

Vaststellingsbesluit “Wijzigingsplan Hooidonk”

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel:

Overwegende dat:

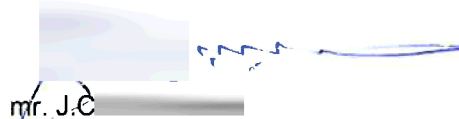
- het ontwerp “Wijzigingsplan Hooidonk” is opgesteld;
- dit wijzigingsplan het oostelijke bouwvlak van het bestaande en reeds gedeeltelijk in aanbouw zijnde Ruimte-voor-Ruimte woningbouwproject aan de Hooidonk in Den Dungen betreft;
- met het wijzigingsplan het mogelijk wordt om in het genoemde oostelijke bouwvlak uit het bestemmingsplan “Hooidonk (2011)” zes in plaats van vijf woningen/kavels te realiseren;
- in het geldende bestemmingsplan “Hooidonk (2011)” hiertoe een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen;
- drie woningen aan de buitenkant binnen het betreffende bouwvlak reeds in aanbouw zijn;
- het feitelijk dan ook het opsplitsen van twee kavels naar drie kavels aan de binnenkant van het betreffende bouwvlak betreft;
- er meer vraag blijkt te zijn naar iets kleinere kavels in het Ruimte-voor-Ruimte project Hooidonk;
- de extra woning ook een Ruimte-voor-Ruimte woning betreft, die geen invloed heeft op het ‘reguliere’ gemeentelijke woningbouwprogramma;
- de toelichting van het ontwerp “Wijzigingsplan Hooidonk” voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing;
- op basis van een integrale toetsing geen belemmeringen in het kader van de uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid zijn voorzien;
- Waterschap De Dommel een positief wateradvies heeft afgegeven;
- het ontwerp-vaststellingsbesluit, het ontwerp-wijzigingsplan en de bijbehorende stukken vanaf vrijdag 28 maart 2014 tot en met donderdag 8 mei 2014 op het gemeentekantoor ter inzage hebben gelegen (publicatie in De Brug d.d. 27 maart 2014 en publicatie/inzage op gemeentelijke website), waarbij door belanghebbenden zienswijzen konden worden ingediend;
- het digitale ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken tevens te raadplegen/downloaden was/is op de volgende weblocatie: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0845.WP2014DGNHOOID-ON01>;
- er 5 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend. Alle 5 de zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en alle indieners zijn belanghebbenden aangezien zij gronden in of direct nabij het plangebied hebben. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk;
- de zienswijzen zijn beoordeeld/behandeld in de aan dit besluit gehechte en hiervan onderdeel uitmakende geanonimiseerde “Nota van Zienswijzen Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Hooidonk” d.d. 24 juni 2014;
- de zienswijzen hierin samengevat zijn weergegeven, doch integraal onderdeel hebben uitgemaakt van de besluitvorming;
- wij n.a.v. de beoordeling van de zienswijzen geen aanleiding zien om geen gebruik te maken van de betreffende wijzigingsbevoegdheid;
- gelet op artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

Het “Wijzigingsplan Hooidonk” (ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd) vast te stellen.

Sint-Michielsgestel, 24 juni 2014,

burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,



mr. J.C.

Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Hooidonk

Nota van zienswijzen

d.d. 24 juni 2014



ruimte voor ruimte

1. Inleiding

Het ontwerp "Wijzigingsplan Hooionk" is opgesteld en ter inzage gelegd. Dit wijzigingsplan betreft het oostelijke bouwvlak van het bestaande en reeds gedeeltelijk in aanbouw zijnde Ruimte-voor-Ruimte woningbouwproject aan de Hooionk in Den Dungen.

Met het wijzigingsplan wordt het mogelijk om in het genoemde oostelijke bouwvlak uit het bestemmingsplan "Hooionk (2011)" zes in plaats van vijf woningen/kavels te realiseren. In het bestemmingsplan "Hooionk (2011)" is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Drie woningen zijn reeds in aanbouw binnen het betreffende bouwvlak. Door de ruimte die daardoor overblijft, betreft het dan ook feitelijk het opsplitsen van twee kavels naar drie kavels aan de binnenkant van het betreffende bouwvlak.

