

Nota van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 29 juni 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat ong.'

Inleiding en procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 23 december 2022 gedurende zes weken tot en met 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 is 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. In onderstaande tabel is de zienswijze opgenomen die bij de gemeenteraad naar voren is gebracht. De ingediende zienswijze is binnengekomen binnen de daarvoor gestelde wettelijke 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.	1310230	■■■■■■■■■■ en ■■■■		■■■■■■■■■■	■■■■■	■■■■■■■■■■	11-01-2023

	Inhoud zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.1	Volgens reclamanten is er een prettig contact met de initiatiefnemers en waren zij op de hoogte van de wens om op de betreffende locatie een woning te realiseren. Volgens reclamanten zijn zij in de 'omgevingsdialoog' algemeen geïnformeerd over de plannen, echter niet over de nadere uitwerking van dit plan. Reclamanten hebben vanuit het ontwerpbestemmingsplan kennis kunnen nemen van de consequenties die het voor hun heeft. Zij concluderen dat zij schade lijden in de vorm van een beperking van hun woongenot en waardevermindering van hun woning. Reclamanten maken daarom hun zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Volgens reclamanten heeft realisatie van de geplande woning binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan de volgende consequenties voor hun woonsituatie: 1. Verlies van privacy door 'inkijk' doordat de beoogde bebouwingslocatie op 10 meter van de weg en recht tegenover de voorzijde van de woning van reclamanten is gelegen; 2. Verlies van vrij uitzicht vanaf de voorzijde van de woning van reclamanten. Het zicht op het landschap wordt beperkt. Volgens reclamanten	Zoals reclamanten aangeven hebben zij op 7 januari 2023 een prettig opbouwend gesprek gehad met initiatiefnemers over hun plannen voor de bouw van een Ruimte-voor-Ruimtewoning tegenover hun woning aan de Kapelbergstraat 1 te Sint-Michielsgestel. In dit gesprek is met name aan de orde geweest hoe in het ontwerpbestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden van deze woning is weergegeven. Met name de afstand van de bebouwingsgrens aan de voorzijde was volgens reclamanten te kort gesitueerd (7,50 meter) gerekend vanaf de voorste perceelgrens. Tevens waren de inrit en parkeerplaatsen zodanig gesitueerd dat reclamanten daarvan hinder zouden ervaren. Hierna puntsgewijs de antwoorden op de opmerkingen van reclamanten: Punt 1 t/m 4. In bovengenoemd gesprek tussen reclamanten en initiatiefnemers is afgesproken dat de bebouwingsgrens aan de voorzijde op 15 meter uit de voorste perceelsgrens wordt gesitueerd hetgeen op de 'verbeelding'(plankaart) wordt weergegeven. Tevens zal de inrit minimaal 12 meter vanaf de noordwestelijke	<u>Verbeelding (Plankaart)</u> Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de voorste grens van het bouwvlak op de Verbeelding (Plankaart) naar achter geplaatst tot op 15 meter uit de voorste perceelgrens, zodat de afstand van de woning van reclamanten op minimaal 23 meter is gelegen tot het bouwvlak. <u>Toelichting</u> Naar aanleiding van de zienswijze is in de 'Toelichting' van het bestemmingsplan op blz. 10, 11 en 26 de situering van de woning naar achter geplaatst en de inrit verplaatst in

