

Nota van zienswijzen

TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN

“Veldstraat ong.” in Den Dungen

Sint-Michielsgestel
1 november 2024

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ontvankelijkheid	3
2.	REACTIES/ZIENSWIJZEN	4
3.	AANPASSINGEN OMGEVINGSPLAN	22
3.1	Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte reactie/zienswijzen:	22
3.2	Ambtshalve aanpassingen:	22
4.	TOT SLOT	22
	Bijlagen: Ontvangen reactie Provincie en zienswijzen	22

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Het ontwerp TAM-imro omgevingsplan "Veldstraat ong." Den Dungen heeft de "Uniforme openbare voorbereidingsprocedure" gevolgd, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het TAM-imro omgevingsplan heeft van 13 september 2024 tot en met 24 oktober 2024 ter inzage gelegen. De ter inzage legging is door burgemeester en wethouders gepubliceerd/bekend gemaakt in de Staatscourant en de website van de gemeente Sint Michielsgestel, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter inzage legging.

Zowel Waterschap als Provincie zijn in kennis gesteld van het ontwerp TAM-imro omgevingsplan. Waterschap heeft op 25 september 2024 per mail aangegeven akkoord te zijn met het plan.

De Provincie heeft per brief d.d. 24 september 2024 verzocht om de onderbouwing van artikel 5.20 t/m 5.26 van de Omgevingsverordening op te nemen in de motivering van het omgevingsplan.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het TAM-imro omgevingsplan zijn er 19 zienswijzen naar voren gebracht. Van deze 19 zienswijzen zijn er twee anoniem ingediend.

In het navolgende hoofdstuk volgt een overzicht van de ontvangen reacties/zienswijzen, waarin per zienswijze telkens de naam van de reclamant, de dagtekening en de datum van ontvangst is weergegeven. Ook is een korte inhoud van de reacties/zienswijzen en de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de reacties/zienswijzen weergegeven.

1.2 Ontvankelijkheid

De schriftelijke reacties/zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht.

2. REACTIES/ZIENSWIJZEN

Hieronder worden de naar voren gebrachte reacties/zienswijzen inhoudelijk behandeld. De reacties/zienswijzen zijn kort samengevat en vervolgens van een antwoord c.q. reactie en van een overzicht van eventuele aanpassingen van het TAM-imro omgevingsplan voorzien.

Als bijlagen bij deze notitie zijn de volledige reacties/zienswijzen bijgevoegd.

Volgnummer : 1 (1362647)
Reclamant : Provincie
Dagtekening : 24 september 2024
Ingekomen : 24 september 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud reactie/zienswijze

Provincie heeft de volgende reactie ingebracht:

Provincie is van mening dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Hieronder geven wij aan welke onderdelen van het plan dit betreft en waar eventueel aanpassing en/of een nadere onderbouwing nodig is. De volgende artikelen ontbreken en we verzoeken u deze alsnog op te nemen motivering:

- Artikel 5.20 OV Voorafgaand onderzoek bij bouwactiviteit;
- Artikel 5.21 Verbod bouwactiviteit mobiele verontreinigingssituatie;
- Artikel 5.22 OV Milieubelastende activiteit met gevolgen voor het watersysteem;
- Artikel 5.23 Milieubelastende activiteit bodemsanering met risico voor het grondwater;
- Artikel 5.24 Verbod op rechtstreeks lozen in grondwater;
- Artikel 5.25 Lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem;
- Artikel 5.26 Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico;

Provincie verzoekt om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn.

Reactie

Voor dit TAM-imro omgevingsplan zijn diverse onderzoeken in het kader van de ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) opgesteld. De genoemde artikelen 5.20 t/m 5.26 zijn in deze onderliggende onderzoeken, zoals bodemonderzoek, stikstofonderzoek, Watertoets, enz. onderzocht en beoordeeld.

Echter, de resultaten uit deze onderzoeken zijn in het algemeen opgenomen/verwoord in de onderliggende TAM-imro omgevingsplanmotivering en niet specifiek gericht op een artikelsgewijze behandeling. Daarnaast zijn een aantal van de genoemde artikelen op dit moment niet van toepassing/niet relevant c.q. te beantwoorden, omdat deze pas bij een reguliere Bopa aanvraag (Binnenplanse omgevingsplanactiviteit) voor de bouw (Omgevingsvergunning) van de woningen beantwoord kunnen worden door de toekomstige bouwer. Dit betreft met name artikel 5.21 5.22, 5.23, 5.24 en 5.25.

Het voorliggende TAM-imro omgevingsplan maakt net als de voormalige bestemmingsplannen alleen mogelijk dat er omgevingsplanmatig c.q. bestemmingsplanmatig woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt de functie c.q. de bestemming juridisch vastgelegd. Voor de bouw van een woning moet er altijd nog een reguliere Bopa (Omgevingsvergunning bouw) aangevraagd worden.

Om tegenmoet te komen aan de reactie van de Provincie is in bijlage 6, zijnde de Watertoets, artikel 5.20 t/m 5.26, artikelsgewijs beantwoord in een aparte bijlage (bijlage 5) behorende bij de Watertoets. Uit deze beoordelingen blijkt dat men geen planologische- en of ruimtelijke belemmeringen verwacht.

De ingebrachte provinciale reactie en zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp TAM-imro omgevingsplan.

Volgnummer : 2 (1363490)
Reclamant :
Dagtekening : 4 oktober 2024
Ingekomen : 7 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

Reclamant heeft de volgende zienswijzen ingebracht:

1. Bouwblokken/groenbuffer.

Met definitief intekenen bouwblokken rekening te houden met een aantal volwassen bomen die beeldbepalend zijn, zoals aangegeven in bijlage 1. Een groene buffer rond het gehele terrein behouden dan wel te ontwikkelen van 3 m in breedte, bij herhaling is door ons gevraagd om een groenblijvende met bomen/struiken afscheidende strook. Aanvankelijk is deze toegezegd maar telkens zonder uitwerking en maatvoering. Dit is direct van invloed op het bouwblok/bouwblokken die worden toegestaan op de kavel. Nu is deze groenbuffer wederom niet in de maatvoering omgevingsvergunning als voorschrift opgenomen wat er in breedte gerealiseerd dient te worden en langs Veldstaat nr. 15 zelfs in het geheel vervallen ten gunste van bergingsschuurtjes in het ontwerp tot op de perceelsgrens. Met voldoende breedte kunnen ook diverse bomen en struiken behouden blijven die in deze zone staan, de meeste staan op ca 2 - 3 m van de perceelgrens;

2. Reduceren van 16 huurappartementen naar 12 stuks.

Daarmee wordt het bouwblok aan de voorzijde minder breed en een stuk minder massaal en past het in de frontbreedte kavel van ca 59 m. Voordeel daarvan is dat er veel meer plaats ontstaat naast de vrijstaande woning Veldstaat 15 rechts naast de bouwlocatie zodat niet op de grens gebouwd hoeft te worden en ook daar de beoogde groene buffer kan worden gerealiseerd.