Vanaf vrijdag 28 maart 2014 tot en met donderdag 8 mei 2014 heeft het ontwerp "Wijzigingsplan Hooionk" en de hierop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Ook zijn de stukken digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Reacties/behandeling zienswijzen

Tijdens de tervisietermijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om een zienswijze in te dienen op het plan. In deze periode zijn 5 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en alle indieners hebben gronden in of direct nabij het plangebied. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van onze (gemeentelijke) reactie voorzien.

Zienswijze 1.

Indiener is eigenaar van de kavel, gelegen aan Cocklaantje x, gelegen ten noorden van en direct grenzend aan de in het onderhavig wijzigingsplan verkleinde kavel 2.

Argumenten	Beantwoording
1 Er vindt een aantasting van het leefgenot plaats, want de nieuwe kavels komen vlak naast hun woning, dichtbij de woonkamer.	De vrees dat de woning op kavel 2 dicht op hun woning komt te staan, is onterecht. Er vindt geen wijziging plaats in de bebouwingsvoorschriften op de kavels. Dat betekent dat de woning die op de verkleinde kavel wordt gebouwd, op dezelfde afstand zal moeten komen als nu reeds mogelijk is. De versmalling van de kavel vindt plaats in het bouwvlak, niet in de ruimte tussen bouwvlak en zijdelingse perceelsgrens.
2 Er is geen mededeling gedaan van deze planaanpassing bij de aankoop van de woning.	Op het moment dat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte de verkoop startte, werd de planaanpassing voor een extra kavel niet beoogd. In de verkoopbrochures is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan opgenomen, dat ruimte

bood aan in totaal 14 woningen in het Cocklaantje. In de bestemmingsplanprocedure is echter destijds al wel rekening gehouden met de mogelijkheid van deze aanpassing. Daarom is in artikel 7.5 in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen, waarmee de huidige planaanpassing mogelijk werd. Of de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte haar kopers hierover geïnformeerd heeft, of niet, is voor deze procedure niet relevant. In deze wijzigingsprocedure worden alleen de relevante planologische zaken afgewogen, en geen privaatrechtelijke afspraken. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft per brief d.d. 19 mei 2014 alle indieners van de zienswijzen geïnformeerd over de communicatie bij de verkoop van de kavel destijds en ze gewezen op de wijzigingsbevoegdheid die in het oorspronkelijke bestemmingsplan is opgenomen.

- 3 Er zijn andere locaties voorhanden waar kavels van de beoogde grootte passen.

Als het zou handelen om een nieuw plan, dient vanuit goede ruimtelijke ordening de afweging gemaakt te worden of er geen alternatieve locaties zijn, waar het beoogde programma beter past. Het gaat hier echter niet om een nieuw plan, maar om een wijzigingsbevoegdheid binnen een bestaand zogeheten 'moederplan'. Daarbij is ten tijde van de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan al de afweging gemaakt of kleinere kavels ook binnen het plan zouden passen. De conclusie destijds was dat dit binnen de stedenbouwkundige opzet voor deze ontwikkeling zou passen. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.5 in het plan opgenomen. Het is daarmee niet relevant of er op dit moment andere locaties voorhanden zijn voor dergelijke kavels binnen de gemeente.

- 4 De extra kavel wordt gerealiseerd zonder ruimte voor ruimtetitel. Aangevoerd wordt dat dit uit de prijsstelling zou blijken.

In het wijzigingsplan is duidelijk onderbouwd dat er een extra titel wordt ingezet ten behoeve van de extra kavel. Dit was harde voorwaarde van de gemeente. Niet alleen in het wijzigingsplan, maar ook in de overeenkomst die tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten, is deze verplichting vastgelegd. De inzet van een Ruimte voor Ruimtetitel, en de daarmee samenhangende afdracht aan de provincie is daarmee zekergestellt. De wijze waarop de ontwikkelaar dit vertaalt in de vraagprijs van de kavels, is door haar zelf te bepalen, en niet relevant voor de wijzigingsprocedure.

