

# Nota van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 26 oktober 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Haanwijk en Oud Herlaer’

## Inleiding

Op de locatie Haanwijk en Oud-Herlaer in Sint-Michielsgestel is een bestemmingsplan voorbereid ten behoeve van het planologisch en juridisch vastleggen van de huidige en gewenste situatie. Het bestemmingsplan bestaat uit drie deelplannen:

1. De omzetting van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Maatschappelijk’ op het adres Oud Herlaer 1 te Sint-Michielsgestel. Hier is nu een langgevelboerderij aanwezig met koestal en kasteelplaats. Het plan voor dit deelgebied voorziet in de eerste plaats in een herstel en opwaardering van de aanwezige gebouwen. Tevens wenst de initiatiefnemer deze gebouwen ten dele weer toegankelijk maken. In de buitenruimte zal op termijn kunst worden tentoongesteld die afkomstig en in eigendom is van het Noord-Brabants museum.
2. De omzetting van de bestemming ‘Wonen’ in ‘Horeca’ ter plaatse van het hoofdhuis van landgoed Haanwijk aan Haanwijk 1 te Sint-Michielsgestel. De restauratie van het hoofdhuis, de historische muur en tuin bij Haanwijk – oostzijde van het plangebied – is reeds in 2015 van start gegaan. Het hoofdhuis is sinds 2019 verhuurd aan een restauranthouder die hier een restaurant uitbaat. Hiervoor is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Het gaat echter wel om een permanente voorziening. In dit bestemmingsplan wordt hiervoor dan ook het planologisch juridische kader geregeld door een horecabestemming op dit perceel te leggen.
3. De omzetting van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ op het adres Sterrenbos 1 te Sint-Michielsgestel. Het bestemmingsplan regelt hier de omzetting van de agrarische bestemming met bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming. Het gaat hier om het planologisch vastleggen van een al jaren bestaande feitelijke situatie.

## Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 23 december 2022 gedurende zes weken tot en donderdag 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

In de periode van tervisielegging zijn 8 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Van deze zienswijzen zijn er 4 pro forma ingediend. In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Elk van de ingediende zienswijzen is binnengekomen binnen de gestelde termijn.

## Structuur antwoordnota

In de antwoordnota is per zienswijze de hoofdzaak uit de zienswijzen puntsgewijs weergegeven. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen zijn genummerd en, voor zover ingediend door particuliere personen, geanonimiseerd. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat

NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Sint-Michielsgestel.

### Overzicht zienswijze en aanduiding

De volgende zienswijzen zijn ingediend en met de volgende aanduiding opgenomen in de nota.

|     | Zaaknummer | Naam                            | Namens | Adres          | Postcode | Plaats     | Datum      |
|-----|------------|---------------------------------|--------|----------------|----------|------------|------------|
| 1.  | 1310857    | Waterschap De Dommel            |        | Postbus 10.001 | 5280 DA  | Boxtel     | 17-01-2023 |
| 2a. | 1311236    | Stichting Achmea Rechtsbijstand |        | Postbus 4116   | 7320 AC  | Apeldoorn  | 25-01-2023 |
| 2b. | 1310937    |                                 |        |                |          |            | 24-01-2023 |
| 3.  | 1311803    |                                 |        |                |          |            | 31-01-2023 |
| 4.  | 1311774    |                                 |        |                |          |            | 31-01-2023 |
| 5.  | 1311831    |                                 |        |                |          |            | 31-01-2023 |
| 6.  | 1311728    |                                 |        |                |          |            | 30-01-2023 |
| 7.  | 1311730    |                                 |        |                |          |            | 30-01-2023 |
| 8.  | 1312016    | Het Groene Hart Brabant         |        | Bossheweg 24b  | 5275 HB  | Den Dungen | 01-02-2023 |