Bijkomend voordeel is dat het aantal verkeersbewegingen sterk wordt gereduceerd.

Oorspronkelijk was de doelstelling van de gemeente om ook 20 woningen op te richten, later werden er dat 27 en nu komen we op 24. Ons voorstel om een zgn. "Knarrenhof" inpassing werd door destijds verantwoordelijke wethouders van tafel geveegd (mooi idee maar sociale woningbouw heeft prioriteit). Ook een gezonde mix van huur en koopwoningen, destijds van belang geacht, is los gelaten. Het is voor de gemeente uit financiële en sociale overweging best mogelijk de 6 (oorspronkelijke plan) - 8 achterliggende levensloopbestendige woningen en ondergrond apart te ontwikkelen en te verkopen, hier is veel vraag naar in ons dorp. Woonmeij kan dan het voorste deel van de kavel kopen en het appartementencomplex apart ontwikkelen en hoeft dan niet als projectontwikkelaar op te treden. Resultaat unieke kans voor bewoners van Den Dungen iets te kopen om ook doorstroming woningen te stimuleren!;

3. Voorschrift op te nemen de uitwendige balkons met een afdichtend scherm uit te rusten zodat geluidoverlast en directe inkijk tegenoverliggende woningen zoveel mogelijk voorkomen wordt; Idem geldt voor de ramen in de topgevels met mat glas uit te voeren om inkijk omliggende tuinen tegen te gaan;

4. Opgroeïende bomen zoveel mogelijk in te passen in het plan, we gaan nu terug van 17 bomen naar 2 bomen zelfs !!! Boom 13, boom 14, boom 8 en boom 7 zijn beeldbepalend en vallen buiten de bouwblokken die nu in het concept staan, zie bijgaande schets. Wat mij betreft is behoud van boom 13 en boom 14 direct zichtbepalend. Deze bomen staan ook niet in de groene bufferzone en zijn daardoor extra kwetsbaar tijdens de bouw en/of bestrating van het terrein deze dienen te blijven staan om flora en fauna in stand te houden op het terrein. Daarboven nemen ze water op en geven direct een groene uitstraling. Uitgangspunt was ook 0,7 boom per woning!!;

5. Waterhuishouding.

Het onderzoek hierna is erg mager. Te streven is om de omliggende oude riolering zo min mogelijk extra te belasten en de hoge waterstanden periodiek bij heftige regenval te voorkomen. In het begin van de dialoog tussen gemeente en bewoners is gesproken over extra aandacht

hiervoor de inplannen van een zgn. Wadi, een of meerdere met voldoende capaciteit, en/of een ondergronds waterbuffer-bassin. Deze voorzieningen kunnen de extra fikse buien compenseren en water beheerst laten infiltreren of afvloeien. Het plaatsen van regentonnen zoals een van de onderzoeker aangaf is een druppel op de gloeiende plaat bij fikse buien. Het KNMI spreekt van natte dag als er 10 mm regen valt, 10 liter per m², 1.400 m² bebouwd opp. is dat: 14000 liter oftewel 14 m³. Een doorsnee regenton is 168 liter dus ca. 84 regentonnen !!!!! bij een dag regen laat staan opeenvolgende regendagen. Een Wadi of bassin dient dan al snel enkele malen ca. 6 x 14 m³ = 84 m³ te kunnen herbergen voor een aantal dagen.

6. In het achterliggend plan blijft bestaan is te overwegen om het linkse blok 90 graden te draaien zodat enkele omliggende bomen en groen kan blijven bestaan;
7. Speelveld of recreatief terrein is thans niet opgenomen maar wel benoemd bij uitgangspunten.
8. Overwegen om het appartementengebouw naar achter te plaatsen op de kavel en de woningen aan de voorzijde. Dan zou m.i. het geheel een stuk beter passen in de straat en worden de woningen niet weggestopt achter een breed complex wat hun het zicht ontnemt.

Beantwoording

Ad 1. Bouwblokken/groenbuffer

In het onderliggende omgevingsplan is een groenbuffer opgenomen in de vorm van een enkelbestemming "Groen". En als zodanig wordt het plan grotendeels omzoomt met een groene buffer. In het omgevingsplan is de maatvoering, zijnde twee meter, voor de groenbuffer opgenomen. Op dit moment is op diverse plaatsen de groene buffer minder dan één meter c.q. is er sprake van een tuinafscheiding in de vorm van een hekwerk.

Bij de planvorming is rekening gehouden dat het hoofdgebouw niet op de perceelsgrens gebouwd gaat worden, maar op ruimere afstand ervan. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseisen van hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens zoals die zijn opgenomen in het bouwbesluit en wordt een goed woon- en leefklimaat voor een ieder gewaarborgd. Bijgebouwen en ondergeschikte bouwwerken mogen, zoals bij een ieder, tegen de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

Ad 2. Reduceren van 16 huurappartementen naar 12 stuks

Het appartementencomplex is, in overleg met omwonenden/klankbordgroep, al verlaagd van drie verdiepingen naar twee verdiepingen. Stedenbouwkundig is de voorliggende stedenbouwkundige invulling de meest logische invulling van het plangebied.

