

Nota van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 27 juni 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Halderse Akkers 5’

Inleiding

Op de locatie Halderse Akkers 5 in Sint-Michielsgestel is een bestemmingsplan voorbereid ten behoeve van het planologisch en juridisch vastleggen van de huidige en gewenste situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel’ voorziet in de beëindiging van het autoschadebedrijf op deze locatie. De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning worden gesloopt en de erfverhardingen worden verwijderd. In de nieuwe situatie zullen er drie burgerwoningen worden gebouwd waarbij ook wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Eén woning betreft de voormalige bedrijfswoning, de twee overige woningen zijn Ruimte voor Ruimte woningen waarvoor een bouwtitel is aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De ontsluiting zal op de Theereheide plaatsvinden.

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 8 december 2023 gedurende zes weken tot en met donderdag 18 januari 2024 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 3 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Van deze zienswijzen is er 1 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 worden gesteld. 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.	1340681	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	07-01-2024
2.	1341298	Provincie Noord Brabant		Postbus 90151	5200 MC	's Hertogenbosch	15-01-2024

3.	1341617	Het Groene Hart Brabant		Bosscheweg 24b	5275 HB	Den Dungen	18-01-2024
3a.	1343938	Het Groene Hart Brabant		Bosscheweg 24b	5275 HB	Den Dungen	15-02-2024

Indiener	Inhoud zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.	De zorg van reclamant heeft betrekking op extra verkeersbewegingen, verkeersveiligheid en overlast van geluid en trillingen ter hoogte van zijn woning aan de Halderse Akkers 3. Het gaat om een gemeentelijk monument dat onlangs is hersteld en erg dicht langs de straat ligt. Betrokkene heeft nu al schade aan zijn pand door zwaar landbouw- en vrachtverkeer. Naast dit plan, spelen er ook andere ontwikkelingen (plan Halderse Akkers 5a, het oude sportveld Theereheide en het plaatsen van plantenbakken op de Eikenlaan) waardoor verkeer alleen maar toeneemt. Reclamant is dan ook van mening dat er nagedacht moet worden over een structurelere oplossing voor de ontsluiting van het verkeer.	Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de sanering van een autoschadeherstelbedrijf. Daarvoor in de plaats wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden twee Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd. Per saldo verdwijnt dus een bedrijf en worden twee woningen toegevoegd. De verkeersaantrekkende werking van deze woningen is kleiner dan het thans aanwezige garagebedrijf. Het is dan ook evident dat na realisatie van het bouwplan de verkeersintensiteit/-druk op de aan het plangebied gelegen wegen af zal nemen. Dit is opgeschreven op pagina 64 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Desalniettemin hebben we de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan aangescherpt door de aantallen verkeersbewegingen van de oude en nieuwe planologische situatie concreet in beeld te brengen.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan de toelichting aanscherpen door de aantallen verkeersbewegingen van de nieuwe situatie af te zetten tegen de huidige situatie .
2.	Reclamant (provincie) verzoekt de raad om de vereiste bewijsstukken in de vorm van de Ruimte voor Ruimte certificaten aan het plan toe te voegen zodat het plan in overeenstemming komt met de (interim) omgevingsverordening.	De vereiste certificaten zullen bij de vaststelling worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	De Ruimte voor Ruimte certificaten worden als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
3.1.	Er wordt een nieuwe woonconcentratie gerealiseerd in een oud akkergebied dat door de expansie van de dorpsbebouwing in omvang al is gehalveerd.	De woningen die in het plan worden gerealiseerd komen in de plaats van een autoschadeherstelbedrijf. In de gebiedsvisie Theereheide (vastgesteld 10 december 2010), waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt dit bedrijf als niet passend in het kleinschalig agrarisch gebied aangemerkt (pagina 30 gebiedsvisie). Verder is op pagina 41 van de gebiedsvisie opgenomen dat “gezien de historische ontwikkeling van het landschap en erven, de karakteristiek van de vergrote erven in het deelgebied	

