

Vaststellingsbesluit wijzigingsplan 'Ceintuurweg Sint-Michielsgestel'

Overweging

- a. De gemeente Sint-Michielsgestel is voornemens om op de locatie van de voormalige brandweerkazerne, kadastraal bekend sectie C nummer 4360 (ged.), plaatselijk bekend Ceintuurweg te Sint-Michielsgestel, een bouwkaavel uit te geven voor één vrijstaande grondgebonden woning, een twee-onder-een-kap woning of twee geschakelde woningen.
- b. De betreffende gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel op 25 februari 2010 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 mei 2012. Het bestemmingsplan bevat in artikel 24.4 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening.
- c. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om het bestemmingsplan ter plaatse geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' en/of 'Maatschappelijk', binnen nader in dat artikel opgenomen voorwaarden.
- d. Het genoemde wijzigingsplan is opgesteld om de planologische realisatie van één vrijstaande woning, een twee-onder-een-kap woning of twee geschakelde woningen mogelijk te maken.
- e. De toelichting van het genoemde wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing.
- f. Er zijn, op basis van een integrale toetsing, geen belemmeringen voorzien in het kader van de uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid.

Inzage ontwerp wijzigingsplan

De terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp vaststellingsbesluit is op 28 mei 2015 bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad, weekblad De Brug en op de gemeentelijke website, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen. Het ontwerp-vaststellingsbesluit, het ontwerp-wijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben van 29 mei tot en met 9 juli 2015 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Het digitale wijzigingsplan met bijbehorende stukken is tevens te raadplegen/downloaden op de weblocatie www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zijn ontvankelijk.

Zienswijze 1

De zienswijze is ingediend namens de bewoners van Ceintuurweg en Dommelstraat.

Samenvatting:

Reeds eerder is de bezorgdheid uitgesproken over de verkeersfunctie van de Ceintuurweg. Door het smalle wegtracé en ontbrekende trottoirs voldoet deze op geen enkele wijze als ontsluitingsfunctie voor het centrum (noch voor bevoorradingsverkeer, noch voor bezoekers van het centrum). Steeds is bevestigd dat de bewoners zich geen zorgen behoeven te maken. De parkeerterreinen en het bevoorradingsverkeer zouden alleen via de Nieuwstraat worden ontsloten. Verwezen wordt naar de brief van 9 februari 2006. Het is niet duidelijk hoe wordt bereikt, in de zin van fysieke maatregelen, dat er geen vrachtverkeer en bezoekers van de winkels van de Ceintuurweg gebruik maken. Gevraagd wordt om een bevestiging van een permanente afsluiting. Verzocht wordt om de geplande 2 meter hoge afscheiding tussen de woonpercelen en het parkeerterrein door te trekken tot achter de waardevolle bomen. Een dergelijke groene wand/buffer kan ervoor zorgen dat het waardevolle, groene straatbeeld van de Ceintuurweg wordt behouden zonder te worden ontsierd door een terrein vol geparkeerde auto's.

Reactie burgemeester en wethouders:

Voorop gesteld wordt dat de zienswijze geen rechtstreeks verband heeft met het onderhavige wijzigingsplan. Het wijzigingsplan omvat uitsluitend de planologische basis voor de uitgifte van een bouwkaavel ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne. De zienswijze betreft aspecten die te maken hebben met het centrumplan als zodanig en zijn reeds aan de orde geweest in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'.