Zoals bekend is er een tekort aan alle type woningen, zowel huur- als koopwoningen. Echter, de vraag naar huurwoningen is nog groter dan naar koopwoningen, omdat veel starters geen koopwoningen kunnen betalen en als zodanig starten in een huurwoning. Daarnaast ontstaat met de realisatie van deze huurwoningen een doorstroming van senioren die nu nog in een eengezinswoning wonen en graag kleiner zouden willen wonen. Hiermee komen er weer eengezinswoningen vrij voor starters die een gezin willen stichten.

Met de realisatie van deze levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen en levensloopbestendige sociale huurappartementen wordt invulling gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde huisvestingsbeleid.

Ad 3. Voorschrift opnemen om de uitwendige balkons met geluidsdichte geluidsscherm te voorzien en ter voorkoming van inkijk.

Hierbij is de gemeente gebonden aan algemene bouwregels. In deze regels is opgenomen dat voor hoofdgebouwen die dichter dan twee meter van de zijdelingse bouwgrens wordt gebouwd aan strengere eisen moeten voldoen. Voor hoofdgebouwen op meer dan twee meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn hiervoor geen specifieke regels voor opgenomen en kunnen we deze ook niet als zodanig in het omgevingsplan opnemen. Het Bouwbesluit is hierbij leidend. Alle hoofdgebouwen worden op meer dan twee meter van de zijdelingse perceelsgrens opgericht.

Ook zijn alle balkons gericht naar de openbare weg en als zodanig op meer dan 15 meter van de voorgevels van de tegenoverliggende woningen.

Ad 4. Behoud bomen

Binnen het plangebied zijn geen beeldbepalende bomen aanwezig c.q. zijn diverse bomen/struiken van slechte kwaliteit. In overleg met de initiatiefnemer worden een aantal bomen die behoudenswaardig zijn behouden.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer conform het gemeentelijke beleid een storting moet doen in het Groenfonds per gerealiseerde woning. Met de financiële middelen uit dit Groenfonds worden groene projecten opgestart en ondersteunt. Hierbij moet u denken aan de natuurontwikkeling in het Aa-dal, aanleg van groene buffers, scholenproject aanplant nieuwe bomen, enz.. Er wordt dus conform beleid gecompenseerd met groen.

Ad 5. Waterhuishouding

Het onderzoek naar de waterhuishouding voor het plangebied is afgestemd met het bevoegde gezag, zijnde het Waterschap "De Dommel". Deze hebben het onderliggende onderzoeksrapport beoordeeld en goedgekeurd.

Dat de riolering van de straten aan vervanging toe is, is bekend bij de gemeente. De gemeente heeft op diverse plaatsen binnen de gemeente de rioolrenovatie al opgepakt. Dit is opgenomen in het verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (vGRP). De rioolrenovatie in Den Dungen is op enkele plekken ook al opgepakt, echter de gemeente kan niet alle locaties in één keer oppakken. De rioolvervanging in de Veldstraat zal de komende jaren opgepakt worden, nadat het bouwplan voor de Veldstraat ong. gereed is. Hiervoor kunt u het vGRP raadplegen.

Ad 6. In het plan te overwegen om het linkse blok 90 graden te draaien.

Stedenbouwkundig is de huidige stedenbouwkundige invulling de meest logische invulling van het plangebied, zeker in relatie tot het openbare gebied in het plangebied in verband met de goede bereikbaarheid van alle woningen.

Ad 7 Speelveld of recreatief terrein is thans niet opgenomen.

De stedenbouwkundige invulling betreft woningen voor 1 en/of tweepersoonshuishoudens. De levensloopbestendige huurappartementen zijn circa 65 m2 groot en de levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen zijn bedoeld voor senioren. Op ongeveer 60 meter afstand is een speelterrein, nabij de daar aanwezige school, aanwezig. Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor de realisatie van bijvoorbeeld een jeu de boulebanaan. Echter, dit zal door de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners/omwonenden verder worden ingevuld.

Ad 8. Het appartementengebouw naar achter plaatsen en de woningen aan de voorzijde.

Stedenbouwkundig is de huidige stedenbouwkundige invulling de meest logische invulling van het plangebied. Door het appartementengebouw naar achter te plaatsen, zou dit voor de omwonenden een slechtere invulling zijn, omdat er dan wel sprake is van inkijk is in de omliggende tuinen. Bewoners aan Groot Grinsel, Litserstraat en Wilgenstraat zouden hiermee een verslechterende leef- en woonsituatie kunnen ervaren.

Conclusies:

Ten aanzien van de ingebrachte punten, wordt geen reden gezien om het omgevingsplan aan te passen.

Volgnummer : 3 (1364285)
Reclamant :
Dagtekening : 16 oktober 2024
Ingekomen : 17 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 2 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 2.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 2 zoals die onder volgnummer 2 zijn opgenomen.

Volgnummer : 4 (1363695)
Reclamant :
Dagtekening : 5 oktober 2024
Ingekomen : 8 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 2 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 2.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 2 zoals die onder volgnummer 2 zijn opgenomen.

Volgnummer : 5 (1363980)
Reclamant :
Dagtekening : 8 oktober 2024
Ingekomen : 11 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

Reclamant geeft aan zich te conformeren aan de zienswijzen zoals die door reclamant 2 is ingediend.

De ingebrachte zienswijzen komen als zodanig overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 2 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 2.

Met de aanvulling:

Verzoekt om de slechte en grotendeels versleten erfafscheidingen tussen het plangebied en de aanliggende percelen te vervangen door een goed uitziende en praktische erfafscheiding, zodanig dat hij als direct aanwonenden geen overlast heeft van de inschijnende verlichting in zijn woning.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 2 zoals die onder volgnummer 2 zijn opgenomen.

In overleg met initiatiefnemer kunnen de huidige hekwerken/afscheidingen/enz. vervangen worden. Een en ander onder de voorwaarden dat de afscheidingen eenduidig worden ingevuld, zodat er voor een ieder een rustig en visueel eenduidig beeld geeft.

Hiervoor kan een ieder contact opnemen met de initiatiefnemer.

Volgnummer : 6 (1363490)
Reclamant : Klankbordgroep

Dagtekening : 4 oktober 2024
Ingekomen : 7 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Klankbordgroep heeft de volgende zienswijzen ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen inhoudelijk overeen met de zienswijzen zoals die door reclamant 2 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 2.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 2 zoals die onder volgnummer 2 zijn opgenomen.

Volgnummer : 7 (1364463)
Reclamant :
Dagtekening : 18 oktober 2024
Ingekomen : 21 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

1. Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van echte participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

2. Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%, op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

In het in 2021 opgestelde 'Projectplan Veldstraat 5 Den Dungen - Ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders' gold als uitgangspunt de bouw van circa 20 woningen. Dat er nu 24 woningen zijn gepland is een forse stijging ten opzichte van deze uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken refereren we vaker aan dit projectplan, omdat ook een groot deel van de overige uitgangspunten uit dit plan niet gehaald blijken te worden.

Voor de volledigheid: wij zijn niet tegen bouwen, maar verwachten wel dat nieuwbouw passend is bij de schaal en karakter van onze buurt. "Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

3. Groen, biodiversiteit en water

Op het perceel staan 15 volwassen bomen, naast veel kleinere bomen en struiken. Vrijwel al het groen zal gekapt worden. Slechts 2 bomen blijven gespaard. Het uitgangspunt was dat 3 volwassen bomen zouden blijven bestaan, maar recent is de derde boom gekapt nadat deze door achterstallig onderhoud takken begon te verliezen. Er is geen poging gedaan om een andere boom in te passen in het plan.

Kwalijk is de bewering dat het plan geen uitbreiding van verhard oppervlak brengt. Er wordt een vergelijking getrokken met het voormalig gebruik als basisschool. Een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw, al 10 jaar niet meer bestaat en die met de huidige uitdagingen en standaarden niet meer als acceptabele maatstaf gebruikt kan worden.

Het is in het licht van de klimaat- en stikstofproblematiek niet goed te praten dat natuur zo gemakkelijk moet wijken. Omdat het meeste groen zich aan de randen van het perceel bevindt, leent het perceel zich juist uitermate goed voor wonen in het groen, met aandacht voor hittestress, afwatering, biodiversiteit en CO2-reductie.

3.1 Nakomen van de eigen doelen

De gemeente heeft zichzelf doelen gesteld wat betreft duurzaamheid en vergroening. In de structuurvisie 2025 wordt de groene uitstraling de onderscheidende kwaliteit van de gemeente genoemd, die behouden en *versterkt* moet worden. Uit de duurzaamheidsvisie blijkt dat de gemeente streeft naar natuur inclusief bouwen, bevordering van de biodiversiteit en de ambitie om meer groen te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan is "het zoveel mogelijk behouden van gezonde bomen met een levensduur van meer dan 15 jaar". Ook staat benoemd dat volwassen bomen waardevoller zijn dan nieuwe aanplant.

In de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie wordt ingezet op het nemen van *meer* klimaat adaptieve maatregelen, het *toevoegen* van groen in de openbare ruimte en aandacht voor circulair bouwen.

In de Omgevingsvisie is als uitgangspunt benoemd: "de natuur en groene kwaliteit wordt behouden en versterkt" en ook "Maatregelen met het oog op klimaatadaptatie zijn een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen."

Toch kent Den Dungen maar erg weinig openbaar groen: het **minst** van alle kernen in de gemeente. Het is erg vreemd dat de gemeente haar eigen doelen niet na wil komen. Wij als omwonenden wijzen de gemeente er al jaren op dat het plan zal leiden tot een enorme afname van groen en biodiversiteit en ook dat juist hier een kans ligt om nieuwbouw met behoud van waardevol groen te realiseren.

We zijn daarom van mening dat de gemeente Sint-Michielsgestel zich moet houden aan de gestelde doelen die ze zelf gesteld heeft. Omdat uit eerdere gespreken en de nu voorliggende plannen niet duidelijk is waarom de gemeente zich niet houdt aan de eigen uitgangspunten staan in onderstaande paragrafen nog vele vragen waar we antwoord op willen krijgen.

3.2 Bomen en openbaar groen

In het projectplan staat:

- *Inpassen boom 3, 8 en 13;*
- *0,7 boom per woning;*
- *75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;*
- *3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijv. extra breed voetpad of een grosveld).*

Boom 3 is inmiddels gekapt. Waarom wordt er geen andere boom ingepland?
Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Waar is de gemeente voornemens de 0,7 boom en 75m2 openbaar groen per woning te realiseren? Bij 24 woningen gaat dit om 16,8 bomen en 1800m2 openbaar groen.
Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Boom 13 is aangemerkt als 'waardevolle boom' die bewaard moet blijven. Deze staat echter erg dicht (zelfs overlappend) op de bouwlocatie van het appartementencomplex. Hoe wordt gewaarborgd dat deze boom geen schade ondervindt van de bouwwerkzaamheden en nadien voldoende ruimte behoudt? Is een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd of gaat die nog uitgevoerd worden?

Er zijn in het verleden meerdere bomen als zeer waardevol aangemerkt. Zo staat er direct achter onze tuin een zogenaamde Tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*). Deze boom mocht onder geen beding gekapt worden. Het is niet helder waarom deze boom nu wel mag wijken voor woningbouw. We zijn van mening dat deze boom ook behouden moet blijven.

3.3 Natuurherstelwet

In de natuurherstelwet"" (artikel 6) is opgenomen dat er "*geen nettoverlies van stedelijke groene ruimte en van stedelijke boomkroonbedekking is ten opzichte van 2021*" en daarnaast zelfs zorgen voor een toename van de stedelijke groene ruimte en "*netto meer stedelijke groene ruimte die is geïntegreerd in bestaande en nieuwe gebouwen en infrastructuurontwikkelingen*".

Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat in de kern Den Dungen meer openbaar groen wordt gerealiseerd?

3.4 Hitte

In de Strategie Klimaatadaptatie staat: "voor iedere inwoner is op hooguit 300 meter een koelteplek aanwezig van minimaal 200m2. Op klimaat-effectatlas.nl is te zien dat de afstand tot koelte nu al niet voldoet voor veel bewoners aan het Wilgenpad en Litserstraat. Waar is de gemeente voornemens een nieuwe koelteplek van minimaal 200m2 aan te leggen voor deze bewoners?

In het projectplan staat: "klimaatadaptatie en hittestress tegengaan meenemen in de planopzet".

In de strategie klimaatadaptatie"" staat: "Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. Een toename van bebouwing en verharding leidt niet tot een toename van de gevoels- /lucht-temperatuur in de directe omgeving (100m)."

In het omgevingsplan is hier niets over terug te vinden. Slechts 2 bomen blijven bestaan, naast een smalle groenstrook aan de randen van het perceel. De bewering uit het omgevingsplan dat de openbare ruimte wordt ingericht met 'veel groen' is niet juist. Het weinige groen is onvoldoende om de toename van verharding te compenseren. Hierdoor zal de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving wel degelijk toenemen.

3.5 Water

Afwatering in de Veldstraat is nu al ondermaats en het riool is verouderd. Na een hevige regenbui staat de straat blank en op het veld blijft water soms wekenlang staan. Er wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van de toename van verharding en de toename van extreem weer in de toekomst.

In de strategie klimaatadaptatie staat: "Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd van 70mm per m² verharding in plaats van de huidige 60mm per m². Deze eis gaat gelden vanaf de eerste vierkante meter aan toename in plaats van vanaf 250m².

In het Projectplan Veldstraat 5 staan de volgende randvoorwaarden wat betreft regenwater:

- *Gescheiden riolering;*
- *Waterberging op eigen terrein;*
- *Opvang in open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan;*
- *Omvang 60mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.*

Er is in het plan echter geen sprake van een open berging. In een wijk als Jacobskamp zijn bijvoorbeeld wel wadi's gerealiseerd. Waarom wordt hier in onze wijk zo makkelijk overheen gestapt? Ook blijkt na navraag er 'geen budget' te zijn voor een sedumdak.

In het omgevingsplan wordt beargumenteerd dat de verharding *niet* toeneemt ten opzichte van de situatie in het verleden, toen er nog een schoolplein aanwezig was. Een vergelijking maken met een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw ten opzichte van de huidige eisen en uitdagingen is onredelijk. De verharding neemt immers extreem toe ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 10 jaar is geweest.

In Bijlage 6: Watertoets, 'label 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie' dat het toekomstig openbaar groen 1.444m² zou bedragen. Waar is dit op gebaseerd? Er is in het hele plan nauwelijks sprake van openbaar groen, en het enige stukje dat die naam zou mogen dragen moet ook deels verhard worden ten behoeve van hulpdiensten (zie hoofdstuk 7). Een oppervlak van 1.444m² openbaar groen is een derde van het hele perceel. De bewering dat het weinige openbare groen dat momenteel gepland is een derde van het perceel zou beslaan is niet realistisch.

Tenslotte bestrijden we ook de bewering dat de (openbare) verharding van de 'huidige' situatie (voormalig schoolplein) maar liefst 2800 m² bedroeg, naast de 1250 m² bebouwd oppervlak. Op oude satellietbeelden is duidelijk te zien dat een aanzienlijk deel van het perceel een tuin was. Naast het overige groen aan de randen en voorzijde van het perceel. Het lijkt erop dat de 'huidige' situatie zo ongunstig mogelijk gepresenteerd wordt, om daarmee aan te tonen dat de verharding niet toeneemt en maatregelen niet nodig zijn.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een toename van verharding en verzoeken de gemeente dan ook hier in de plannen rekening mee te houden.

4. Welstand

In de welstandsnota¹ wordt de Veldstraat getypeerd als een van de drie straten in Den Dungen met een individuele woningbouw die "bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op vaak **ruime kavels in een open structuur**". In het toetsingskader voor individuele woningbouw is opgenomen dat kappen vergelijkbaar met de omgeving moeten zijn, een *individuele* architectuur hebben en een architectonische eenheid vormen in vorm en gebaar.

Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoet aan deze uitgangspunten. Daar komt bij dat de terrassen en balkons van de appartementen buiten het bouwvlak gerealiseerd zullen gaan worden. Bijna tegen de weg en stoep aan. Van een 'open structuur' is hier geen sprake.

In de allereerste plannen, die meteen na de sloop van de school Het kiemveld in de openbaarheid kwamen, zouden er 6 vrijstaande woningen gebouwd worden. Dat plan past veel beter in de welstandsnota en in een straat die al sinds eind jaren 60 bekend staat als mooi, open en rustig.

Hier rijst dan ook de vraag; Is het plan getoetst aan de eisen van de welstand en zo ja, wat is de reden dat een appartementencomplex als passend wordt gezien?

5. Parkeren

In het projectplan staat: "de Beleidsregels parkeernorm Sint-Michielsgestel gelden als uitgangspunt bij planvorming".

Het is daarom vreemd dat Woonmeij met een eigen onderzoek o.b.v. 800 respondenten probeert aan te tonen dat een lagere parkeernorm acceptabel is.

Ten eerste omdat dit haaks staat op de bevindingen van de gemeente zelf, dat in de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel aangeeft dat de CROW-normen worden gehanteerd, maar:

"Een uitzondering hierop zijn starterswoningen en sociale huurwoningen. Bij deze woningen is veelal sprake van startende tweeverdieners en hanteren wij de parkeercijfers voor twee-onder-een-kap koopwoningen."

en

"Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een hogere parkeernorm."

Ten tweede omdat de 8 levensloopbestendige woningen in het omgevingsplan worden meegenomen als 'grondgebonden sociale huurwoningen'. De 8 levensloopbestendige woningen zijn echter middeldure huurwoningen, en dus geen sociale huurwoningen.

Uitgaande van de parkeernormen voor de categorie 'niet stedelijk' en in de ligging 'rest bebouwde kom' (zoals ook De Roever gebruikt in het stikstofdepositieonderzoek):

16 huur, etage, midden/goedkoop	$16 \times 1,4 = 22,4$
8 huurhuis, vrije sector	$8 \times 2,0 = 16,0$
Totaal:	38,4

In totaal zijn er dus 38 parkeerplaatsen nodig. Dat is 6 parkeerplaatsen meer dan gepland.

We verzoeken de gemeente om haar eigen parkeernormen toe te passen en daarnaast de 8 middeldure huurwoningen niet als sociale huurwoningen mee te nemen in de berekeningen.

Als er geen rekening gehouden wordt met voldoende parkeerplaatsen zal er in het "oude" gedeelte van de Veldstraat meer overlast zijn van geparkeerde auto's. Dit gaat ten koste van het woongenot in onze wijk.

6. Verkeer

Het onderwerp verkeersgeneratie is onvoldoende belicht. In het stikstofdepositieonderzoek wordt voor de gebruiksfase berekend dat de verkeersgeneratie zal toenemen met:

- 191 lichte voertuigbewegingen per etmaal
- 15 vrachtwagenbewegingen per maand

Er is geen onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van deze toename. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%. Dat dit leidt tot een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen is logisch en nergens zijn de consequenties hiervan benoemd. Ook de straten Groot Grinsel en Tuinstraat zullen meer verkeersbewegingen krijgen.

7. Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het bouwbesluit' (artikel 3) staat dat woningen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten (d.m.v. een grotendeels verharde verbindingsweg van ten minste 4,5 meter breed).

Echter, 3 van de 4 patiowoningen aan de noordzijde zijn alleen te bereiken door middel van een voetpad, en geen volwaardige verbindingsweg. Aangezien het hier gaat om levensloopbestendige woningen lijkt dit een onlogische keuze.

Wanneer wordt gekozen voor waterdoorlatende bestrating om het voetpad officieel te verbreden dan gaat dit ten koste van het stukje 'groen' dat grenst aan het voetpad. Aangezien er geen obstakels aanwezig mogen zijn, kan er van echt groen geen sprake zijn. Dit is des te pijnlijker, aangezien dit enige wezenlijke stukje groen in het hele plan nu ook gebruikt moet worden als verbindingsweg.

8. Concentratie sociale huurwoningen

Het lijkt erop dat de gemeente, die een slag gemist heeft bij de inrichting van het Plan Jacobskamp, de daar niet gerealiseerde sociale huurwoningen nu probeert in te halen in de Veldstraat. De Veldstraat heeft aan de kant van de Tuinstraat al 6 sociale huurappartementen terwijl er aan de andere kant bij het Groot Grinsel begonnen is met de bouw van 9 sociale huurwoningen. Door nu op het perceel Veldstraat 5 ook nog eens 16 sociale huurappartementen extra te gaan bouwen wordt in de buurt een concentratie van sociale woningen gerealiseerd. Dit zal ten koste gaan van de cohesie in de wijk en, zoals als uit verschillende rapporten over geconcentreerde sociale wijken blijkt, leiden tot overlast. Omdat de meeste huizen in de Veldstraat koopwoningen zijn zal de gemeente, als dit voorliggend plan doorgaat, mogelijk overstelpd worden met aanvragen voor planschade.

Beantwoording

Ad 1 Omgevingsdialoog

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat er geen sprake is geweest van participatie. Maar in zijn verdere uiteenzetting geeft reclamant ook aan dat er op diverse tijdstippen presentaties, dialogen en inloopmiddagen zijn geweest!

Dat de omgevingsdialoog niet de voor reclamant gewenste uitkomst heeft, zijnde een "knarrenhofje" met een beperkt aantal woningen, is niet relevant. De omgevingsdialoog wordt gevoerd om te kijken of er verbeteringen in het plan mogelijk zijn en indien mogelijk tegenmoet gekomen kan worden aan eventuele wensen vanuit de omgeving in de verdere planvorming.

Een van de tegemoetkomingen is het feit dat er niet in drie lagen wordt gebouwd, maar dat het een appartementencomplex van twee lagen wordt.

Ad 2 Aantallen

Het toevoegen van 24 woningen, zijnde 8 grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen (1- laag en kap) en 16 levensloopbestendige huurappartementen (twee lagen) voor 1 en 2 persoonshuishouden in het centrum van Den Dungen is passend bij de maat en schaal van Den Dungen.

Ad 3 Groen (bomen), biodiversiteit en water

Zoals door reclamant is aangegeven betreft het de locatie van de voormalige basisschool die daar vanaf de jaren zeventig bestemd en gerealiseerd is en als gevolg van de verouderde gebouwen verplaatst is naar een andere locatie. De locatie was volledig bebouwd ten behoeve van de basisschool met gebouwen, speelplaats, enz., met hier en daar een boom.

De bestemming en voormalig gebruik geven aan, dat deze locatie niet aangemerkt kan worden als zijnde "groene ruimte". Binnen het plangebied zijn geen beeldbepalende bomen aanwezig c.q. zijn diverse bomen/struiken van slechte kwaliteit. In overleg met de initiatiefnemer worden een aantal bomen die behoudenswaardig zijn, behouden.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer conform het gemeentelijke beleid een storting moet doen in het Groenfonds per gerealiseerde woning. Met de financiële middelen uit dit Groenfonds worden groene projecten opgestart en ondersteunt. Hierbij moet u denken aan de natuurontwikkeling in het Aa-dal, aanleg van groene buffers,

scholenproject aanplant nieuwe bomen, enz.. Er wordt dus conform het vastgestelde gemeentelijke beleid gecompenseerd met groen door middel van het Groenfonds.

Het onderzoek naar de waterhuishouding voor het plangebied is afgestemd met het bevoegde gezag, zijnde het Waterschap "De Dommel". Deze hebben het onderliggende onderzoeksrapport beoordeeld en goedgekeurd.

Ad 4. Welstand

Welstand toetst aan de bouwregels zoals die zijn opgenomen in het omgevingsplan. Daarnaast kijkt Welstand bij de toetsing naar de uitstraling van het gebouw en de gebruikte materialen en kleurkeuze. Pas als er een Omgevingsvergunning bouwactiviteit (bouwvergunning) is ingediend, is Welstand aan zet voor de toetsing.

Voor het omgevingsplan wordt vooral gekeken naar de stedenbouwkundige aspecten.

De stedenbouwkundige aspecten zijn door de gemeentelijke stedenbouwkundige opgesteld en beoordeeld en zijn passend in de omgeving van het plangebied.

Ad 5. Parkeren

De beleidsregels "Parkeernormen Sint-Michielsgestel" gelden als uitgangspunt. In deze beleidsregels is aangegeven dat de CROW-normen worden gehanteerd. Gezien de oppervlakte de woningen/appartementen en de bijbehorende doelgroepen wordt voldaan aan de CROW-normen.