| Indiener | Inhoud zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Aanpassing bestemmingsplan                                                                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1      | Indiener geeft aan dat de eerder ingediende vooroverlegreactie niet volledig is verwerkt. Verzocht wordt om de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' te borgen in het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De zienswijze van indiener is gegrond. Derhalve is artikel 26.4 (Overige zone - behoud en herstel watersystemen) is toegevoegd aan de planregels en tevens is de aanduiding aan de verbeelding toegevoegd.                                                                                                                                                                                      | Artikel 26.4 (Overige zone - behoud en herstel watersystemen) is toegevoegd aan de planregels en tevens is de aanduiding aan de verbeelding toegevoegd. |
| 2.1      | Indiener is niet betrokken geweest bij het opstellen van het convenant 'Gemotoriseerd Verkeer & Parkeren', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan nadelige effecten te zullen ondervinden van de maatregelen die genoemd worden in convenant en zal hierdoor in zijn belangen geschaad worden.                                                                                                                                                                                                       | Uit overleg met reclamant is gebleken dat hij wel is benaderd door een buurtvertegenwoordiging over het convenant, maar dat hij deze niet heeft ondertekend. Ook na uitvoering van de verkeersmaatregelen uit het convenant is zijn perceel nog goed bereikbaar via de Dooibroek.                                                                                                               |                                                                                                                                                         |
| 2.2      | Verzocht wordt om de tijdelijk knip op de Ruimel, die genoemd wordt in het convenant, te laten vervallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Het convenant is door middel van een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen en met een voorwaardelijke verplichting aan de regels gekoppeld. Het is niet opportuun deze afspraken weer open te breken.                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                         |
| 3.1      | Indiener geeft aan dat de huidige horecabestemming met de functieaanduiding 'restaurant' te ruim is omdat een horecafunctie van maximaal 200 m <sup>2</sup> zou zijn toegestaan. Het gehele monumentale hoofdgebouw en een strook aan de voorzijde hiervan heeft een horecabestemming gekregen. Deze oppervlakte is wezenlijk omvangrijker dan 200 m <sup>2</sup> . Verzocht wordt in de planregels en op verbeelding van het bestemmingsplan de horecafunctie in te perken tot maximaal 200 m <sup>2</sup> . Ook wordt verzocht de | De horecavoorziening die met het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld is reeds bestaand. Deze is in de huidige situatie geregeld met een tijdelijke omgevingsvergunning. Hierin is een maximale oppervlakte vastgelegd van 200 m <sup>2</sup> . Het ging hier echter om de aanloopfase van het restaurant. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het gehele pand de bestemming 'Horeca'. Ook de | Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Horeca' verkleind en is het bouwvlak op de contouren                                      |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>horecabestemming aan de buitenzijde van het monumentale hoofdgebouw weg te nemen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>bedrijfswoning maakt namelijk onderdeel uit van het pand.<br/>Het restaurant is tevens (nader) aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant'. In de planregels is tevens vastgelegd dat er maximaal 50 personen/gasten tegelijkertijd kunnen verblijven.<br/>Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeken blijkt verder dat de vestiging van het restaurant voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening' en past binnen een 'goed woon- en leefklimaat'.<br/>De horecabestemming aan de buitenzijde van het hoofdgebouw heeft als doel om de gasten van het restaurant buiten een drankje kunnen drinken of een bijvoorbeeld aperitiefje kunnen nuttigen. Wel is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca' verkleind en is het bouwvlak beter op de contouren van het bestaande gebouw gelegd.</p> | <p>van het bestaande gebouw gelegd. Ook heeft gedeelte met bestemming 'Horeca' nu bestemming 'Natuur' gekregen.</p> |
| 3.2 | <p>Indiener geeft aan dat er overlast wordt ervaren van de horecafunctie aan de Haanwijk 1. Dit komt doordat bezoekers geen gebruik maken van de daartoe aangewezen parkeerplaatsen maar bij de ingang aan de Venstraat/Haanwijk parkeren. Door de exploitant van de horecafunctie wordt te weinig toezicht uitgeoefend. Gevreesd wordt dat bij uitbreiding van de horecafunctie de overlast alleen maar verder zal toenemen. Verzocht wordt om in de planregels op te nemen dat bezoekers geen gebruik mogen maken van de parkeervoorziening binnen het terrein. Bezoekers dienen gebruik te maken van de daartoe aangewezen parkeerterreinen buiten het terrein.</p> | <p>Het parkeren in de berm aan de Venstraat wordt ontmoedigd door de plaatsing van houten paaltjes in de berm. Het is niet toegestaan om op het weggedeelte te parkeren. Hiertegen kan dan ook handhavend worden optreden.<br/>In het convenant zijn verder diverse maatregelen opgenomen om automobilisten te ontmoedigen met de auto het gebied in te rijden. Bezoekers van het restaurant lopen daar dus ook tegenaan. Zij zullen veelal worden gestimuleerd te parkeren bij de Essche Stroom of het nieuw te realiseren parkeerterrein aan de Halderse Baan.<br/>M.b.t. de opmerking van reclamant dat de toelichting van het bestemmingsplan niet onderbouwt waar en hoe is voorzien</p>                                                                                                                                                                           |                                                                                                                     |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>in de parkeerbehoefte van het restaurant kan worden verwezen naar pagina 10 van het verkeers- en parkeeronderzoek (bijlage 10 plantoelichting)</p> <p><i>'Parkeeroplossing</i><br/> <i>Ter hoogte van Haanwijk 4a is een parkeerterrein aanwezig met een capaciteit van 50 parkeerplaatsen. Naast de genoemde 50 parkeerplaatsen zijn er nog enkele parkeerplaatsen beschikbaar direct tegenover Haanwijk 4 (10 p.p) en ten westen van Haanwijk 3 (5 p.p). Bij Oud Herlaer worden tenslotte ook nog enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen gebruikt gaan worden door een bewoner of werknemer op deze locatie. De totale berekende parkeerbehoefte voor de functies op Haanwijk bedraagt 31 parkeerplaatsen (tabel 2). Deze parkeerbehoefte kan ruimschoots worden opgevangen op de centrale parkeerterreingelegenheden ter hoogte van Haanwijk 4 en 4a met een totale capaciteit van 65 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de beheerders-/bedrijfswoning van 3 parkeerplaatsen op Oud Herlaer (tabel 3) kan tenslotte volledig worden opgevangen nabij Oud Herlaer. De parkeerbehoefte van het buitenmuseum bedraagt op drukke dagen 44 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt gerealiseerd op de parkeerplaats Haldersebaan. Hier zal volgens het convenant namelijk een parkeercapaciteit worden gerealiseerd die gedimensioneerd wordt naar de behoefte.'</i></p> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 3.3 | Rondom het monumentale horecapand geldt een natuurbestemming voor onder meer de aanleg van bijzondere tuinen met cultuur. Hierbinnen is ook ondergeschikte horeca toegestaan. Indiener geeft aan dat een ondergeschikte horecafunctie binnen de bestemming 'Natuur' niet wenselijk is omdat eventuele horeca van dien aard zou zijn dat dit niet bestemd hoeft te worden. Verzocht wordt om binnen de natuurbestemming geen ondergeschikte horeca mogelijk te maken.                                                                                                                                                                                            | Het gaat hier slechts om horeca die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan exposities en tentoonstellingen. Om een ander te verduidelijken nemen we in de begripsomschrijving een definitie op van 'ondergeschikte horeca'. Zie artikel 1.89. | Definitie opnemen van 'ondergeschikte horeca'. Zie artikel 1.89. |
| 4.1 | PRO FORMA – NIET AANGEVULD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |
| 5.1 | Indiener geeft aan dat de huidige horecabestemming met de functieaanduiding 'restaurant' te ruim is omdat een horecafunctie van maximaal 200 m <sup>2</sup> zou zijn toegestaan. Het gehele monumentale hoofdgebouw en een strook aan de voorzijde hiervan heeft een horecabestemming gekregen. Dit oppervlakte is wezenlijk omvangrijker dan 200 m <sup>2</sup> . Verzocht wordt in de planregels en op verbeelding van het bestemmingsplan de horecafunctie in te perken tot maximaal 200 m <sup>2</sup> . Ook wordt verzocht de horecabestemming aan de buitenzijde van het monumentale hoofdgebouw weg te nemen.                                            | Zie beantwoording 3.1.                                                                                                                                                                                                                               |                                                                  |
| 5.2 | Indiener geeft aan dat er overlast wordt ervaren van de horecafunctie aan de Haanwijk 1. Dit komt doordat bezoekers niet gebruik maken van de daartoe aangewezen parkeerplaatsen maar bij de ingang aan de Venstraat/Haanwijk parkeren. Door de exploitant van de horecafunctie wordt te weinig toezicht uitgeoefend. Gevreesd wordt dat bij uitbreiding van de horecafunctie de overlast alleen maar verder zal toenemen. Verzocht wordt om in de planregels op te nemen dat bezoekers geen gebruik mogen maken van de parkeervoorziening binnen het terrein. Bezoekers dienen gebruik te maken van de daartoe aangewezen parkeerterreinen buiten het terrein. | Zie beantwoording 3.2.                                                                                                                                                                                                                               |                                                                  |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 5.3 | Rondom het monumentale horecapand geldt een natuurbestemming voor onder meer de aanleg van bijzondere tuinen met cultuur. Hierbinnen is ook ondergeschikte horeca toegestaan. Indiener geeft aan dat een ondergeschikte horecafunctie binnen de bestemming 'Natuur' niet wenselijk is omdat eventuele horeca van dien aard zou zijn dat dit niet bestemd hoeft te worden. Verzocht wordt om binnen de natuurbestemming geen ondergeschikte horeca mogelijk te maken. | Zie beantwoording 3.3.                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 6.1 | Indiener kan zich niet verenigen met het convenant 'Gemotoriseerd Verkeer & Parkeren' dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Gevreesd wordt dat de uitvoering van het convenant nadelige effecten heeft voor de bereikbaarheid van het bedrijf en doorstroming van het verkeer.                                                                                                                                                                 | De uitvoering van het convenant heeft geen significante verslechtering van de bereikbaarheid van het bedrijf van betrokkene tot gevolg. Net als voorheen is zijn bedrijf bereikbaar via Hemelrijkstraat/Venstraat of via Dooibroek/Venstraat. |  |
| 7.1 | Indiener kan zich niet verenigen met het convenant 'Gemotoriseerd Verkeer & Parkeren' dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Gevreesd wordt dat de uitvoering van het convenant nadelige effecten heeft voor de bereikbaarheid van het bedrijf en doorstroming van het verkeer.                                                                                                                                                                 | De uitvoering van het convenant heeft geen significante verslechtering van de bereikbaarheid van de woning van betrokkene tot gevolg. Net als voorheen is zijn bedrijf bereikbaar via Hemelrijkstraat/Venstraat of via Dooibroek/Venstraat.   |  |
| 8.1 | PRO FORMA – NIET AANGEVULD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |  |

### Wijzigingen (deels ambtshalve) t.o.v. ontwerp:

- Definitie opgenomen van 'ondergeschikte horeca'; zie artikel 1.89.
- Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Horeca' verkleind en is het bouwvlak op de contouren van het bestaande gebouw gelegd. Ook heeft gedeelte met bestemming 'Horeca' nu bestemming 'Natuur' gekregen.
- Paragraaf 4.12 (Historische kwaliteit) van de plantoelichting is aangevuld met betrekking tot het aspect cultuurhistorie. Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Landgoederen rond Vught' is, in het verlengde van

artikel 3.29 van de IOV, planologische borging van de genoemde cultuurhistorische waarden en kenmerken aangebracht. Derhalve zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen die overigens over het gehele plangebied zijn gelegd met een koppeling naar de CHW-kaart:

*Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen*

*Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles*

*Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden*

*Artikel 19 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen*

- Tevens is de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied' nu expliciet gekoppeld aan de CHW-kaart;

■ **Toegevoegd:**

- Wetgevingszone – wijzigingsgebied

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Water

- Artikel 6 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', landschapselementen;

- Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarde en/of ecologische waarde en – ter hoogte van Haanwijk – instandhouding en herstel historisch (moes)tuincomplex;

- stikstofonderzoek is geactualiseerd
- ter formalisering van een reeds decennia bestaande situatie is met dit bestemmingsplan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) op Haanwijk 2 gelegd.
- mogelijkheid B&B Oud Herlaer is geschrapt;
- aanduiding 'bedrijfswoning' bij Oud Herlaer is verplaatst naar gedeelte koestal;
- ter hoogte van Oud Herlaer is de ligging van de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd/vergroot;
- ter hoogte van Oud Herlaer is het aanduidingsvlak 'parkeerterrein' verplaatst en verkleind;
- bestemming Water is op kasteelgracht gelegd.