- 5 Er wordt gesproken van de vrees dat

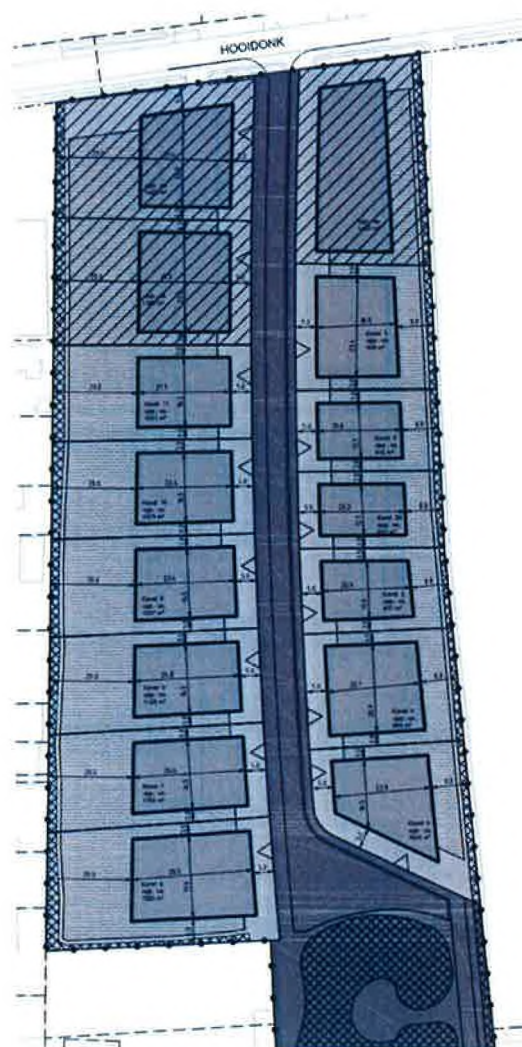
Binnen het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn

andere particulieren hun kavel kunnen splitsen, en het eventuele precedent dat hieruit zou kunnen voortvloeien.

twee mogelijkheden opgenomen voor het toevoegen van een kavel. Een binnen het bouwvlak van de door de ontwikkelaar verkochte kavels aan de westzijde van de nieuwe woonstraat, en een binnen het bouwvlak van de door de ontwikkelaar verkochte kavels aan de oostzijde van de woonstraat. Binnen de overige bouwvlakken in het bestemmingsplan bestaat deze mogelijkheid niet. Dat betekent dat er maximaal een extra kavel aan weerszijden van het Cocklaantje kan komen.

De voorwaarden die wij hanteren voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn de inzet van een Ruimte voor Ruimtetitel, en de eis dat de plaanpassing stedenbouwkundig moet aansluiten bij de oorspronkelijke opzet van de verkaveling.

De ontwikkelaar heeft ons verzocht om gebruik te maken van de mogelijkheid tot plaanpassing aan de oostzijde van de straat en zet daarvoor een extra Ruimte voor Ruimtetitel in. Daarbij heeft de ontwikkelaar 2 onverkochte kavels in eigendom, welke zij wil omzetten in 3 kavels. De 2 ingezette kavels zijn behoorlijk breed (meer dan 28 meter). Na de omzetting naar 3 kavels worden deze kavels circa 19 meter breed, waarbij de bouwvlakken op de kavels nog meer dan 12 meter breed blijven. Wij hebben geoordeeld dat dit nog in lijn is met de oorspronkelijk beoogde ruime verkavelingsopzet. De onderstaande tekening, met daarin de nieuwe kavels al ingepast laat duidelijk zien, dat de verkleinde kavels niet veel afwijken van de overige kavels. De kavels aan de overzijde van de straat zijn slechts circa 3 meter breder.



De mogelijkheid om aan de westkant van de straat nog een kavel toe te voegen, is daarmee nog niet benut. In principe kan daar nog een keer gebruik van worden gemaakt. Als een particuliere eigenaar dit zou willen, gelden dezelfde voorwaarden, namelijk de inzet van een extra Ruimte voor Ruimtetitel, en de eis dat het aansluit bij de oorspronkelijk beoogde ruime opzet. Hoewel elk verzoek hiertoe op zijn merites zal worden beoordeeld, kan nu reeds gesteld worden, dat verzoeken waarbij slechts 1 oorspronkelijke kavel (allen circa 22 meter breed) wordt gesplitst, zullen worden afgewezen. De twee kavels die daaruit zouden kunnen ontstaan, kunnen onvoldoende breedte hebben (namelijk 11 meter, met een bouwvlakbreedte van 5 meter) om nog bij de oorspronkelijke verkavelingsopzet te passen.

- 6 Het is niet langer wonen in groen, maar er komen 'steenhopen'.

