

Vaststellingsbesluit “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum” (art. 3.6 lid 1a Wro)

Achter de pastorie, gelegen aan Kerkwijk 42 in Berlicum, liggen gronden in eigendom van de Parochie [REDACTED]. De gronden zijn momenteel in gebruik als tuin bij de pastorie en waren voorheen deels bebouwd met de kerk en toren behorend bij de Petruskerk. De Parochie (initiatiefnemer) is voornemens om samen met Brabant Wonen 32 sociale huurwoningen te ontwikkelen in één bouwvolume dat grenst aan het woonzorgcentrum Berlerode. Van deze sociale huurwoningen zullen 10 appartementen (4 grotere en 6 kleinere) bestemd zijn als kleinschalige woonvoorziening voor mensen met extra ondersteuning om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. Het omliggende terrein wordt tevens heringericht zodat een groene, parkachtige, omgeving ontstaat waar tevens voldoende ruimte is om te parkeren. In het geldende bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” (2017) is voor de gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum” is hiertoe opgesteld en in procedure gebracht.

Anterieure overeenkomst

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat het verhaal van kosten over de in het plan of in de vergunning begrepen gronden verzekerd dient te zijn. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een zogeheten anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

Crisis- en herstelwet

Het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum” betreft een project als bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet is bedoeld voor projecten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling zoals woningbouw, herontwikkeling van de binnenstad of de herstructurering van bedrijventerreinen. De wet bevat een aantal tijdelijke en permanente maatregelen waardoor procedures eenvoudiger en sneller kunnen verlopen. In de bekendmaking van het vastgestelde “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum” wordt melding gemaakt dat de Chw van toepassing is.

Doorlopen ontwerpfase “Wijzigingsplan Kerkwijk 42” Berlicum

Het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum” heeft van vrijdag 12 juli 2019 tot en met donderdag 22 augustus 2019 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend door omwonenden.

Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum

Als bijlage aangehecht en behorende tot dit vaststellingsbesluit is de Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum opgenomen. In deze Nota Zienswijzen worden de 2 ingediende zienswijzen weergegeven en behandeld. Korthedshalve verwijzen wij naar deze Nota Zienswijzen. De behandeling van de zienswijzen geeft ons geen aanleiding tot wijziging van de vaststelling van het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum”.

Besluit tot vaststelling van het “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum”

Overwegingen:

1. het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum”, NL.IMRO.0845.WP2019BLCKKWK42-ON01 is op donderdag 11 juli 2019 bekend gemaakt in De Staatscourant, het digitale Gemeenteblad, De Brug en op de gemeentelijke website. Het digitale ontwerp Wijzigingsplan met bijbehorende stukken was hierbij op de digitale landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gezet. Het ontwerp Wijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 12 juli 2019 tot en met donderdag 22 augustus 2019 in het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij zienswijzen konden worden ingediend;
2. het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum” is conform de Wet ruimtelijke ordening ter advisering voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De Provincie Noord-Brabant heeft hierbij geen opmerkingen gemaakt. Het Waterschap Aa en Maas

heeft alleen een enkele tekstuele opmerking gemaakt: 'Hoogheemraadschap' moet zijn 'Waterschap';

3. op het ontwerp Wijzigingsplan "Kerkwijk 42 Berlicum" zijn twee zienswijzen ingediend;
4. beide zienswijzen zijn binnen de aangegeven terinzagetermijn ingediend en zijn hierdoor ontvankelijk;
5. beide zienswijzen op het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum" zijn behandeld in de (geanonimiseerde) Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum, die als bijlage bij en behorende tot dit onderhavige vaststellingsbesluit is opgenomen. In deze Nota worden de twee ingediende zienswijzen weergegeven en behandeld. De behandeling van de zienswijzen geeft ons geen aanleiding tot wijziging van de vaststelling van het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum". Korthedshalve verwijzen wij naar de Nota Zienswijzen;

Besluit

Burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel;

gelet op de voorgaande overwegingen en de artikelen 8.4.2 van het bestemmingsplan (moederplan) 'Hartkamers van Berlicum' en artikel 3.6, lid 1, sub a en artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

1. De twee ingediende zienswijzen op het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum" ontvankelijk te verklaren en deze te behandelen/beoordelen conform de Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum, die als bijlage bij en behorende tot dit onderhavige vaststellingsbesluit is opgenomen;
2. het "Wijzigingsplan Kerkwijk 42 Berlicum", NL.IMRO.0845.WP2019BLCKERKWK42-VA01, (ten opzichte van het ontwerp) ongewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit middels de anterieure exploitatieovereenkomst die wij hebben gesloten met de Parochie [REDACTED] (initiatiefnemer).

Sint-Michielsgestel, 10 december 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,



secretaris



burgemeester

Nota van zienswijzen

ONTWERPWIJZIGINGSPLAN “Kerkwijk 42 Berlicum”

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Ontvankelijkheid	3
2.	Ontvangen zienswijzen	3
3.	Correctieve en ambtshalve aanpassingen	9
4.	Eindconclusie	9

1. Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan "Kerkwijk 42 Berlicum" heeft van vrijdag 12 juli tot en met donderdag 22 augustus 2019 ter inzage gelegen. De ter inzage legging heeft zowel in papieren vorm in het gemeentehuis, als digitaal op de landelijke voorziening via www.ruimtelijkeplannen.nl plaats gevonden. De bekendmaking hiervan heeft op donderdag 11 juli 2019 plaatsgevonden in De Brug, De Staatscourant en het digitale Gemeenteblad (met verwijzing hiertoe op de gemeentelijke website).

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan. In totaal zijn twee zienswijzen ingediend.

Daarnaast is het ontwerp wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overlegpartners. Alleen van waterschap Aa en Maas is een reactie ontvangen die toeziet op het wijzigen van de term 'hoogheemraadschap' in 'waterschap'. Deze aanpassing wordt ambtshalve meegenomen.

1.1 Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht en daarmee ontvankelijk.

2. Ontvangen zienswijzen

In de onderstaande opsomming behandelen we de ingekomen zienswijzen inhoudelijk. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en vervolgens van een antwoord voorzien. Alle zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Volgnummer : 1
Ingekomen : 16 augustus 2019
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting

1. Het bouwplan leidt tot aantasting van de woonomgeving en het woongenot. De komst van de woningen betekent een toename van het aantal bewoners en een wijziging van de aard van de bewoners. Gevreesd wordt overlast te zullen ondervinden van de bewoners van de sociale huurwoningen.
2. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de ruimtelijke effecten van het project. Het bouwproject verhoudt zich niet tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. De Kerkwijk behoort tot de historische lintstructuur van Berlicum en bestaat uit kleinschalige bebouwing. De sloop van het voormalige verzorgingstehuis wordt gezien als een goede ontwikkeling omdat deze qua hoogte en architectuur niet past in de dorpse bebouwing. In het plan wordt gesteld dat het nieuwe complex aansluit op de bestaande bebouwing waarbij wordt gewezen naar het complex Berlerode. Dit is in strijd met eerdere uitgangspunten, waarbij Berlerode juist werd afgebroken omdat het niet past in de omgeving. Uitgangspunt voor de verdere planvorming dient dan ook te zijn dat wordt gekozen voor een historiserende architectuur/inrichting van het gebied aan de Kerkwijk. Het bouwplan zoals het er nu ligt past niet binnen deze uitgangspunten. Het massale bouwvolume valt uit de toon bij het huidige straatbeeld, met een historische, dorpse lintstructuur.
3. Het plan is, zeker als onderdeel van het meeromvattende plan waarbij meerdere complexen worden gerealiseerd, is qua aantal woningen niet passend in de buurt. Het oorspronkelijke plan hield 24 wooneenheden voor ouderen met zorgvoorzieningen in. Nu worden 32 woningen, bovenop de woningen die al via andere plannen worden gerealiseerd, niet passend in de buurt geacht.
4. Het plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het plan betekent meer bewoners en een andere doelgroep dan de huidige bewoners. De toenemende verkeersdruk kan niet goed opgevangen worden in de buurt. Het plan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Dit heeft mede te maken met de aanpassing aan het einde van de straat welke voorziet in het verkeersluw maken van de straat. Er wordt niet begrepen waarom er medewerking wordt verleend voor de bouw van 64 appartementen, maar dat het gebied niet op een goede manier wordt ontsloten. Indien er bepleit een uitrit richting de Sassenheimseweg.
5. Er zijn problemen te verwachten met parkeren. De komst van de appartementen betekent een toename van het aantal bewoners, bezoekers en verzorgers (gezien de doelgroep). Er is niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er worden parkeerproblemen en overlast in de buurt voorzien. De parkeerplaatsen

voor het nieuwe complex zijn daarnaast voorzien ter plaatse van een gebied wat nu gebruikt wordt als openbare parkeerplaats. Het vervallen van die openbare parkeerplaatsen zal leiden tot een toenemende parkeerdruk in de omgeving.

6. De realisatie van de diverse appartementencomplexen zoals nu voorzien, zullen een zeer ongunstige invloed hebben op de beheersing van de uitstoot van stikstof in de omgeving. De uitstoot van stikstof dient bij ruimtelijke projecten te worden betrokken en te worden teruggebracht. Voor onderhavig plan zal een passende beoordeling dienen te worden uitgevoerd, ter onderbouwing van de gevolgen van de uitstoot van stikstof voor de omgeving.

Beantwoording

1. De gemeente ziet niet in op welke wijze de aard van de nieuwe bewoners leidt tot aantasting van de woonomgeving en het woongenot. De 22 appartementen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping worden regulier (doelgroepvrij) verhuurd. De woningen worden toegewezen aan personen die voldoen aan de criteria van het passend toewijzen zoals die zijn opgesteld door de Rijksoverheid.
 Wonen is verantwoordelijk voor deze toewijzing, het beheer van de woningen en toezicht op bewoners. De 10 appartementen op de derde verdieping zijn specifiek bestemd voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. Met zorgverlener (Trajectvol) wordt een langjarige overeenkomst aangegaan om het woonconcept te kunnen garanderen.
2. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de voorgenomen ontwikkeling staan benoemd in de stedenbouwkundig visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. Deze visie is ter voorbereiding op het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum gemaakt'. Hierin zijn de ontwikkelingskansen voor het centrum van Berlicum aangegeven. De huidige situatie rondom de voormalige Petruskerk oogt volgens de visie als een stedenbouwkundige matige situatie. Daarom is in de visie reeds ingespeeld op nieuwbouw ter hoogte van het voormalig verzorgingstehuis Berlerode en sloop van de kerk en kerktoren. Op basis van gesprekken met eigenaren en gebruikers in het gebied zijn meerdere stedenbouwkundige varianten opgezet voor de nieuwbouw rondom de gesloopte Petruskerk. In de visie is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen gelegen aan de Kerkwijk moeten aansluiten bij het uitgangspunt van een historiserende architectuur en een bouwhoogte van twee lagen met kap. Omdat de beoogde ontwikkeling niet aan de Kerkwijk zelf ligt, maar achter de bestaande pastorie, is de eis van een historiserende architectuur niet van toepassing. Voor wat betreft bouwmassa is in de visie aangegeven (pagina 34) dat 'de bebouwingshoogte van de nieuwbouw naast Nieuw Berlerode wordt vormgegeven in de bestaande hoogte van Nieuw Berlerode derhalve in 3 à 4 vier bouwlagen (inclusief eventuele plintfuncties) zodat een min of meer U-vormig bouwblok ontstaat in combinatie met de bebouwing van Nieuw Berlerode'. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan. In het wijzigingsplan is het voorziene bouwplan nauwkeuring bestemd waarbij qua vorm en hoogte is aangesloten bij de bouwmassa van het naastgelegen pand van Nieuw Berlerode. Deze uitwerking is reeds getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente en akkoord bevonden. Het openbaar gebied wordt na de realisatie van de woningen tevens heringericht. Ten noordwesten van de nieuwbouw komt een openbaar park voor alle bewoners van Berlicum. De vormgeving van het park verwijst naar de contouren van de voormalige kerk. Vanaf de voorzijde van de appartementen komt tevens een verbinding voor langzaam verkeer die aansluit op het bestaande pad langs het processiepark. De groenstructuur op deze plek wordt aan elkaar gekoppeld zodat er een eenduidige verbinding ontstaat. Ook komt er ruimte voor een voetgangersverbinding vanuit de tuin van Berlerode naar de Kerkwijk.
3. Middels voorliggend wijzigingsplan worden 32 woningen mogelijk gemaakt op de locatie achter de voormalige pastorie. Voor de overige 32 woningen zoals benoemd door indiener wordt een separate procedure doorlopen. Eén van de speerpunten van de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 is de bouwopgave. In de structuurvisie is gekozen te bouwen bij alle dorpen. In deze structuurvisie is niet ingegaan op een specifiek aantal woningen voor deze locatie. Indiener verwijst vermoedelijk naar de stedenbouwkundige visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. In deze visie is duidelijk aangegeven (pagina 34) dat de visie een aantal schetsen van een mogelijke uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat. Op één van deze uitwerkingen staat het aantal van 19 (geen 24) eenheden benoemd. Dit moet gezien worden als een mogelijkheid, maar is nooit een concreet plan van initiatiefnemer geweest. De definitieve uitwerking van een initiatief wordt daarnaast in de vorm van bouw- en gebruiksrechten vastgelegd in een bestemmings- of wijzigingsplan en niet in een visie. Binnen het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is, behoudens de toevoeging van 4 woningen, niet gekozen voor een directe toevoeging van woningen. Hiervoor zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan is één van de uitwerkingen hiervan. Met een wijzigingsplan mag het college van B&W binnen de daartoe gestelde voorwaarden de planologische

kaders wijzigen. Als voorwaarde is opgenomen dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening (beleidstechnisch en milieutechnisch haalbaar). Er is geen maximum aantal woningen voor deze locatie opgenomen in de voorwaarden. In het wijzigingsplan is getoetst of de realisatie van 32 woningen op deze locatie past binnen de regionale en gemeentelijke woningbehoefte op onderhavige locatie. In de toelichting op het wijzigingsplan is een toetsing aan de Regionale Agenda Wonen 2016 en de Woonvisie 2016-2021 opgenomen en is de ontwikkeling passend bevonden. Om deze reden is deze ontwikkeling ook als harde plancapaciteit opgenomen in de Uitvoeringsnota voor de woningbouw 2018. Uiteraard bekijkt de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in het grotere geheel van de ontwikkelingen aan de Kerkwijk. Zo is voor de ontwikkeling aan de Kerkwijk 40 een separate planologische procedure doorlopen waarbij eenzelfde toets aan het regionale en gemeentelijk woningbouwbeleid heeft plaatsgevonden.

4. Allereerst moet gesteld worden dat er geen sprake is van een andere doelgroep dan de huidige doelgroep, aangezien de gronden op dit moment in gebruik zijn als tuin bij de parochie. Daarnaast is er geen sprake van de toevoeging van 64 appartementen, maar voorziet voorliggend wijzigingsplan in de mogelijkheid tot de oprichting van 32 woningen. Voor de overige 32 woningen zoals benoemd door indiener is een separate procedure doorlopen. Uiteraard beziet de gemeente de diverse ontwikkeling tezamen als het gaat om de beoordeling van de verkeersafwikkeling. Op het gebied van verkeer is er echter geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid ten aanzien van het werken met CROW kencijfers. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling wordt gebruik gemaakt van verkeersgegevens uit het Regionaal Verkeersmodel GGA 's Hertogenbosch. Voor deze 32 appartementen bedraagt de totale verkeersgeneratie 139 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 154 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Binnen het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is onderbouwd dat alle ontwikkelingen samen, waar deze ontwikkeling onderdeel van is, niet zullen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Binnen deze onderbouwing die behoort bij het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is voorliggende locatie reeds meegenomen op basis van 24 appartementen en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie van 124,8 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit aantal woningen was op dat moment een inschatting, maar is nooit een concreet plan van initiatiefnemer geweest. Omdat er sprake is van 8 appartementen meer dan de doorgerekende 24 en er uiteindelijk voor gekozen is 10 appartementen van de in totaal 32 te ontwikkelen ten behoeve van een speciale doelgroep, ligt de daadwerkelijke verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig plan circa 14 mvt/etmaal hoger dan destijds voor het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is berekend (verschil 124,8 en 139 mvt/etmaal). Gezien de restcapaciteit van de Kerkwijk in 2030 inclusief de ontwikkelingen (circa 2.500 tot 3.500 mvt/etmaal) kan worden geconcludeerd dat het extra verkeer op de Kerkwijk niet resulteert in een forse toename van de verkeersdruk en eventueel nadelige effecten op de verkeersafwikkeling. Er blijft ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar. Daarnaast geldt dat voor deze locatie een forse verkeersgeneratie is komen te vallen na het sluiten van de kerk. Het aantal zitplaatsen in de voormalige kerk bedroeg namelijk 600. Ook ter plaatse van de Kerkwijk 40 is door het sluiten van het verzorgingstehuis met ruim 80 wooneenheden het aantal verkeersbewegingen in het verleden reeds afgenomen. Er is om deze reden dan ook geen aanleiding om een uitrit richting de Sassenheimseweg mee te nemen als onderdeel van de voorliggende nieuwbouw. Vanwege de historische en natuurlijke waarden van het processiepark zelf en het pad langs het processiepark is een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op deze locatie ook niet mogelijk. Eventuele verkeerskundige aanpassingen aan het einde van de Kerkwijk hebben tot slot geen directe relatie met voorliggend wijzigingsplan, maar uiteraard houdt de gemeente daarbij rekening met de verkeerskundige effecten van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Kerkwijk.
5. Allereerst moet gesteld worden dat de huidige parkeerplaatsen ten noordoosten van de parochie geen onderdeel zijn van een openbaar parkeerterrein. De gronden zijn in eigendom van de parochie en het parkeren door derden wordt oogluikend toegestaan. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt voor de beoogde ontwikkeling een parkeerhoeft van afgerond 38 parkeerplaatsen. Daarnaast zal in de toekomst de aanbouw bij de bestaande pastorie gesloopt worden, wat leidt tot een afname van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats. Daarmee is er in principe een toekomstige parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt deze parkeerplaats er niet afgetrokken en zal de parkeerberekening verder naar boven worden afgerond. De parkeerbehoefte waar rekening mee gehouden wordt komt hiermee op 39 parkeerplaatsen. In de voormalige pastorietain (en daarmee op eigen terrein) kunnen 39 parkeerplaatsen gerealiseerd worden waarvan 2 mindervalide parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan in de eigen parkeerbehoefte. Daarnaast bestaat de technische mogelijkheid nog 1 aanvullende parkeerplaats aan te leggen in de strook met haakspaarkeerplaatsen aan de voorzijde van de

parochie. Hiermee zouden er in totaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is daarnaast een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een te hoge parkeerdruk is in de Kerkwijk ter hoogte van dorpshuis Den Durpsheerd op vrijdagavond, zaterdagochtend en zaterdagmiddag. De bezettingsgraad ligt ter hoogte van deze functies in de straat boven de 85%. Langs de Kerkwijk zijn 37 parkeerplaatsen aanwezig en op het terrein achter Den Durpsheerd 41 parkeerplaatsen. Opvallend is dat het parkeerterrein achter het dorpshuis onvoldoende benut wordt waardoor er een overdruk in het openbaar gebied ontstaat. De hoogst getelde bezettingsgraad was 41%. Inmiddels zijn door de wethouder meerdere gesprekken gevoerd met Den Durpsheerd. Zij hebben aangegeven duidelijke bebording te plaatsen die verwijst naar de parkeerplaats aan de achterzijde. Bij uitnodigingen voor drukkere bijeenkomsten wordt een parkeerplattegrond bijgevoegd die verwijst naar parkeergelegenheden aan de Sassenheimseweg en het Mercuriusplein. Er vanuit gaande dat de bezoekers van Den Durpsheerd in de toekomst grotendeels op het eigen terrein parkeren, ontstaat er in de openbare ruimte een overloopgebied. Tot slot geldt dat voor deze locatie een parkeerdruk weg is komen te vallen na het sluiten van de kerk. Het aantal zitplaatsen in de voormalige kerk bedroeg 600. Voor een religiegebouw bedraagt de parkeernorm gemiddeld 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats. De parkeerbehoefte bedroeg daarmee 90 parkeerplaatsen. Op eigen terrein waren er 14 aanwezig. Dit betekent theoretisch dat in de voormalige situatie 76 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd waren voor de parkeerbehoefte van de kerk. Deze parkeerbehoefte was uiteraard slechts op de momenten van diensten, maar ook buiten de diensten werd er gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit gebruik is met de sloop van de kerk komen te vervallen waardoor ook op deze situatie een verbetering van de openbare parkeersituatie is ontstaan. Al het bovenstaande leidt ertoe dat de gemeente van mening is dat in de toekomstige situatie een acceptabele parkeersituatie ontstaat in dit deel van de Kerkwijk.

6. Met de door indiener bedoelde uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Zoals aangegeven in het wijzigingsplan vormt het plangebied geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is [REDACTED], Moerputten & Bossche Broek en bevindt zich op circa 6,2 kilometer ten westen van het plangebied. Met het programma AERIUS Calculator is berekend of de voorgenomen ontwikkeling (zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase) leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00/ha/jr. op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Uit beide berekeningen blijkt dat dit niet het geval is. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. Wel worden de uitgevoerde stikstofberekeningen als bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd.

Volgnummer : 2
Ingekomen : 22 augustus 2019
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting

1. In het wijzigingsplan, als onderdeel van een meeromvattend plan, worden meerdere complexen met een grote hoeveelheid woningen gerealiseerd. Het oorspronkelijke plan hield 24 wooneenheden voor ouderen met zorgvoorzieningen in. De komst van deze woningen betekent een toename van het aantal bewoners en een wijziging van de aard van de bewoners. Gevreesd wordt voor een toename van de overlast, gezien de huidige bestemming tot nu toe een rustige woonomgeving heeft gecreëerd.
2. De beoogde ontwikkeling sluit niet aan bij de hoofduitgangspunten voor de Hartkamers (polen) in de structuur. Voor de Kerkwijk geldt als uitgangspunt de historische kwaliteit. Het stedenbouwkundig advies in de gebiedsvisie benoemd voor de nieuwbouw aan de Kerkwijk nadrukkelijk een historiserende architectuur aansluitend op het dorpse karakter met een bouwhoogte van 2 lagen met kap. Een complex voor 32 wooneenheden past niet binnen deze uitgangspunten.
3. De aanpassing van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen' betekent meer bewoners en een andere doelgroep. Deze aanpassing zal een toename van het aantal auto's met zich meebrengen. De

parkeerdruk zal, mede gelet op de aangekondigde uitbreiding van de activiteiten in Den Durpsherd, onevenredig toenemen waarbij parkeerproblemen en overlast in de buurt wordt voorzien.

4. Om de verkeersoverlast te beperken wordt voorgesteld een ontsluiting op de Sassenheimseweg te voorzien.
5. De beoogde ontwikkeling sluit niet aan op de bouwregels uit het vastgestelde bestemmingsplan, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 16 meter en een maximale goothoogte van 9 meter.

Beantwoording

1. De gemeente ziet niet in op welke wijze de aard van de nieuwe bewoners leidt tot een toename van overlast. De 22 appartementen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping worden regulier (doelgroepvrij) verhuurd. De woningen worden toegewezen aan personen die voldoen aan de criteria van het passend toewijzen zoals die zijn opgesteld door de Rijksoverheid. [REDACTED] Wonen is verantwoordelijk voor deze toewijzing, het beheer van de woningen en toezicht op bewoners. De 10 appartementen op de derde verdieping zijn specifiek bestemd voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. Met zorgverlener (Trajectvol) wordt een langjarige overeenkomst aangegaan om het woonconcept te kunnen garanderen. Middels voorliggend wijzigingsplan worden 32 woningen mogelijk gemaakt. Voor de overige woningen zoals benoemd door indiener worden separate procedures doorlopen. Eén van de speerpunten van de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 is de bouwopgave. In de structuurvisie is gekozen te bouwen bij alle dorpen. In deze structuurvisie is niet ingegaan op een specifiek aantal woningen voor deze locatie. Indiener verwijst vermoedelijk naar de stedenbouwkundige visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. In deze visie is duidelijk aangegeven (pagina 34) dat de visie een aantal schetsen van een mogelijke uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat. Op één van deze uitwerkingen staat het aantal van 19 (geen 24) eenheden benoemd. Dit moet gezien worden als een mogelijkheid, maar is nooit een concreet plan van initiatiefnemer geweest. De definitieve uitwerking van een initiatief wordt daarnaast in de vorm van bouw- en gebruiksrechten vastgelegd in een bestemmings- of wijzigingsplan en niet in een visie.. Binnen het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is, behoudens de toevoeging van 4 woningen, niet gekozen voor een directe toevoeging van woningen. Hiervoor zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan is één van de uitwerkingen hiervan. Met een wijzigingsplan mag het college van B&W binnen de daartoe gestelde voorwaarden de planologische kaders wijzigen. Als voorwaarde is opgenomen dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening (beleidstechnisch en milieutechnisch haalbaar). Er is geen maximum aantal woningen voor deze locatie opgenomen in de voorwaarden. In het wijzigingsplan is getoetst of de realisatie van 32 woningen past binnen de regionale en gemeentelijke woningbehoefte. In de toelichting op het wijzigingsplan is een toetsing aan de Regionale Agenda Wonen 2016 en de Woonvisie 2016-2021 opgenomen en is de ontwikkeling passend bevonden. Om deze reden is deze ontwikkeling ook als harde plancapaciteit opgenomen in de Uitvoeringsnota voor de woningbouw 2018. Uiteraard bekijkt de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in het grotere geheel van de ontwikkelingen aan de Kerkwijk. Zo is voor de ontwikkeling aan de Kerkwijk 40 een separate planologische procedure doorlopen waarbij eenzelfde toets aan het regionale en gemeentelijk woningbouwbeleid heeft plaatsgevonden.
2. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de voorgenomen ontwikkeling staan benoemd in de stedenbouwkundig visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. Deze visie is ter voorbereiding op het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum gemaakt'. Hierin zijn de ontwikkelingskansen voor het centrum van Berlicum aangegeven. De huidige situatie rondom de voormalige Petruskerk oogt volgens de visie als een stedenbouwkundige matige situatie. Daarom is in de visie reeds ingespeeld op nieuwbouw ter hoogte van het voormalig verzorgingstehuis Berlerode en sloop van de kerk en kerktoren. Op basis van gesprekken met eigenaren en gebruikers in het gebied zijn meerdere stedenbouwkundige varianten opgezet voor de nieuwbouw rondom de gesloopte Petruskerk. In de visie is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen gelegen aan de Kerkwijk moeten aansluiten bij het uitgangspunt van een historiserende architectuur en een bouwhoogte van twee lagen met kap. Omdat de beoogde ontwikkeling niet aan de Kerkwijk zelf ligt, maar achter de bestaande pastorie, is de eis van een historiserende architectuur niet van toepassing. Voor wat betreft bouwmassa is in de visie aangegeven (pagina 34) dat 'de bebouwingshoogte van de nieuwbouw naast Nieuw Berlerode wordt vormgegeven in de bestaande hoogte van Nieuw Berlerode derhalve in 3 à 4 vier bouwlagen (inclusief eventuele plintfuncties) zodat een min of meer U-vormig bouwblok ontstaat in combinatie met de bebouwing van Nieuw Berlerode'. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan. In het wijzigingsplan is het voorziene bouwplan nauwkeuring bestemd waarbij qua vorm en hoogte is aangesloten bij de bouwmassa van het naastgelegen pand van Nieuw Berlerode. Het aantal woningen bepaalt daarnaast niet of een gebouw voldoet aan een gewenste architectuur, de uitwerking van gevels en bouwvormen wel. Deze

uitwerking is reeds getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente en akkoord bevonden. Het openbaar gebied wordt na de realisatie van de woningen tevens heringericht. Ten noordwesten van de nieuwbouw komt een openbaar park voor alle bewoners van Berlicum. De vormgeving van het park verwijst naar de contouren van de voormalige kerk. Vanaf de voorzijde van de appartementen komt tevens een verbinding voor langzaam verkeer die aansluit op het bestaande pad langs het processiepark. De groenstructuur op deze plek wordt aan elkaar gekoppeld zodat er een eenduidige verbinding ontstaat. Ook komt er ruimte voor een voetgangersverbinding vanuit de tuin van Berlerode naar de Kerkwijk.

3. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt voor de beoogde ontwikkeling een parkeerhoeft van afgerond 38 parkeerplaatsen. Daarnaast zal in de toekomst de aanbouw bij de bestaande pastorie gesloopt worden, wat leidt tot een afname van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats. Daarmee is er in principe een toekomstige parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt deze parkeerplaats er niet afgetrokken en zal de parkeerberekening verder naar boven worden afgerond. De parkeerbehoefte waar rekening mee gehouden wordt komt hiermee op 39 parkeerplaatsen. In de voormalige pastorietaan (en daarmee op eigen terrein) kunnen 39 parkeerplaatsen gerealiseerd worden waarvan 2 mindervalide parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan in de eigen parkeerbehoefte. Daarnaast bestaat de technische mogelijkheid nog 1 aanvullende parkeerplaats aan te leggen in de strook met haaksparkerplaatsen aan de voorzijde van de parochie. Hiermee zouden er in totaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is daarnaast een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een te hoge parkeerdruk is in de Kerkwijk ter hoogte van dorps huis Den Durps herd op vrijdagavond, zaterdagochtend en zaterdagmiddag. De bezettingsgraad ligt ter hoogte van deze functies in de straat boven de 85%. Langs de Kerkwijk zijn 37 parkeerplaatsen aanwezig en op het terrein achter Den Durps herd 41 parkeerplaatsen. Opvallend is dat het parkeerterrein achter het dorps huis onvoldoende benut wordt, waardoor er een overdruk in het openbaar gebied ontstaat. De hoogst getelde bezettingsgraad was 41%. Inmiddels zijn door de wethouder meerdere gesprekken gevoerd met Den Durps herd. Zij hebben aangegeven duidelijke bebording te plaatsen die verwijst naar de parkeerplaats aan de achterzijde. Bij uitnodigingen voor drukkere bijeenkomsten wordt een parkeerplattegrond bijgevoegd die verwijst naar parkeergelegenheden aan de Sassenheimseweg en het Mercuriusplein. Er vanuit gaande dat de bezoekers van Den Durps herd in de toekomst grotendeels op het eigen terrein parkeren, ontstaat er in de openbare ruimte een overloopgebied. Tot slot geldt dat voor deze locatie een parkeerdruk weg is komen te vallen na het sluiten van de kerk. Het aantal zitplaatsen in de voormalige kerk bedroeg 600. Voor een religiegebouw bedraagt de parkeernorm gemiddeld 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats. De parkeerbehoefte bedroeg daarmee 90 parkeerplaatsen. Op eigen terrein waren er 14 aanwezig. Dit betekent theoretisch dat in de voormalige situatie 76 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd waren voor de parkeerbehoefte van de kerk. Deze parkeerbehoefte was uiteraard slechts op de momenten van diensten, maar ook buiten de diensten werd er gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit gebruik is met de sloop van de kerk komen te vervallen waardoor ook op deze situatie een verbetering van de openbare parkeersituatie is ontstaan. Al het bovenstaande leidt ertoe dat de gemeente van mening is dat in de toekomstige situatie een acceptabele parkeersituatie ontstaat in dit deel van de Kerkwijk.
4. Op het gebied van verkeer is er echter geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid ten aanzien van het werken met CROW kencijfers. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling wordt gebruik gemaakt van verkeersgegevens uit het Regionaal Verkeersmodel GGA 's Hertogenbosch. Voor deze 32 appartementen bedraagt de totale verkeersgeneratie 139 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 154 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Binnen het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is onderbouwd dat alle ontwikkelingen samen, waar deze ontwikkeling onderdeel van is, niet zullen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Binnen deze onderbouwing die behoort bij het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is voorliggende locatie reeds meegenomen op basis van 24 appartementen en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie van 124,8 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit aantal woningen was op dat moment een inschatting, maar is nooit een concreet plan van initiatiefnemer geweest. Omdat er sprake is van 8 appartementen meer dan de doorgerekende 24 en er uiteindelijk voor gekozen is 10 appartementen van de in totaal 32 te ontwikkelen ten behoeve van een speciale doelgroep, ligt de daadwerkelijke verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig plan circa 14 mvt/etmaal hoger dan destijds voor het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is berekend (verschil 124,8 en 139 mvt/etmaal). Gezien de restcapaciteit van de Kerkwijk in 2030 inclusief de ontwikkelingen (circa 2.500 tot 3.500

mvt/etmaal) kan worden geconcludeerd dat het extra verkeer op de Kerkwijk niet resulteert in een toename van de verkeersdruk die verkeersoverlast veroorzaakt. Er blijft ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar. Daarnaast geldt dat voor deze locatie een forse verkeersgeneratie is komen te vallen na het sluiten van de kerk. Het aantal zitplaatsen in de voormalige kerk bedroeg namelijk 600. Ook ter plaatse van de Kerkwijk 40 is door het sluiten van het verzorgingstehuis met ruim 80 wooneenheden het aantal verkeersbewegingen in het verleden reeds afgenomen. Er is om deze reden dan ook geen aanleiding om een uitrit richting de Sassenheimseweg mee te nemen als onderdeel van de voorliggende nieuwbouw. Vanwege de historische en natuurlijke waarden van het processiepark zelf en het pad langs het processiepark is een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op deze locatie ook niet mogelijk.

5. Met een wijzigingsplan mag het college van B&W binnen de daartoe gestelde voorwaarden de planologische kaders wijzigen. Eén van de wijzigingen die op dat moment doorgevoerd mag worden is een aanpassing van de toegestane goot- en of bouwhoogten. In de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 8.4.2 van het vigerende bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum) is opgenomen dat voldaan moet worden aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in de stedenbouwkundig visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. Zoals aangegeven in de beantwoording onder 2. past de voorgenomen ontwikkeling hierbinnen.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

3. Correctieve en ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen correctieve / ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding (het juridisch bindend gedeelte) van het wijzigingsplan richting vaststelling. Wel is op verzoek van het waterschap Aa en Maas in de toelichting van het wijzigingsplan de term 'hoogheemraadschap' vervangen door 'waterschap'.

4. Eindconclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan aan te passen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden wel aanvullende stikstofberekeningen als bijlage aan de toelichting van het wijzigingsplan toegevoegd. Ook wordt de term 'hoogheemraadschap' vervangen door 'waterschap'. Het wijzigingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.