	wordt de in het ontwerpbestemmingsplan en bijlagen genoemde belangrijke zichtlijn op de bomenrij langs de Kapelbergstraat en de houtwal langs de Ruwenberg hiermee ontnomen; 3. Verlies van zicht op groen, omdat door de realisatie van de woning een deel van de bomen en struiken op de perceelsgrens tegenover de woning van reclamanten zal worden verwijderd; 4. Volgens reclamanten zal het voorliggende plan 'zicht op blik' en hinder van koplampen van auto's opleveren. Het parkeren is voorzien aan de voorzijde van het perceel en daarmee ook recht tegenover hun woning, waardoor geparkeerde auto's in hun zicht staan; 5. Tevens verwachten reclamanten hinder van toename verkeer. De ontwikkellocatie is gelegen aan een doodlopend smal straatje, waarbij auto's elkaar nauwelijks kunnen passeren; 6. Reclamanten zijn bang voor mogelijke andere initiatieven op of grenzend aan deze bebouwingsconcentratie; 7. Reclamanten verwachten een waardevermindering van hun woning en overwegen om zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een tegemoetkoming voor planschade aan te vragen.	perceelgrens worden gesitueerd wat in de 'Toelichting' en het 'Landschappelijk Inpassingsplan' wordt opgenomen. Door de verplaatsing van de inrit blijft het groen tegenover de woning van reclamanten in tact en wijzigt zowel het uitzicht als inkijk niet ten opzichte van de huidige situatie. Punt 5. Met betrekking tot de 'toename verkeer' zal dit door de toevoeging van één woning nagenoeg geen invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer op deze weg. In de 'Toelichting' van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.1.2 onderzocht of de toevoeging van betreffende woning invloed heeft op de verkeersafwikkeling ter plaatse. Gelet op het beperkte aantal extra verkeersbewegingen is de verwachting dat de wegen in de omgeving van het plangebied dit verkeer moeiteloos kunnen verwerken. Punt 6. In de 'Structuurvisie Buitengebied' uit 2011 van de gemeente Sint-Michielsgestel is deze (bouw)locatie gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk', waarbij op deze locatie maximaal één Ruimte-voor-Ruimte woning is toegestaan. Overige initiatieven op of aangrenzend aan deze bebouwingsconcentratie zijn uitgesloten.	zuidwestelijke richting en zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven, zodanig dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de woning van reclamanten. <u>Landschappelijk inpassingsplan</u> Naar aanleiding van de zienswijze is in de bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan' behorende bij het bestemmingsplan op blz. 30 t/m 33, 36 en 38 de situering van de woning naar achter geplaatst en de inrit verplaatst in zuidwestelijke richting en zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven, zodanig dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de woning van reclamanten.
--	---	---	--

	Reclamanten geven aan dat zij de burenn gunnen de mogelijkheid om op deze locatie een woning te realiseren, maar naar aanleiding van het voorgaande verzoeken zij het ontwerpbestemmingsplan -met in achtneming van hun zienswijze- gewijzigd vast te stellen door nadere regels te stellen met betrekking tot: a. De positionering van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak. Reclamanten verzoeken om de situering van het nieuwe woonhuis en eventuele bijgebouwen aan de voorzijde van het perceel de afstand van 10 meter naar 15 meter tot de perceelsgrens voor te schrijven; b. Tevens verzoeken reclamanten aandacht voor de positionering van de inrit en parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvoor verzoeken zij om voor te schrijven dat zowel de inrit als de parkeerplaatsen niet recht tegenover hun woning gerealiseerd mogen worden. Reclamanten verzoeken om over een breedte van minimaal 12 meter aan de voorzijde van het perceel, gerekend vanaf de noordwestelijke perceelgrens de inrit te situeren. Liefst zien reclamanten dat de initiatiefnemers de inrit en parkeerplaatsen realiseren tegenover hun inrit en de hoge haag tussen hun inrit en woning. c. Naast een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan vragen reclamanten ook te bevestigen dat dit bouwplan niet	Punt 7. Met betrekking tot eventuele waardevermindering van de woning van reclamanten kan in deze 'Nota van zienswijzen' niet op in worden gegaan. Het beroep op planschade kan pas worden ingediend nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Betreffende bouwlocatie is, zoals onder punt 6 is omschreven, opgenomen in de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk' binnen de 'Structuurvisie Buitengebied' uit 2011 van de gemeente Sint-Michielsgestel. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten zal op de 'Verbeelding'(plankaart) van het bestemmingsplan de afstand van de bebouwingsgrens tot de voorste perceelgrens worden verruimd van 7,50 meter naar 15,00 meter. Tevens zal de inrit van het te ontwikkelen bouwperceel minimaal 12,00 meter vanaf de noordwestelijke perceelgrens worden gesitueerd, zodat deze niet tegenover de woning van reclamanten is gelegen. Een en ander met betrekking tot situering inrit en parkeerplaatsen wordt in de 'Toelichting' en het 'Landschappelijk Inpassingsplan' opgenomen.	
--	---	---	--

