Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Vaststellingsbesluit "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum" (art. 3.6 lid 1a Wro)

Aan de Kerkwijk 40 te Berlicum bevindt zich een voormalig verzorgingstehuis, bestaande uit verschillende vleugels met verschillende verdiepingen. Dit complex heeft in de tijd haar functie verloren en is leeg komen te staan. De huidige eigenaar/ontwikkelaar is voornemens de huidige bebouwing te slopen en 32 appartementen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan "Hartkamers van Berlicum (2017)" is voor de gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 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 ontwikkelaar 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 40 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 40 Berlicum" wordt melding gemaakt dat de Chw van toegepassing is.

Doorlopen ontwerpfase "Wijzigingsplan Kerkwijk 40" Berlicum
Het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum" heeft van vrijdag 25 januari 2019 tot en met donderdag 7 maart 2019 ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend door omwonenden.

Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum
Als bijlage aangehecht en behorende tot dit vaststellingsbesluit is de Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum opgenomen. In deze Nota Zienswijzen worden de 4 ingediende zienswijzen weergegeven en behandeld. Kortheidshalve 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 40 Berlicum".

Besluit tot vaststelling van het "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum"

Overwegingen:
1. het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum", NL.IMRO.0845.WP2019BLCKERKWK40-ON01 is op donderdag 24 januari 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 25 januari 2019 tot en met donderdag 7 maart 2019 in het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij zienswijzen konden worden ingediend;
2. het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 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 per mail op 31 januari 2019 aangegeven ook geen opmerkingen te hebben op het ontwerp "Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum";
3. op het ontwerp Wijzigingsplan "Kerkwijk 40 Berlicum" zijn vier zienswijzen ingediend;

4. de vier zienswijzen zijn allen binnen de aangegeven terinzagetermijn ingediend. Alle vier de zienswijzen zijn hierdoor ontvankelijk;
5. deze vier zienswijzen op het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum” zijn behandeld in de (geanonimiseerde) Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum, die als bijlage bij en behorende tot dit onderhavige vaststellingsbesluit is opgenomen. In deze Nota worden de vier ingediende zienswijzen weergegeven en behandeld. De behandeling van de zienswijzen geeft ons geen aanleiding tot wijziging van de vaststelling van het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum”. Kortheidshalve verwijzen wij naar de Nota Zienswijzen;

Besluit

Burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel;

gelet op de voorgaande overwegingen en de artikelen 8.4.1 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 vier ingediende zienswijzen op het ontwerp “Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum” ontvankelijk te verklaren en deze te behandelen/beoordelen conform de Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum, die als bijlage bij en behorende tot dit onderhavige vaststellingsbesluit is opgenomen;
2. het “Wijzigingsplan Kerkwijk 40 Berlicum”, NL.IMRO.0845.WP2019BLCKERKWK40-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 initiatiefnemer [redacted] Ontwikkeling BV.

Sint-Michielsgestel, 20 augustus 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,

secretaris

burgemeester

SINT-MICHIELSGESTEL
gemeente

Nota van zienswijzen

ONTWERPWIJZIGINGSPLAN
"Kerkwijk 40 Berlicum"

Sint-Michielsgestel
20 augustus 2019

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 3
1.1 Ontvankelijkheid 3
2. Ontvangen zienswijzen 3
3. Correctieve en ambtshalve aanpassingen 20
4. Eindconclusie 20

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "Kerkwijk 40 Berlicum" heeft van vrijdag 25 januari 2019 tot en met donderdag 7 maart 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 24 januari 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 ontwerpwijzigingsplan. In totaal zijn vier zienswijzen ingediend.

Daarnaast is het ontwerpwijzigingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overlegpartners. Van deze overlegpartners is geen reactie ontvangen.

Op maandag 15 april is er een informatieavond gehouden om de indieners van een zienswijze en andere direct omwonenden te informeren over de diverse ontwikkelingen aan de Kerkwijk. Op 17 juni is er tevens een informatieavond gehouden voor het naastgelegen plan op de gronden van de pastorie. Hier zijn door de indieners van de zienswijze vragen gesteld over de te doorlopen procedure. Op 18 juni 2019 heeft de wethouder naar aanleiding van deze vragen de indieners van de zienswijze per e-mail verder geïnformeerd over de procedure. Ook is er ambtelijk op 20 juni 2019 nog gesproken met één van de indieners. Op 26 juni 2019 heeft de initiatiefnemer per e-mail contact gezocht met indieners van een zienswijze en aangeboden in gesprek te gaan over de voorgenomen plannen. Met enkele indieners is daarna nog contact geweest.