Wij zijn van mening dat het met de 'steenhopen' meevalt. Dezelfde open ruimte tussen bouwvlakken en zijdelingse perceelsgrenzen blijft, als nu het geval is. De bebouwingsvoorschriften op de kavels wijzigen niet. Daarnaast wordt verwezen naar de

stedenbouwkundige afwegingen, zoals uitgebreid uiteengezet bij de beantwoording van het vorige punt 5.

- 7 Er wordt gesproken over schade, die hierdoor zou ontstaan. De wijzigingsbevoegdheid waar nu gebruik van wordt gemaakt, zit in het oorspronkelijke 'moeder'-bestemmingsplan, is hiermee openbaar bekend en derhalve van meet af aan voorzienbaar geweest. Daarmee is deze in principe altijd al mede bepalend voor de waarde van de kavels geweest.
- 8 Het is verstandig om de economische klimaatverandering af te wachten Momenteel bestaat er vraag naar iets kleinere kavels. De mogelijkheid dat hieraan tegemoet wordt gekomen is al in het oorspronkelijke bestemmingsplan ingebouwd. In dat plan is dus al rekening gehouden met het veranderen van de marktvraag. De ontwikkelaar heeft om hem moverende redenen tot nu gewacht om het verzoek in te dienen. Kennelijk signaleert deze juist nu dat het moment geschikt is om toch in te spelen op deze veranderende marktvraag naar wat kleinere kavels. Volgens de ontwikkelaar zijn inmiddels 2 van de 3 kleinere kavels verkocht, en wordt serieus onderhandeld over de derde kavel. Weliswaar is dit onder voorbehoud, dat de gemeente meewerkt aan de herverkaveling. De ontwikkelaar heeft aangegeven zich in haar verzoek om planaanpassing gesterkt te zien, door deze verkoopresultaten.
- Gezien de stedenbouwkundige overwegingen (zie eerder onder punten 1 en 5) zijn er ook geen ruimtelijk/planologische argumenten om geen medewerking te verlenen aan de bestaande wijzigingsbevoegdheid.
- Het is, met behoud van het bestaande ruimtelijke kwaliteitskader, in het belang van alle betrokkenen, ook de bewoners, dat de nieuwe woonstraat zo snel mogelijk woonrijp wordt gemaakt. Vanzelfsprekend dienen hiervoor de meeste bouwwerkzaamheden afgerond te zijn. Met de planaanpassing wordt hieraan bijgedragen, doordat er kleinere kavels ontstaan, die sneller worden verkocht/zijn.
- 9 Leefgebied voor steenuilen Voor het oorspronkelijke bestemmingsplan is eerder al uitgebreid onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van flora en fauna. Dat onderzoek heeft inderdaad uitgewezen dat o.a. de Steenuil in de omgeving aanwezig is. Uit het onderzoek is echter geconcludeerd dat er in de omgeving zodanig veel als verblijf- en foerageergebied geschikt landschap aanwezig is, dat de Steenuil door de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt niet geraakt zou worden.

Dat de aanwezigheid van de Steenuil nu door de nieuwe bewoners wordt geconstateerd, is bewijs van de eerdere onderzoeksconclusie. Destijds is voor het gehele plangebied van het moederplan de afweging gemaakt of de leefomgeving van de Steenuil onacceptabel zou worden aangetast. Dit bleek niet het geval. Het genoemde verblijf- en foerageergebied wordt natuurlijk ook niet kleiner met de kavelsplitsing binnen het bestaande bouwvlak.

Zienswijze 2.

Indiener is eigenaar van de kavel, gelegen aan Cocklaantje x, ten zuiden van, en direct grenzend aan kavel 3 gelegen.

Argumenten	Beantwoording
1 Er is geen vraag naar de kleinere kavels, die ontstaan.	Er wordt door de ontwikkelaar aangegeven dat er wel degelijk vraag is naar de kleinere kavels. Twee van de drie kleinere kavels zijn verkocht, en over de derde wordt serieus onderhandeld. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden met betrekking tot de afstemming tussen marktvraag en aanbod binnen dit plan. Verwezen wordt naar het antwoord onder punt 8 op zienswijze nr. 1.
2 De afweging omtrent het al of niet inpassen van kleinere kavels had moeten plaatsvinden bij vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan.	De afweging of er plaats is voor kleinere kavels heeft juist plaatsgevonden bij de vaststelling van het oorspronkelijke plan. Juist daarom is de mogelijkheid in het plan opgenomen om een wijziging op het plan door te voeren, in artikel 7.5 van het bestemmingsplan.
3 Verwezen wordt naar het plan Jacobskamp, dat nabij het onderhavige plan is gelegen, en waar reeds langere tijd kleinere kavels te koop zijn. Het feit dat deze nog steeds te koop zijn, zou aantonen dat er geen vraag naar is.	De afweging omtrent commerciële waarde van een kleinere kavel ten opzichte van een grotere binnen het huidige plan, is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Deze geeft aan ons aan dat de kleinere kavels binnen het Ruimte voor Ruimte-plan juist gewild zijn. Ruimte voor Ruimte geeft aan dat het beeld van Jacobskamp niet zonder meer voor het onderhavige plan geldt. De verklaring die zij daarvoor geeft, is dat de waarde en gewildheid sterk wordt bepaald door de locatie (sfeer, ligging, karakter, bebouwingsmogelijkheden etc.) en de omgeving daarvan. In dat opzicht zijn Jacobskamp en het Ruimte voor Ruimteplan totaal verschillend. Dat brengt met zich mee dat de kavels ook niet vergelijkbaar zijn. Daarnaast geeft de ontwikkelaar aan dat bij het opstellen van deze nota reeds twee van de drie kavels onder voorwaarde zijn verkocht, dat er serieuze gesprekken worden gevoerd over de

derde.

- 4 Er wordt gevreesd dat bijgebouwen vaker over bouwvlakgrenzen gebouwd zullen worden, zodat de gebouwde massa op de nieuwe verkleinde kavels dichter op de woning van indiener komt.

Hoewel het waarschijnlijk is dat bijgebouwen zodanig gesitueerd zullen worden dat op de meest efficiënte wijze gebruik kan worden gemaakt van de ruimte op de kavel, hoeft dit niet te betekenen dat de bijgebouwen ook daadwerkelijk dichter op de zijdelingse perceelsgrens komen te staan. Bovendien is het zonder de beoogde plaanpassing al mogelijk om bijgebouwen buiten het bouwvlak te plaatsen, tot op de zijdelingse perceelsgrens. Alleen voor hoofdgebouwen geldt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarin wordt geen verandering doorgevoerd.
- 5 De gedachte achter het plan was er een van ruimte. Door de verkleining/versmalling van kavels vervalt het royale beeld van de straat.

De 2 te splitsen kavels zijn behoorlijk breed (meer dan 28 meter). Na de omzetting naar 3 kavels worden deze kavels circa 19 meter breed, waarbij de bouwvlakken op de kavels nog meer dan 12 meter breed blijven. Wij hebben geoordeeld dat dit nog in lijn is met de oorspronkelijk beoogde ruime verkavelingsopzet.

In het huidige plan is in theorie zelfs een massalere aanblik van de woningen mogelijk op de twee kavels. Er zijn namelijk woningen mogelijk met een hoofdmassa-breedte van circa 22 meter, die op 6 meter van elkaar staan. Na het wijzigingsbesluit zijn er maximaal 3 woningen mogelijk met een hoofdmassa-breedte van 12 meter, 6 meter van elkaar af.
- 6 In de promotiefolder van het plan is hier niets over aangegeven, en wordt van een ruime opzet gesproken.

Wij vinden dat de nieuwe kaveldeling in de straat nog steeds aansluit bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwe woonstraat. Voor gedetailleerde afwegingen wordt verwezen naar eerdere uiteenzettingen bij zienswijze nr.1 onder punten 1 en 5, en de beantwoording onder het voorgaande punt 5 bij deze zienswijze.
- 7 De toename van de verkeersbewegingen gaat ten koste van het leefgenot.

De toename van verkeersbewegingen is verwaarloosbaar. Er komt 1 woning bij, waarvan de bewoners volgens de algemeen geldende normen (CROW-publicatie 317) gemiddeld 8,1 autoritten per etmaal veroorzaken. Dit is een dermate lage toename dat in geen geval gesproken kan worden van aantasting van leefgenot.
- 8 Er zal een daling van de waarde van de woning optreden. Indiener overweegt een planschadeclaim.

De wijzigingsbevoegdheid, waar nu gebruik van wordt gemaakt zit in het oorspronkelijke 'moeder'-bestemmingsplan, is hiermee openbaar bekend en

derhalve van meet af aan voorzienbaar geweest. Daarmee is deze in principe altijd al mede bepalend voor de waarde van de kavels geweest.

Zienswijze 3.

Indiener is eigenaar van de kavel, gelegen aan Cocklaantje x, de meest zuidelijke kavel binnen het bouwvlak waaraan met de planaanpassing een kavel wordt toegevoegd. Deze kavel grenst niet direct aan de te herverkavelen percelen.

Argumenten	Beantwoording
1 Door de minder ruime opzet zal het straatbeeld veranderen.	Het nieuwe straatbeeld sluit nog steeds aan bij de gekozen ruime opzet. Verwezen wordt naar uitgebreide stedenbouwkundige afwegingen in eerdere beantwoording bij zienswijze nr.1 onder punten 1 en 5, en bij zienswijze nr. 2 onder punt 5.
2 Indiener overweegt een planschadeverzoek in te dienen wegens waardevermindering van de woning.	De wijzigingsbevoegdheid, waar nu gebruik van wordt gemaakt zit in het oorspronkelijke 'moeder'-bestemmingsplan, is hiermee openbaar bekend en derhalve van meet af aan voorzienbaar geweest. Daarmee is deze in principe altijd al mede bepalend voor de waarde van de kavels geweest.
3 Indiener voelt zich misleid door de verkoopbrochure.	Op het moment dat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte de verkoop startte, werd de planaanpassing voor een extra kavel niet beoogd. In de verkoopbrochures is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan opgenomen, dat ruimte bood aan in totaal 14 woningen in het Cocklaantje. In de bestemmingsplanprocedure is echter destijds al wel rekening gehouden met de mogelijkheid van deze aanpassing en het plan voorziet daar dan ook in. Daarom is in artikel 7.5 in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen, waarmee de huidige planaanpassing mogelijk werd. Of de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte haar kopers hierover geïnformeerd heeft, of niet, is voor deze procedure niet relevant. In deze wijzigingsprocedure worden alleen de relevante planologische zaken afgewogen, en geen privaatrechtelijke afspraken. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft per brief d.d. 19 mei 2014 alle indieners van de zienswijzen geïnformeerd over de communicatie bij de verkoop van de kavel destijds en ze gewezen op de wijzigingsbevoegdheid die in het oorspronkelijke bestemmingsplan is opgenomen.

Zienswijze 4.

Indiener is eigenaar van de kavel, gelegen aan Cocklaantje X, direct tegenover de 2 kavels, die volgens de planaanpassing zullen worden herverkaveld naar 3 kavels.

	Argumenten	Beantwoording
1	Strijdigheid met intentie oorspronkelijk plan Hooiconk	Wij achten de planaanpassing nog in lijn met de oorspronkelijke gedachte van de ontwikkeling. Verwezen wordt naar de uitgebreide stedenbouwkundige afwegingen in eerdere beantwoording bij zienswijze nr.1 onder punten 1 en 5, en bij zienswijze nr.2 onder punt 5.
2	Aaneengesloten bebouwingsblok door bijgebouwen buiten bouwvlak	Deze argumentatie gaat niet op. Met de beoogde planaanpassing is er zelfs sprake van meer geleedingsmogelijkheid in het straatbeeld. In het huidige plan is in theorie namelijk een massalere aanblik van de woningen mogelijk op de twee kavels. Er zijn namelijk woningen mogelijk met een hoofdmassa-breedte van circa 22 meter, die op 6 meter van elkaar staan. Na het wijzigingsbesluit zijn er maximaal 3 woningen mogelijk met een hoofdmassa-breedte van 12 meter, 6 meter van elkaar af.
3	In de zienswijze wordt gesteld dat er geen echte veranderende marktomstandigheden zouden zijn en er wordt getwijfeld aan de vraag naar de kleinere kavels.	Er zijn inderdaad geen grotere veranderingen in marktomstandigheden opgetreden sinds de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten tijde van de vaststelling was er al sprake van een crisis op de woningmarkt. Juist daarom is in het bestemmingsplan al rekening gehouden met de nu beoogde planaanpassing. Daarvoor is de wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders in artikel 7.5 opgenomen. Daarmee is dus al geanticipeerd op de wens om ooit een extra kavel toe te voegen, daarmee kleinere kavels te realiseren, en zo betere aansluiting bij de marktvraag te zoeken. Eerder is al aangegeven dat er momenteel zeker vraag is naar de kleinere kavels. Twee zijn inmiddels onder voorwaarde verkocht. Voor de derde is serieuze belangstelling.
4	Er zijn nog gelijksoortige kavels voorhanden in Plan Jacobskamp. Deze staan al lang te koop, er is geen vraag naar.	Er zijn geen gelijksoortige kavels in het plan Jacobskamp voorhanden. Wellicht zijn de daarin gelegen kavels hetzelfde in grootte, maar verder zijn er grote verschillen. Denk daarbij aan locatie (sfeer, ligging, karakter, bebouwingsmogelijkheden etc.) en de omgeving daarvan. In dat opzicht zijn Jacobskamp en het Ruimte voor Ruimteplan totaal verschillend. Dat brengt met zich mee dat de kavels ook niet