		de Halderse Akkers de gemeente het deelgebied Halderse Akkers wil behandelen als bebouwingsconcentratie. Wanneer enkele grotere ondernemingen stoppen is het op een enkele plek voorstelbaar om de opstallen te slopen in ruil voor Ruimte voor Ruimte woningen”. Dit is verder uitgewerkt op pagina 54 van de gebiedsvisie. Hier is onder andere vastgelegd dat “wanneer een bedrijf zijn activiteiten beëindigd en tegelijkertijd zijn bedrijfsgebouwen sloop, het mogelijk is de sloop van de bebouwing en de ontstening te bekostigen door het toestaan van enkele Ruimte voor Ruimte woningen. Dit geldt niet voor alle percelen, het betreft de grote erven met de volgende bedrijvigheid: intensieve veehouderij, grondbedrijven, <u>autogarage</u>, landbouwmechanisatie of melkveehouder”. Met “autogarage” wordt het bedrijf van initiatiefnemer bedoeld. Deze wordt dus expliciet in de visie genoemd als ontwikkellocatie. Daarnaast worden in de gebiedsvisie nog een zestal randvoorwaarden genoemd waaraan de gewenste ontwikkeling moet voldoen. Het onderhavige plan voldoet aan al deze voorwaarden. Met het voorgaande is aangetoond dat het plan past binnen de gebiedsvisie Theereheide van de gemeente en dat daarmee vaststaat dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	
3.2.	In groter verband gaat het om een proces van ruimtelijke kwaliteitsdegradatie dat Brabant vooral na 1960 teistert. Dit maakt de waarde van het nog redelijke in stand gebleven deel van de akkerzone des te groter. Deze zone ligt in een door de provincie als cultuurhistorisch waardevol aangeduid gebied en binnen het Nationale Landschapspark Het Groene Woud.	Op de eerste plaats verwijzen wij naar het gestelde onder 3.1. Verder merken wij op dat op de cultuurhistorische waardenkaart herziening 2024 van de provincie voor dit gebied is aangegeven dat de strategie moet zijn gericht op de planologische bescherming van de waarden/kenmerken. Door uitvoering van het plan wordt de dissonante bedrijfsbebouwing vervangen door bij de gebiedskenmerken passende woningbouw. De waarden van het gebied worden daarmee juist versterkt. Van de door appellant	

		veronderstelde kwaliteitsdegradatie is in dit geval dan ook geen sprake. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, open en bolle akkers, kampen, bossen en heide. Deze kernkwaliteiten worden door onderhavig plan versterkt vanwege het grote oppervlak aan bedrijfsbebouwing en verhardingen dat verwijderd wordt en de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de toe te voegen bebouwing.	
3.3.	Er zijn drie ontwikkelingsopties mogelijk: 1. Beperking van de woningintensiteit tot de bestaande situatie en amovering van de oude bedrijfsbebouwing; 2. Maximalisatie van de bebouwingsintensiteit (huidige plan van drie woningen); 3. Een compromis tussen 1 en 2 door de bebouwingsintensiteit te beperken tot 2 woningen. In het plan ontbreekt een verantwoording voor de keuze voor model 2 zonder dat de andere opties zijn afgewogen rekening houdend met de gebiedskarakteristiek	Zoals uitgelegd onder 3.1. past de gekozen stedenbouwkundige opzet binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie Theereheide die door de raad is vastgesteld. Er is dan ook geen sprake van een maximalisatie van de bebouwingsintensiteit, maar eerder van een ontwikkeling die een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse tot gevolg heeft.	
3.4.	In het landschappelijk inrichtingsplan is geen rekening gehouden met bijgebouwen, terrassen, zwembaden, tuinkoepels, speeltoestellen, verharde paden e.d.	De voorzieningen die appellant noemt kunnen allemaal vergunningsvrij gerealiseerd worden. De gemeente heeft hierover dan ook geen regie, zodat het niet zinvol is deze in het landschappelijk inrichtingsplan op te nemen. Het gaat ook om voorzieningen die horen bij een normale inrichting van een achtertuin. Bovendien kunnen deze enkel op het achtererf worden gerealiseerd, dus niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De ruimtelijke impact hiervan is dan ook minimaal.	
3.5.	Het verdient aanbeveling om de woningbouw qua vormgeving af te stemmen op de voor de streek kenmerkende langgevelboerderijen.	Als bijlage 1 bij de plantoelichting is het landschappelijk inrichtingsplan met beeldkwaliteit gevoegd. Hierin is met name in Hoofdstuk 5 onderbouwd dat het doel is om één samenhangend	

		erfbeeld te laten ontstaan, waarbij de drie hoofdvolumes gegroepeerd staan rondom het erf en samen één architectuurbeeld vormen, passend bij het landelijke karakter van het gebied. Daarvoor dienen de drie woningen onder één architectuur te worden ontworpen, waarbij er onderscheid mag zijn tussen archetype langgevelboerderij aan de wegzijde en twee archetype schuurwoning op het erf. De woningen dienen samen ontworpen te worden en vormen samen een architectuurfamilie. Daarmee sluit de architectuur aan bij het voor de streek kenmerkende erf bestaande uit een langgevelboerderij met bijbehorende schuren.	
--	--	---	--

Overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

- De toelichting is aangescherpt door de aantallen verkeersbewegingen van de oude situatie af te zetten tegenover de nieuwe.
- De Ruimte voor Ruimte certificaten zijn toegevoegd als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan.