

Nota procedure en zienswijzen

Ontwerp TAM-omgevingsplan “Bramerslandstraat Den Dungen”

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Aanpassingen bestemmingsplan
 - a. Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen
 - b. Ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan "Bramerslandstraat Den Dungen" heeft vanaf donderdag 11 december 2025 tot en met donderdag 22 januari 2026 voor een ieder ter inzage gelegen. Vanaf vrijdag 12 december 2025 tot en met donderdag 22 januari 2026 kon een ieder een zienswijze op het TAM-omgevingsplan indienen bij de gemeenteraad. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De provincie heeft geen zienswijze ingediend.

Op het ontwerpplan zijn vijf zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen weergegeven en van een reactie van het college voorzien. De zienswijzen zijn samengevat, maar geven een integrale weergave hiervan.

2. Beantwoording ontvangen zienswijzen

1.	Waterschap De Dommel			Boxtel	Ontv. datum	12 januari 2026
----	----------------------	--	--	--------	-------------	-----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 12 januari 2026 een zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de inzage termijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Het verhard en bebouwd oppervlak in de berekening van de waterbergingsopgave is meer dan waar vanuit wordt gegaan, uitgaande van 50% verharding van het totale perceel.
- De berekening voor de waterberging moet worden aangepast van 60 mm naar 70 mm per m² verhard oppervlak. Dit is de eigen norm van Sint-Michielsgestel.
- De wadi is door a en b niet groot genoeg voor de waterbergingsopgave.
- Indien een noodoverloop wordt gemaakt c.q. nodig is van de wadi naar de achtergelegen A-watergang (grenzend aan het plangebied) is het noodzakelijk dat er voor het Waterschap een obstakelvrije strook van 5 meter breed langs deze watergang wordt gerealiseerd (t.b.v. machinaal onderhoud). Er moet dan ook voor het Waterschap via het plangebied toegang zijn tot deze onderhoudsstrook (veegpad).
- Het landschappelijke inpassingsplan hanteert als uitgangspunt dat de A-watergang wordt gebruikt als regenwaterberging. Dat is niet toegestaan.
- De bijlage "Resultaten en conclusies infiltratieonderzoek, Bramerslandstraat te Den Dungen" vermeldt niet dat er een leemlaag is in de bodem en welke gevolgen dat heeft voor de infiltratiemogelijkheden. Genoemde bijlage vermeldt ook een lagere grondwaterstand dan de waterparagraaf zelf aangeeft en spreekt bovendien van zout grondwater.
- Het onderzoek heeft alleen de verticale doorlatendheid vastgesteld. Voor infiltratie van regenwater vanuit een wadi is met name de horizontale doorlatendheid van belang. Zeker met een hoge grondwaterstand en bezinksel op de bodem van de wadi.
- Op de verbeelding staan acht bouwvlakken die zelf geen aanduiding voor het maximum aantal woningen hebben.

Reactie gemeente:

ad a.

Het totale perceel wordt minder dan 50% verhard/bebouwd. De 9 kleine sociale huurwoningen en de hierbij aangebouwde/geclusterde bergingen hebben een op maat gesneden bouwvlak. Bij elke huurwoning wordt door Woonmeij een klein terrasje aangelegd (max, 10 m² per woning, geregeld in artikel 4.2 lid d). Zo ontstaan kleine woningen met een minimale bijbehorende verharding in een grote

tuin/parkachtige omgeving. De woningen met terrasjes worden verhuurd, de rest van het (grote) perceel blijft in eigendom en beheer van Woonmeij.

Er wordt een rondweggetje (asfalt) aangelegd, daarnaast is er verharding met betonstenen, grasstenen en stapstenen.

Het rondweggetje wordt aangelegd om een zogeheten 'ommetje' te kunnen maken in de tuin/parkachtige omgeving. Het terrein wordt geen openbaar gebied, maar zal wel toegankelijk zijn voor derden.

6.0 Nieuwe situatie: inrichtingsplan



Er is een nieuwe gedetailleerde berekening verharding/bebouwing opgenomen in de aangepaste separate waterbergingsberekening (bijlage 14 van de toelichting) en de waterparagraaf.

De hemelwaterbergingsopgave is van 100,44 m³ naar 117,18 m³ gegaan. De capaciteit (het profiel) van de wadi is hierop aangepast en is ruim voldoende hiertoe. De (nood)overstort naar de A-watergang (zoals in bovenstaande afbeelding nog wel aangegeven) is niet nodig en is komen te vervallen.

ad b.

Dat is aangepast in de aangepaste separate waterbergingsberekening (bijlage 14 van de toelichting) en de waterparagraaf

ad. c.

De capaciteit (het profiel) van de wadi is aangepast en is ruim voldoende voor de aangepaste bergingsopgave (zie a).

ad d.

De (uitgebreide) wadi heeft voldoende eigen bergings- en overstortcapaciteit, waardoor overstort op de A-watergang niet hoeft plaats te vinden. De situatie van de A-watergang terplekke blijft dan ook onveranderd. Het plangebied blijft ook gewoon eigen terrein van Woonmeij. De andere percelen aan deze watergang zijn ook allemaal in particulier eigendom en hebben geen onderhoudstrook.

ad e.

Dit is ook niet meer het geval.

ad f.

De bijlage is aangepast aan de juiste grondwaterstand. Er is geen leemlaag en zout water in de grond aanwezig. Dit is dan ook tekstueel verwijderd.

ad g.

De horizontale doorlatendheid is (net als de verticale doorlatendheid) goed. Dit is nu ook vermeld/geconcludeerd in het onderzoek.

ad h.

Dit is geregeld in artikel 5.4.1 lid c: "het aantal woningen binnen het plangebied mag in totaal niet meer bedragen dan 9."

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot de aangegeven aanpassingen, zoals verwerkt in de aangaste waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.14) en de aangepaste separate waterbergingsberekening (bijlage 14 van de toelichting).

2.	-	22 omwonenden van het plangebied.	Den Dungen	Ontv. datum	21 januari 2026
----	---	-----------------------------------	------------	-------------	-----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 21 januari 2026 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- a. Bij eerdere besluitvorming/beoordeling voor het plangebied, dat deel uitmaakt van de zogenoemde lus Litserstraat-Bramerslandstraat-Boscheweg, is overwogen dat verdere woningbouw onaanvaardbaar is, gezien de cultuurhistorische waarde van het gebied. De provincie heeft in 1976 goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan "Bramerslandstraat" en De Kroon (voorloper van de Raad van State) heeft dat bevestigd.
- b. Het plan voldoet niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Bramerslandstraat is een historisch lint met een lage bebouwingsdichtheid, vrijstaande woningen, diepe kavels en open achtererven. Het toevoegen van negen woningen op een achtererf:
 - doorbreekt de bestaande erfstructuur;
 - leidt tot ongewenste verdichting in de tweede lijn;
 - tast de ruimtelijke openheid en privacy van omwonenden aan;
 - creëert precedentwerking voor verdere bebouwing.
- c. Het kiezen voor sociale huurwoningen terplekke is niet passend en onvoldoende gemotiveerd.
- d. Participatie is onvoldoende betekenisvol geweest. Omwonenden zijn niet meegenomen in een open afweging van alternatieven.
- e. De gemeente is inconsistent met toepassing van beleid en behandeling van initiatieven. De gemeente heeft in het verleden verzoeken tot wonen op achtererven, tweedelijsbebouwing, functiewijzigingen en tijdelijke woonvormen zoals Tiny Houses afgewezen.
- f. Flora en fauna: de ecologische uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond. Het soortenonderzoek bij het plan heeft aangetoond dat de steenmarter aanwezig is in het gebied. De reeds zonder vergunning aangelegde inrit (die nadien wordt gelegaliseerd), kan niet dienen als uitgangspunt voor de beoordeling van de ecologische uitvoerbaarheid van een omvangrijke woningbouwontwikkeling. De toekomstige activiteiten t.b.v. het project (rooien houtgewas, grondwerkzaamheden en bouw) hebben ingevolge de activiteit Flora en Fauna een natuurvergunning van de provincie nodig. Het is niet zeker of het plan hierdoor uitvoerbaar is.
- g. Het onderhavige plan betreft geen ondergeschikte wijziging van het Omgevingsplan, waardoor het gebruik van een TAM-procedure oneigenlijk is.

Reactie gemeente:

ad a.

Het aangehaalde plan is van 1976. Dat is 50 jaar geleden. De Bramerslandstraat maakt sindsdien al lange tijd deel uit van de bestaande bebouwde kom van Den Dungen en het juridisch-planologische 'bestaand stedelijk gebied' waaraan de provincie (en de Raad van State) toetst. Het plangebied heeft ingevolge het geldende gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan van rechtswege) en de juridisch-planologisch provinciale Omgevingsverordening (tot 1 januari 2024 Interim Omgevingsverordening genoemd) geen cultuurhistorische waarden.

In de recente uitspraak van de Raad van State van 19 november 2025 inzake het bestemmingsplan "Wonen op de Donk Den Dungen" is dit ook aan de orde gekomen:

<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@154692/202403933-1-r2/>

In rechtsoverweging 8.3 stelt de Raad van State: "In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als deels verstedelijking en deels verstedelijking afweegbaar. Gronden meer naar het westen, ruim buiten het plangebied, zijn in die verordening aangeduid als aardkunde en cultuurhistorie. Dit maakt dat het plangebied volgens provinciaal beleid in beginsel geschikt is voor woningbouw en dat hier geen te beschermen cultuurhistorische waarden zijn. De raad is daarbij aangesloten. De raad heeft de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied beperkt van betekenis geacht. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op dat standpunt kunnen stellen."

Een deel van het plangebied van Wonen op de Donk had zelfs o.b.v. het geldende bestemmingsplan Buitengebied de aanduiding "historisch landschappelijk gebied", waardoor een nadere motivering nodig was. Het onderhavige plangebied Bramersland heeft, zoals aangegeven, niet een dergelijke aanduiding.

Evenwel wordt met de Motivering en alle bijlagen van het ontwerp TAM-omgevingsplan "Bramerslandstraat Den Dungen" aangetoond dat er sprake is van een zogeheten Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

In een grote parkachtige tuinomgeving worden op een landschappelijk zorgvuldige wijze 9 woningen gerealiseerd, waar een urgente behoefte aan is (sociale huurwoningen).

Het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 1 als (juridisch) voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels, is de drager van het totale plan.

Zoals bij antwoord 1a (zienswijze nr.1) is aangegeven, wordt er een rondweggetje in het plangebied aangelegd om een zogeheten 'ommetje' te kunnen maken in de tuin/parkachtige omgeving. Het terrein wordt geen openbaar gebied, maar zal wel toegankelijk zijn voor derden. Het plangebied wordt hiermee toegankelijk en beleefbaar gemaakt. Uiteraard een grote meerwaarde t.o.v. het besloten perceel dat het nu is.

ad b.

Zie antwoord a. Er is geen sprake van tweedelijsbebouwing op achtererfgebied (extra woning achter bestaande woning) maar van een totaal woningbouwproject in onderlinge verbinding in een grote parkachtige tuinomgeving. Met deze parkachtige omgeving met veel groen wordt ook op een aanvaardbare wijze rekening gehouden met de privacy van de belendende percelen.

ad c.

Er is een urgente behoefte aan sociale huurwoningen. De woningen worden op een verantwoorde wijze in het plangebied ingepast (zie antwoorden a en b).

ad d.

Indieners hebben meerdere keren de mogelijkheid gehad om deel te nemen aan de Omgevingsdialoog en/of inhoudelijk te reageren. Indieners hebben hier expliciet geen gebruik van willen maken, omdat zij "fundamenteel tegen elke vorm van bebouwing van het perceel zijn". "Een toelichting en discussie over de inrichting ervan heeft volgens ons op dit moment geen zin". Korthedshalve wordt verwezen naar de door Woonmeij gehouden Omgevingsdialoog. Deze heeft op meerdere momenten plaatsgevonden, is inmiddels afgerond, en (de verslaglegging hiervan) is als bijlage 17 opgenomen bij de Motivering/Toelichting van het vast te stellen plan.

ad e.

Een initiatief als dit, met deze vormgeving, deze ruime landschappelijke inpassing in het plangebied en met deze urgente woningcategorie is niet eerder ingediend/afgewezen. Elk plan wordt overigens altijd afzonderlijk beoordeeld.

ad f.

De gerealiseerde inrit betreft een tijdelijke inrit om het plangebied toegankelijk te maken en hier onderhoudswerkzaamheden en benodigde onderzoeken te kunnen verrichten. Inmiddels is de tijdelijke inritvergunning hiertoe verleend. Geenszins is deze tijdelijke inrit uitgangspunt voor de beoordeling van de ecologische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling. Daarvoor is op 12 januari 2026 door Woonmeij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, met een flora- en fauna- activiteit (zeg maar natuurvergunning) bij de provincie (bevoegd gezag) aangevraagd. Juist door het grote landschappelijke perceel is er voldoende ruimte voor eventuele/mogelijke mitigerende en compenserende maatregelen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende vergunning niet worden verleend.

ad g.

Het TAM-omgevingsplan is/was juist bij uitstek bedoeld om met het (per 1-1-2024) vervallen van het instrument 'bestemmingsplan' te voorzien in woningbouwplannen. Het project Veldstraat Den Dungen is bijvoorbeeld ook op deze wijze juridisch-planologisch ingestoken. Dit plan is inmiddels onherroepelijk na uitspraak/beoordeling door de Raad van State.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.	-	-		Den Dungen	Ontv. datum	21 januari 2026
----	---	---	--	------------	-------------	-----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 21 januari 2026 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Indiener haalt ook de eerdere besluitvorming/beoordeling door provincie en Raad van State (destijds De Kroon) voor het plangebied aan, zoals aangegeven bij zienswijze 2 onderdeel a.
- Het is niet gewenst het cultuurhistorisch waardevolle gebied Litsersstraat-Bramerslandstraat-Boscheweg te bebouwen.
- Indiener stelt zienswijze 2 als hier ingelast te beschouwen.
- Door het toevoegen van de woningen zullen diverse adressen planschade lijden. Naast economische schade betreft het aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving.
- Op het perceel onttrekt de in 2022 geplaatste haag achter het hek het zicht op de weide en straks zorgen 9 woningen voor verstening.

Reactie gemeente:

ad a.

Zie antwoord 2a (bij zienswijze 2).

ad b.

Zie antwoorden 2a en 2b (bij zienswijze 2).

ad c.

Zie zienswijze 2 en de beantwoording hiervan.

ad d.

De Omgevingswet heeft hiertoe een nadeelcompensatieregeling (voorheen planschade). Per aanvraag (die pas kan worden ingediend na vergunningverlening, na het onherroepelijk worden van onderhavig TAM-omgevingsplan) wordt onafhankelijk/deskundig beoordeeld of er sprake is van nadeelcompensatie en hoe groot de te vergoeden schade zal zijn. Hierbij moeten allerlei nadeelcompensatiefactoren beoordeeld worden en is bovendien bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk.

ad e.

Zoals bij antwoord 1a (zienswijze nr.1) is aangegeven, wordt er een rondweggetje in het plangebied aangelegd om een zogeheten 'ommetje' te kunnen maken in de tuin/parkachtige omgeving. Het terrein wordt geen openbaar gebied, maar zal wel toegankelijk zijn voor derden. Het plangebied wordt hiermee toegankelijk en beleefbaar gemaakt. Uiteraard een grote meerwaarde t.o.v. het besloten perceel dat het nu is.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

4.	Het Groene Hart			Den Dungen	Ontv. datum	21 januari 2026
----	-----------------	--	--	------------	-------------	-----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 21 januari 2026 een pro-forma zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gegeven termijn aangevuld met inhoudelijke gronden. De zienswijze is hierdoor ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Indiener komt met diverse cultuurhistorische kaarten, waarmee de vroegere situatie wordt vergeleken met de huidige. Het (onderhavige) noord-westelijk segment van Den Dungen kan als geheel als waardevol historisch stedenbouwkundig danwel waardevol landschapsbeeld of menging van beide worden beoordeeld. Het onderhavige woningbouwplan doet daar ernstig afbreuk aan. Het historisch stedenbouwkundige en/of landschappelijke aspect in ruimtelijke zin komt in het geheel niet aan de orde in het onderhavige plan. Indiener haalt ook de eerdere besluitvorming/beoordeling door provincie en Raad van State (destijds De Kroon) voor het plangebied aan, zoals aangegeven bij zienswijze 2 onderdeel a.

Indiener verzoekt eerst een separate cultuurhistorische/landschappelijke visie vast te stellen voor het betreffende gebied, waarna pas ontwikkelingen aan de orde zouden moeten komen.

In een latere tweede aanvulling buiten de termijn wordt wederom ingegaan op de historische stedenbouwkundige en/of landschappelijke aspecten en op de monumentale status van de (eigen) achtergelegen boerderij aan de Bosscheweg.

Reactie gemeente:

Zie antwoorden 2a, 2b en 2c (bij zienswijze 2).

Het Groene Hart was zelf indiener van het beroep tegen het bestemmingsplan "Wonen op de Donk Den Dungen". Ook in deze procedure werden de diverse cultuurhistorische kaarten aangehaald/ingebracht bij gemeente en Raad van State.

Wij zijn van mening dat met onderhavig plan er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Wij maken hierbij een weloverwogen belangenafweging. Zoals ook de Raad van State aangeeft, mogen wij in de afweging van de belangen een zwaar gewicht toekennen aan de belangen van de woningbouw.

De achtergelegen rijksmonumentale boerderij aan de Bosscheweg heeft een zeer bekopte redengevende beschrijving: "Boerderij van het Kempische langgeveltype". Deze boerderij ligt op meer dan 70 meter van het plangebied. De tussenliggende tuin van de boerderij is niet opgenomen in de

redengevende omschrijving. Deze tuin is dichtbegroeid. Tussen deze tuin en het plangebied is ook nog eens een A-watgang gelegen. Na deze A-watgang begint het aangrenzende groen van het plangebied. Het plan heeft hierdoor geen invloed op de betreffende monumentale boerderij.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

5.	Stichting Blauwe Scholk e.o.			Den Dungen	Ontv. datum	22 januari 2026
----	------------------------------	--	--	------------	-------------	-----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 22 januari 2026 een pro-forma zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gegeven termijn aangevuld met inhoudelijke gronden. De zienswijze is hierdoor ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Indiener sluit zich aan bij de zienswijze van Het Groene Hart (zienswijze 4). Indiener voorziet, dat als onderhavig plan doorgaat, alle groene gebieden in dit deel van het dorp worden volgebouwd.

Reactie gemeente:

Zie behandeling zienswijze 4.

Ook Stichting Blauwe Scholk was zelf indiener van het beroep tegen het bestemmingsplan "Wonen op de Donk Den Dungen". Het is opmerkelijk dat Stichting Blauwe Scholk e.o. nu ook over verder weggelegen groene gebieden een zienswijze indient.

Wij zijn van mening dat met onderhavig plan er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Wij maken hierbij een weloverwogen belangenafweging. Zoals ook de Raad van State aangeeft, mogen wij in de afweging van de belangen een zwaar gewicht toekennen aan de belangen van de woningbouw.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3. Aanpassingen TAM-omgevingsplan

De volgende aanpassingen zullen aan het TAM-omgevingsplan worden verricht.

3.1 Correctieve aanpassing n.a.v. de ingebrachte zienswijzen

1. De aanpassingen genoemd bij zienswijze 1, zoals verwerkt in de aangepaste waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.14) en de aangepaste separate waterbergingsberekening (bijlage 14 van de toelichting).

3.2 Ambtshalve aanpassing

2. De afgeronde Omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 17 bij de Motivering/Toelichting.

3. Het Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage 2 bij de Motivering/Toelichting.

4. Het archeologische proefsleuvenonderzoek en bijbehorende selectieadvies zijn als bijlagen 5 en 6 toegevoegd bij de Motivering/Toelichting. Het selectieadvies luidt om het plangebied archeologisch vrij te geven en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" van de verbeelding en uit de regels te verwijderen. Dit is conform gebeurd is het vast te stellen plan.

Deze "Nota procedure en zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen" is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt (als bijlage 18) onderdeel uit van het raadsvoorstel/besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 1 juli 2026.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 1 juli 2026,
de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.