Ter onderbouwing is er door de initiatiefnemer een aanvullend parkeeronderzoek aangeleverd, als extra onderbouwing van de gehanteerde CROW-normen. Zie bijlage 10 van het ontwerp-TAM-imro omgevingsplan. Feitelijk gaan de CROW-normen van een nog lager aantal parkeerplaatsen uit, gezien het type woningen/appartementen. Echter de initiatiefnemer heeft de normen uit zijn rapport aangehouden.

Ad 6. Verkeer

Gezien het beperkte aantal woningen/appartementen en de bijbehorende doelgroepen is de verkeerstoename zeer beperkt. In relatie met de voormalige activiteit/bestemming, zijnde basisschool, is de verkeerstoename niet significant c.q. neemt op bepaalde tijdstippen zelfs af.

Ad 7 Bereikbaarheid hulpdiensten

Alle woningen zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De nieuw aan te leggen ontsluiting is ruim 5,5 meter breed en alle woningen liggen binnen 30 meter van het openbare gebied.

Ad 8. Concentratie sociale huurwoningen/planschade

Op de maat en schaal van het dorp Den Dungen is het toevoegen van 24 sociale levensloopbestendige huurwoningen en levensloopbestendige huurappartementen maar een zeer beperkte toename van het aantal huurwoningen/ huurappartementen. Daarnaast is het een feit dat er binnen de dorpen van de gemeente Sint-Michielsgestel te weinig sociale huurwoningen/huurappartementen gebouwd zijn/worden.

Zoals bekend is er een tekort aan alle type woningen, zowel huur- als koopwoningen.

Echter, de vraag naar huurwoningen is nog groter dan naar koopwoningen, omdat veel starters geen koopwoningen kunnen betalen en als zodanig starten in een huurwoning. Daarnaast ontstaat met de realisatie van deze huurwoningen een doorstroming van senioren/alleenstaanden die nu nog in een eengezinswoning wonen en graag kleiner zouden willen wonen. Hiermee komen er weer eengezinswoningen vrij voor starters die een gezin willen stichten.

Met de realisatie van deze levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen en levensloopbestendige sociale huurappartementen wordt invulling gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde huisvestingsbeleid.

Conclusies:

Ten aanzien van de ingebrachte punten, wordt geen reden gezien om het omgevingsplan aan te passen.

Volgnummer : 8 (1364598)
Reclamant :
Dagtekening : 20 oktober 2024
Ingekomen : 22 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 9 (1364672)
Reclamant :
Dagtekening : 22 oktober 2024
Ingekomen : 23 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 10 (1364673)
Reclamant :
Dagtekening : 22 oktober 2024
Ingekomen : 21 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 11 (1364693)
Reclamant :
Dagtekening : 20 oktober 2024
Ingekomen : 23 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 12 (1364770)
Reclamant :
Dagtekening : 18 oktober 2024
Ingekomen : 22 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 13 (1364771)
Reclamant :
Dagtekening : 21 oktober 2024
Ingekomen : 22 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 14 (1364191)
Reclamant :
Dagtekening : 15 oktober 2024
Ingekomen : 16 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 15 (1364193)
Reclamant :
Dagtekening : 15 oktober 2024
Ingekomen : 16 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 16 (1363696)
Reclamant :
Dagtekening : 5 oktober 2024
Ingekomen : 8 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 17 (1364199)
Reclamant : Anoniem
Dagtekening : 9 oktober 2024
Ingekomen : 16 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 18 (1364875)
Reclamant : Anoniem
Dagtekening : 22 oktober 2024
Ingekomen : 25 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 7 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 7.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 7 zoals die onder volgnummer 7 zijn opgenomen.

Volgnummer : 19 (13646675)
Reclamant :
Dagtekening : 21 oktober 2024
Ingekomen : 22 oktober 2024
Wijze van inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen (deels samengevat) zijn door reclamant ingebracht:

Omgevingsdialoog/Voldoet niet aan de vastgestelde kaders

Reclamant geeft in zijn inleiding een opsomming van het tijdspad en activiteiten die door de klankbordgroep in het participatieproces zijn gedaan. En waarbij een aantal conflicten zijn tussen het projectplan en het gemeentelijke beleid. Dit zijn:

Groen

- Gemeentelijk beleid geeft het volgende aan: Ontharding en vergroening dragen bij aan het creëren van een klimaatbestendig Sint-Michielsgestel, waar het aangenaam wonen en werken is. Bij elk project in de openbare ruimte gaan we daarom standaard vergroenen en zorgen we dat groen een goede plek krijgt met voldoende ruimte voor wortelgroei, waterinfiltratie en bodemvoeding.
- Het projectplan: Groen levert een belangrijke bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de bewoonde omgeving, zowel door het tegengaan en voorkomen van hittestress als door het vermogen regenwater op te nemen. Het projectplan vereist:
 - 0,7 boom per woning (bestaand +nieuw), waarvan tenminste de helft van de 1e grootte (eindhoogte boom > 15 meter) en maximaal 15% van de 3e grootte (eindhoogte < 8 meter). Dit betekent: $0,7 \times 24 \text{ woningen} = 16,8 \rightarrow 17$ bomen, waarvan minimaal 9 bomen van de 1e grootte, maximaal 2 bomen van de 3e grootte;
 - 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;
 - 3% van de oppervlakte van het plangebied is speelbare ruimte (bijvoorbeeld extra breed voetpad of een grasveldje).
 - Bij het inpassen van de te behouden bomen in het inrichtingsplan gelden de volgende uitgangspunten: binnen de kroonprojectie + 1 meter verandert de standplaats niet, geen wijzigingen, tijdelijk of permanent, in de vochthuishouding van de bomen, boom krijgt ruimte om uit te groeien, zonder dat daarbij overmatige overlast voor nieuwe bewoners optreedt. Als er binnen de kroonprojectie wel veranderingen kunnen gaan plaatsvinden, is het noodzakelijk voor deze bomen een BoomEffectAnalyse uit te laten voeren.

Het openbaar groen buiten het plangebied is volledig toe te rekenen aan de bestaande woningen.