vergelijkbaar zijn.

Daarnaast geeft de ontwikkelaar aan dat bij het opstellen van deze nota reeds twee van de drie kavels onder voorwaarde zijn verkocht, dat er serieuze gesprekken worden gevoerd over de derde. Daarmee is de behoefte aan kleinere kavels aangetoond.

- | | | |
|----------|---|--|
| <p>5</p> | <p>Het vrije uitzicht verdwijnt, althans wordt zodanig aangetast dat een verslechtering optreedt.</p> | <p>Er is, ook in het huidige plan zonder aanpassing, geen sprake van vrij uitzicht. De wijze waarop het uitzicht van de bewoners aan de oostzijde van de woonstraat wijzigt is wel afgewogen, maar daarbij kan niet met zekerheid gesteld worden dat een verslechtering optreedt. Zoals eerder onder punt 2 uiteengezet, is in de huidige situatie een forsere bebouwingswand mogelijk dan na planaanpassing. De planaanpassing leidt ook tot meer geleedingsmogelijkheid in de woonbebouwing. Ook krijgen de woningen minder massa, terwijl de afstand ertussen hetzelfde blijft. Er kan zo niet zonder meer gesproken worden van een verslechtering van het uitzicht.</p> |
| <p>6</p> | <p>Er treedt een waardevermindering van de woning op, indien er overweegt dan ook een planschadeverzoek in te dienen.</p> | <p>De wijzigingsbevoegdheid, waar nu gebruik van wordt gemaakt zit in het oorspronkelijke 'moeder'-bestemmingsplan, is hiermee openbaar bekend en derhalve van meet af aan voorzienbaar geweest. Daarmee is deze in principe altijd al mede bepalend voor de waarde van de kavels geweest.</p> |
| <p>7</p> | <p>De gemeente moet onderzoek doen naar alternatieve locaties, om de beoogde kleinere kavels te realiseren.</p> | <p>Dit zou gelden als het gaat om een volledig nieuwe ontwikkeling. Bij het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan is die afweging dus voor het totale plan ook gemaakt. De onderhavige planaanpassing vloeit direct voort uit artikel 7.5 van het oorspronkelijke plan. In dit geval is de afweging dus niet nodig.</p> <p>Gezien de stedenbouwkundige overwegingen bij ons antwoord op zienswijze nr.1 onder punten 1 en 5 en bij zienswijze nr.2 onder punt 5 zijn er ook geen ruimtelijk/planologische argumenten om geen medewerking te verlenen aan de bestaande wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Het is, met behoud van het bestaande ruimtelijke kwaliteitskader, in het belang van alle betrokkenen, , ook de bewoners, dat de nieuwe woonstraat zo snel mogelijk woonrijp wordt gemaakt. Vanzelfsprekend dienen hiervoor de meeste bouwwerkzaamheden afgerond te zijn. Met de planaanpassing wordt hieraan bijgedragen, doordat er kleinere kavels ontstaan, die sneller worden verkocht/zijn.</p> |