Wij bevestigen hetgeen wij in onze brief van 9 februari 2006 hebben medegedeeld. De Ceintuurweg zal geen ontsluitingsfunctie krijgen voor het centrum. Het nieuwe parkeerplein ten zuiden van de Ceintuurweg wordt rechtstreeks ontsloten op de Nieuwstraat. Hiertoe is inmiddels de voormalige apotheek (Nieuwstraat 7) gesloopt. Ter plekke wordt een toegangsweg gerealiseerd naar het parkeerplein. Het bevoorradingsverkeer en de bezoekers van het centrum moeten van deze toegangsweg gebruik maken. Aan de noordzijde van het nieuwe parkeerplein komt geen ontsluiting op de Ceintuurweg. De bestaande inritten aan weerszijden van de voormalige brandweerkazerne verdwijnen. Zoals ook in onze brief van 9 februari 2006 gemeld, wordt de parkeergarage onder het bouwblok waarin de nieuwe Emté supermarkt komt wel ontsloten via de Ceintuurweg. Ter plekke zullen zodanige voorzieningen worden getroffen dat uitsluitend de bewoners van de appartementen daarvan gebruik kunnen maken en niet het bevoorradingsverkeer en de bezoekers van het centrum. De 'groene lijn' zoals opgenomen in figuur 2.4 in hoofdstuk 2 van de toelichting is bedoeld om de scheiding te markeren tussen het parkeerplein en de toegang tot de parkeergarage. Dit valt echter buiten de plangrens van het wijzigingsplan. De bedoelde figuur 2.4 is een onderdeel van het voorlopige inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Hierin is ter plaatse van deze lijn een heg aangeduid. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zal de afscheiding tussen parkeerplein en Ceintuurweg aandacht krijgen.

De suggestie om de erfafscheiding aan de zuidzijde van het uit te geven bouwperceel door te trekken tot achter de waardevolle bomen vinden wij geen goede zaak. Voor de ruimtelijke kwaliteit van het parkeerplein en het groene pleintje ' ' met de daaraan gelegen woningen (direct achter het voormalige gemeentehuis) is het gewenst dat er een relatie is met het groen aan de Dommel. Het groen aan de oevers van de Dommel en de waardevolle bomen ten zuiden van de Ceintuurweg moeten beleefbaar blijven aan beide zijden van de uit te geven bouwperceel. Overigens valt de locatie van de waardevolle bomen buiten het kader van het wijzigingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'.

Zienswijze 2

Samenvatting:

Aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de inrichting van het totale gebied tussen de noordzijde van het Petrus Dondersplein en de Ceintuurweg, met name waar het gaat om 'groen', de 'historie' en de 'belevingswaarde'. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan voor het centrum. Bij cultuurhistorische waarden wordt gewezen op zichtlijnen naar verlaagde Dommeloever, aanwijzing van oude loop Dommel, groenverbinding Groenplein – Dommeloever. Bij belevingswaarden wordt gewezen op introvert/extrovert karakter, intieme ruimtebeleving, comfort. Bij veiligheidsvoorwaarden wordt gewezen op de overzichtelijkheid, verlichting, duidelijke scheiding verkeersdeelnemers, afscherpende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Deze aspecten vragen om ruimte, samen met de parkeerplekken, straatmeubilair, groen en werkruimte. In het beeldkwaliteitsplan is op pagina 39 in een modelschets weergegeven hoe aan bovengenoemde zaken zoveel mogelijk recht gedaan wordt. Hierin is geen ruimte voor bebouwing zoals in het wijzigingsplan wordt voorgesteld. Het wijzigingsplan leidt niet tot een verbetering van het centrumplan als geheel en is in strijd met het in het beeldkwaliteitsplan beschreven eindresultaat. In het ontwerp-wijzigingsplan worden geen argumenten aangedragen waarom wordt afgeweken van een onbebouwde ruimte. Of is de werkelijke reden gelegen in de verkoopopbrengst van de kavel? Een verkoopopbrengst zou niet op moeten wegen tegen de ruimtelijke en inrichtingskwaliteit.

Reactie burgemeester en wethouders:

Voorop gesteld moet worden dat het bestemmingsplan bepalend is voor de planologische mogelijkheden en dat het beeldkwaliteitsplan niet meer dan richting geeft aan de gewenste beeldkwaliteit in het centrum. De planologische keuze om bebouwing ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne aanvaardbaar te vinden, is gemaakt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Uitdrukkelijk is in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 24.4 van het bestemmingsplan de mogelijkheid van bebouwing ter plaatse opgenomen. De planologische aanvaardbaarheid staat daarom niet meer ter discussie in het onderhavige wijzigingsplan. Het bestemmingsplan maakt bovendien nog een veel ruimere bebouwing mogelijk dan thans in het wijzigingsplan is voorzien. De wijzigingsbevoegdheid maakt een ontwikkeling van 400 m2 met een maatschappelijke en/of woonfunctie mogelijk, in 3 bouwlagen en met 5 woningen. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in een aanzienlijk beperktere ontwikkeling. De verkoopopbrengst van de kavel speelt uiteraard een rol. In de grondexploitatie van het centrumplan is een grondopbrengst opgenomen. Dit is echter niet leidend voor de gemaakte keuzes. De planologische mogelijkheden die de wijzigingsregeling in het bestemmingsplan biedt, worden immers niet maximaal benut.

De stelling dat het wijzigingsplan in strijd is met het in het beeldkwaliteitsplan beschreven wensbeeld, is niet juist. Het beeldkwaliteitsplan gaat niet uit van een onbebouwde ruimte ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne. In het beeldkwaliteitsplan worden in hoofdstuk 5.6 "voorbeelden"

gegeven van de inrichting van de openbare ruimte. De daarin opgenomen schetsen moeten dan ook als voorbeelden worden gezien van een mogelijke inrichting. Er zijn drie modellen met bebouwing ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne en één model zonder bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan geeft dus uitdrukkelijk de mogelijkheid van bebouwing aan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat het groenplein (bedoeld is het nieuwe pleintje ' ' direct achter het voormalige gemeentehuis) een relatie moet hebben met het groen aan de Dommeloever. Dit betekent niet dat er geen bebouwing aan de Ceintuurweg mogelijk is. Aan weerszijden van het plangebied blijft ruimte open waar het groen beleefbaar is en zichtlijnen aanwezig zijn naar het groen aan de Dommel. Juist door het niet volledig benutten van de planologische bouwmogelijkheid waarin de wijzigingsbevoegdheid voorziet en te kiezen voor een woonkavel, wordt dit nog eens extra gewaarborgd. Het groen aan weerszijden van het plangebied is in het bestemmingsplan beschermd door middel van de aanduidingen 'beeldbepalende boom'. De relatie met het groen aan de Dommeloever blijft dus ruimschoots tastbaar aanwezig.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het ontwerp-wijzigingsplan.

Ambtshalve aanpassing

In het ontwerp wijzigingsplan is de begrenzing van het bouwvlak voor de woning(en) aan de zijde van de Ceintuurweg op 0.75 meter van de begrenzing van het bestemmingsvlak gelegd. In beginsel is dit de ruimte voor een voortuin. Het bestemmingsvlak komt overeen met de uit te geven bouwtekening. Onderzocht is of de bestemmingsgrens aan de zijde van de Ceintuurweg wat verruimd kan worden, waardoor meer ruimte ontstaat tussen de begrenzing van het bouwvlak en de bestemmingsgrens en een wat diepere voortuin kan worden gerealiseerd. De ruimte vóór de kavelgrens is bedoeld als tracé voor mogelijke toekomstige nutsvoorzieningen. Dit betreft een strook van ca. 1.50 meter. Uit nader onderzoek is gebleken dat reservering van de ruimte voor dit nutstracé niet nodig is. Door deze strook grond bij de kavel te voegen ontstaat een voortuin van ten minste ca. 2,25 meter diep. Dit komt de kwaliteit van de kavel ten goede. De perceelsgrens komt dan in dezelfde lijn te liggen als de voortuinen van de overige woonpercelen aan de zuidzijde van de Ceintuurweg. Het bestemmingsvlak op de verbeelding wordt aan de zijde van de Ceintuurweg in noordelijke richting over de gehele breedte met een strook van 1.50 meter diep vergroot.

Naar aanleiding van de reactie van Waterschap De Dommel worden nog enkele ambtshalve wijzigingen in de plantoelichting opgenomen. De verwijzing naar de Keur 2009 wordt vervangen door een verwijzing naar de Keur 2015. Daarnaast wordt de afkoppeling van het hemelwater afgestemd op het rioleringsplan voor het gehele centrumgebied.

Gebruikte ondergrond

Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt gemeld dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan de GBKN als ondergrond is gebruikt.

Besluit

Burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel;

gelet op artikel 24.4 van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010', artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten

het wijzigingsplan 'Ceintuurweg Sint-Michielsgestel' vast te stellen, waarbij de volgende wijziging worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan:

op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt het bestemmingsvlak aan de zijde van de Ceintuurweg in noordelijk richting over de hele breedte met een strook van 1.50 meter diep vergroot;

Sint-Michielsgestel, 25 augustus 2010.