- Omgevingsplan:

In het omgevingsplan worden 2 bestaande bomen van de 1e grootte ingepast en 5 nieuwe bomen aan de Veldstraat aangebracht. Hierbij wordt getwijfeld of de inpassing van 5 bomen aan de Veldstraat realistisch is vanwege de zeer beperkte ruimte tussen het openbare voetpad met aanwezig nutstracé en appartementen met buitenruimte. Wanneer hier bomen mogelijk zijn, zijn dat maximaal bomen van de 3e grootte vanwege de beperkte ondergrondse groeiruimte. Ook wordt getwijfeld aan de inpassing van een te handhaven boom, boom 8, gewone esdoorn. 'Handhaving van deze boom is voorstelbaar indien er binnen de kroonprojectie geen verandering van ondergrond plaats vindt' In het omgevingsplan is een voetpad en een deel rijweg gelegen binnen de kroonprojectie van de boom. Een BoomEffectAnalyse is niet uitgevoerd om aan te tonen dat deze ingreep mogelijk is. In het omgevingsplan wordt slechts 40% van de vereiste hoeveelheid bomen ingepast, waarbij twijfel is of de hoeveelheid aangegeven bomen daadwerkelijk ingepast kan worden. Er worden gezonde bomen van de 1e grootte in de buitenrand van het plangebied verwijderd om het bouwplan mogelijk te maken, terwijl in het plan geen ruimte is om (grote) nieuwe bomen in te passen.

Daarnaast wordt 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning vereist. Bij een bouwplanontwikkeling van 24 woningen, zal 1800 m2 groen moeten worden ingepast. Van de vereiste 1.800 m2 openbaar groen wordt slechts 45% gerealiseerd.

Regenwater:

- Gemeentelijk beleid: De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2020-2024 beschrijft hoe de gemeente deze verplichting invult. Hemelwater dat op daken en verhardingen valt mag niet versneld worden afgevoerd. De gemeente heeft de ambitie om op zowel privaat terrein als publiek terrein een bui van 60mm/uur te kunnen bergen/verwerken zonder schade aan huizen of vitale infrastructuur.
- Het projectplan: waterberging op eigen terrein, opvang in een open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan, opvang 60 mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.
- Omgevingsplan: In het omgevingsplan zijn geen eisen opgenomen ten aanzien van de verwerking van hemelwater. Er wordt alleen gerefereerd aan de watertoets van het waterschap. Hieraan wordt voldaan, omdat er in de nieuwe situatie minder verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan de inrichting rondom de school van 10 jaar geleden. De ambitie vanuit

het gemeentelijk beleid en het kader zoals aangegeven in het projectplan is niet in het omgevingsplan opgenomen.

Bovenstaande samenvattend:

De bouwplanontwikkeling is in omvang te groot, waardoor het totale programma niet past op het beschikbare perceel. Het projectplan is uitgegaan van 20 woningen, terwijl in het omgevingsplan is uitgegaan van 24 woningen. Iedere woning meer vraagt meer oppervlakte aan bebouwing, bijbehorende private buitenruimte, extra oppervlak parkeren, groen en bomen. Er is niet voldaan aan het uitgangspunt om een kwalitatief goed plan op te stellen met aandacht voor erfscheidingen bij aangrenzende percelen en waarbij klimaatadaptatie en hittestress een punt van aandacht is.

Wij vragen u daarom om, op grond van het voorgaande, de vergunning van het omgevingsplan niet te verlenen, maar dat er een nieuwe balans gezocht moet worden tussen de noodzakelijke klimaat adaptieve maatregelen, het woningbouwprogramma en de bijbehorende aspecten als private buitenruimte, infrastructuur en parkeren. De openbare ruimte mag geen restproduct zijn van een gebouwde ontwikkeling, maar het moet een integrale afweging zijn van belangen.

Beantwoording

Ad 1 Groen/bomen

Zie voor beantwoording, de beantwoording aan reclamant 2, zoals die onder volgnummer 2 onder ad. 4 is opgenomen.

Zie voor beantwoording, de beantwoording aan reclamant 7, zoals die onder volgnummer 7 onder ad. 3 is opgenomen.

Ad 2. Regenwater/Voldoet niet aan het gemeentelijk waterbeleid

Zie voor beantwoording, de beantwoording aan reclamant 2, zoals die onder volgnummer 2 onder ad. 5 is opgenomen.

Zie voor beantwoording, de beantwoording aan reclamant 7, zoals die onder volgnummer 7 onder ad. 3 is opgenomen.

Conclusies

Ten aanzien van de ingebrachte punten, wordt geen reden gezien om het omgevingsplan aan te passen.

Volgnummer	: 20 (13646675)
Reclamant	:
Dagtekening	: 24 oktober 2024
Ingekomen	: 24 oktober 2024
Wijze van inbrengen	: schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich maar ten dele gehoord voelen en verzoekt het huidige omgevingsplan in te trekken en/of wijzigingen door te voeren en/of aanvullende voorschriften aan het plan te verbinden.

De volgende zienswijzen zijn door reclamant ingebracht:

De ingebrachte zienswijzen komen overeen aan de zienswijzen zoals die door reclamant 19 zijn ingebracht. Zie hiervoor de zienswijzen zoals die zijn opgenomen onder volgnummer 19.

Beantwoording/conclusies

Zie voor beantwoording en conclusies, de beantwoording en conclusies aan reclamant 19 zoals die onder volgnummer 19 zijn opgenomen.

3. AANPASSINGEN OMGEVINGSPLAN

3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte reactie/zienswijzen:

De reactie op de Provinciale reactie is opgenomen in het onderzoeksrapport bijlage 5, zijnde de Watertoets en als zodanig is artikel 5.20 t/m 5.26, hierin artikelsgewijs beantwoord.

De ingebrachte reactie/zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het TAM-imro omgevingsplan.

3.2 Ambtshalve aanpassingen:

In het vast te stellen TAM-imro omgevingsplan zijn geen aanpassingen ten opzichte van het ontwerp TAM-imro omgevingsplan opgenomen.

4. TOT SLOT

Het TAM-imro omgevingsplan kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Tegen de vaststelling van het TAM-imro omgevingsplan kan gedurende de inzage termijn beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Bijlagen: Ontvangen reactie Provincie en zienswijzen