- | | | |
|---|--|---|
| 8 | Er wordt verwezen naar een andere grotere kavel binnen hetzelfde plan. | <p>Zoals indiener zelf al stelt is deze kavel in eigendom bij de indiener genoemd onder nr.5. De gemeente heeft contractuele afspraken met de ontwikkelaar van het plan Ruimte voor Ruimte en niet met de betreffende indiener. Als exploitant van het plan heeft ontwikkelaar Ruimte voor Ruimte het verzoek tot herverkaveling bij de gemeente gedaan. Deze heeft geen zeggenschap over de andere (genoemde) kavel.</p> <p>Daarnaast is er in het oorspronkelijke bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om de andere (genoemde) kavel te splitsen. Artikel 7.5 kent de mogelijkheid om een kavel extra toe te voegen alleen toe aan de gebieden waarop in het bestemmingsplan de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' is gevestigd.</p> <p>Daarmee bestaat deze mogelijkheid alleen binnen de kavels van ontwikkelaar Ruimte voor Ruimte.</p> |
|---|--|---|

Zienswijze 5.

Indiener is eigenaar van het perceel, gelegen op de hoek van de Hooionk, met het Cocklaantje. Tussen dit perceel en de te herverkavelen 2 kavels is nog een kavel gelegen.

- | | Argumenten | Beantwoording |
|---|---|--|
| 1 | Er wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke opzet van de woonstraat, en indiener voelt zich daardoor bedrogen. | <p>Er wordt onzes inziens geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke/stedenbouwkundige opzet van het plan. De breedte van de nieuwe kavels, het feit dat er geen wijzigingen in de overige bebouwingsvoorschriften worden doorgevoerd en de extra geleiding in de bebouwingswand zijn hiervoor de argumenten. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nr.1 onder punten 1 en 5 en bij zienswijze nr.2 onder punt 5.</p> |
| 2 | Door de beoogde planaanpassing verandert het hele aanzien. | <p>Wij zijn van mening dat het toevoegen van 1 extra kavel niet de impact heeft, die indiener claimt. Met de nieuwe afmetingen passen de kleinere kavels nog prima in de woonstraat. Voor gedetailleerdere stedenbouwkundige overwegingen wordt verwezen naar de eerdere beantwoording in deze nota bij zienswijze nr. 1 onder punt 1 en 5, en bij zienswijze nr.2 onder punt 5.</p> |
| 3 | Er treedt waardevermindering op. | <p>De wijzigingsbevoegdheid, waar nu gebruik van wordt gemaakt zit in het oorspronkelijke 'moeder'-bestemmingsplan, is hiermee openbaar bekend en</p> |

derhalve van meet af aan voorzienbaar geweest. Daarmee is deze in principe altijd al mede bepalend voor de waarde van de kavels geweest.

- 4 De planaanpassing is in strijd met het beleid- en kwaliteitsplan.

Er kan worden gesteld dat de planaanpassing volledig in lijn is met het eerdere bestemmingsplan, aangezien daarin de mogelijkheid hiervoor reeds was opgenomen. Zo ook met het beeldkwaliteitsplan. Er wordt namelijk geen wijziging doorgevoerd in de verplichtingen die daarin zijn vastgelegd. Deze blijven gelden.

- 5 Indiener is van mening dat zij haar kavel ook kan/mag splitsen.

In het bestemmingsplan dat voor de ontwikkeling is vastgesteld is geen mogelijkheid opgenomen om de kavel van indiener te splitsen, zoals deze wel voor de kavels van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is opgenomen. Daarmee is het onmogelijk om op dezelfde wijze de kavel te splitsen. Verwezen wordt ook naar de eerdere beantwoording bij zienswijze nr.4 onder punt 8.

Bovendien wordt benadrukt dat ook voor de extra kavel een Ruimte voor Ruimtetitel wordt ingezet, waarmee de afdracht inzake de Ruimte voor Ruimteregeling aan de provincie is veiliggesteld. Dat is een harde voorwaarde waarover afspraken zijn vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar Ruimte voor Ruimte.

Conclusie

Wij hebben kennis genomen van de ontvangen zienswijzen en hebben de daarin naar voren gebrachte argumenten grondig afgewogen. Wij zien hierin geen aanleiding om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, die artikel 7.5 van het bestemmingsplan Hooidonk (2011) aan ons college van burgemeester en wethouders toekent.

Wij hebben dan ook besloten het “Wijzigingsplan Hooidonk” (ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd) vast te stellen.

Sint-Michielsgestel, 24 juni 2014,

burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de burgemeester,