	de weg opent voor andere alternatieven op of grenzend aan deze locatie. In de geest van de 'omgevingsdialoog' hebben reclamanten op 7 januari 2023 alvast mondeling bij initiatiefnemers geïnformeerd over de schade die zij ten gevolge van het initiatief denken te lijden. Ook hebben zij aangegeven graag nadere regels in het bestemmingsplan te laten stellen met betrekking tot zowel de positionering van het bouwvlak, als de positionering van de inrit en de parkeerplaatsen op eigen terrein. De reclamanten hebben dit gesprek met de initiatiefnemers ervaren als prettig en opbouwend met wederzijds begrip voor elkaars belangen. Inhoudelijk lijken reclamanten hierbij ook grotendeels tot overeenstemming te kunnen komen voor wat betreft de te realiseren afstand van het woonhuis tot de perceelgrens/weg en de positionering van inrit en parkeerplaatsen. Echter het voorstel van initiatiefnemers om nadere regels vast te leggen in een aparte privaatrechtelijke overeenkomst was niet acceptabel voor reclamanten. Reclamanten willen de nadere regels publiekrechtelijk in het bestemmingsplan opgenomen zien, zodat voor nu en later geen onduidelijkheden kunnen ontstaan. Het verzoek van reclamanten blijft dan ook om het ontwerpbestemmingsplan -met in achtneming van hun zienswijze- gewijzigd vast te stellen door het opnemen van genoemde nader regels.		
--	---	--	--

NOTA van wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 29 juni 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'

Regels

	Ontwerpbestemmingsplan: 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'	Gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'	Reden van wijziging
In de Nota van wijzigingen wordt niet voorzien in vernummering van artikelen.			

Bestemmingsregels	Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 9.1 Overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen reservering waterberging Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen reservering waterberging' worden de gronden onttrokken aan het beschermingsregime van het werkingsgebied 'Reservering waterberging', zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.	Artikel 9 Algemene aanduidingsregels kan komen te vervallen.	Het voornemen tot verzoek om herbegrenzing 'Reservering waterberging' is aangemeld bij de provincie. Deze herbegrenzing zal worden meegenomen in de kaartaanpassingsronde van de 'Interim omgevingsverordening' (IOV) van de provincie Noord-Brabant.
-------------------	---	--	---

Verbeelding

Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'	Reden van wijziging
De voorste grens van het bouwvlak wordt naar achter geplaatst tot op 15 meter uit de voorste perceelgrens. <i>'overige zone-in Interim omgevingsverordening te verwijderen reservering waterberging' kan komen te vervallen.</i>	Naar aanleiding van ingediende zienswijze. Deze herbegrenzing reservering waterberging is aangemeld bij de provincie en zal worden meegenomen in de kaartaanpassingsronde van de 'Interim omgevingsverordening' (IOV) van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting

Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'	Reden van wijziging
Op blz. 10, 11 en 26 is de situering van de woning naar achter geplaatst en de inrit verplaatst in zuidwestelijke richting en zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven, zodanig dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de woning van reclamanten.	Naar aanleiding van ingediende zienswijze.

Bijlagen

Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'	Reden van wijziging
De bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan' behorende bij het bestemmingsplan is op blz. 30 t/m 33, 36 en 38 de situering van de woning naar achter geplaatst en de inrit verplaatst in zuidwestelijke richting en zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven, zodanig dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de woning van reclamanten.	Naar aanleiding van ingediende zienswijze.