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 : 11 februari 2019
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting

1. Met het wijzigingsplan wordt de huidige maximum bouwhoogte van 16 meter ruim overschreden. De gemeente gaat in tegen haar eigen beloften.
2. Door de toren van zes verdiepingen wordt dermate hoog gebouwd dat er mogelijk sprake is van privacy schending. De bewoners van de toren en de bovenste verdiepingen kunnen in de nabijgelegen achtertuinen kijken.
3. In een dorp behoren geen hoge appartementengebouwen te staan. De meeste zijn daarnaast niet betaalbaar voor jongeren. Hiermee ga je jongeren niet in Berlicum behouden en verdwijnt het dorpse karakter van Berlicum.
4. De waarde van de woningen wordt aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Beantwoording

1. In het wijzigingsplan is het voorziene bouwplan nauwkeuring bestemd waardoor er voor de diverse gebouwonderdelen verschillende goot- en bouwhoogten zijn opgenomen. Richting de Kerkwijk is de bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3, 10, 9,5 en 13,5 meter. Aan de achterzijde, richting het verzorgingstehuis Berlerode, is de bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3, 12,5 en 13 meter. Deze hoogtes zijn allemaal lager dan de nu geldende bouwhoogte van 16 meter. Zowel richting de Kerkwijk als richting het verzorgingstehuis Berlerode is daarmee sprake van een beperking van de huidige toegestane bouwrechten. Slechts op één onderdeel van het bouwplan, richting het nieuwe dorpsplein, wordt een hoogteaccent van 6 bouwlagen met een dakaccent mogelijk gemaakt. De toegestane goot- en bouwhoogte

worden hier verhoogd naar respectievelijk 18,5 en 26 meter. In het vigerend bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar voorliggende wijzigingsplan de uitwerking van is. Met een wijzigingsplan mag het college van B&W binnen de daartoe gestelde voorwaarden de planologische kaders wijzigen.

2. Tussen het bouwplan en de tuin van belanghebbende staat een school met woningen. Deze blokkeert het zicht vanuit het bouwplan naar de tuin.
3. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen van diverse grootte in de vrije huursector die voor meerdere doelgroepen beschikbaar zijn: jongeren, jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Dit sluit aan bij de gewenste differentiatie in woonmilieus op basis van de Woonvisie 2016-2021. De woningen kunnen tevens door jongeren betrokken worden.
   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. Concreet is benoemd dat de nog resterende bebouwing van het voormalige verzorgingshuis op de nominatie staat om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw. Dat is volgens het stedenbouwkundig advies een goede ontwikkeling omdat het qua architectuur en hoogte niet past in de dorpse bebouwing aan de Kerkwijk. Het gebied rondom de Kerkwijk heeft echter ook duidelijk positieve ruimtelijke kenmerken zoals de pastorie, de historische bebouwing en ook de bomen die nu het dorpse karakter bepalen. De realisatie van appartementen ter hoogte van het plangebied is reeds als ontwikkeling aangegeven in de visie. Bij nieuwe ontwikkelingen aan de Kerkwijk moet aangesloten worden bij het uitgangspunt van een historiserende architectuur, een bouwhoogte van twee lagen met kap langs de Kerkwijk en naast Berlerode aansluiting bij de bestaande hoogte van dit nieuwe verzorgingstehuis. Centraal staat daarnaast de aanleg van een dorpsplein en goede loopverbindingen tussen plekken/pleinen. In de visie is duidelijk aangegeven (pagina 34) dat de visie een aantal schetsen van een mogelijke uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat, waarbij er varianten zijn met en zonder behoud van de oorspronkelijke kerktoren. Deze kerktoren is inmiddels gesloopt.
   Het nieuwe appartementengebouw zal aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Richting de Kerkwijk past het bouwvolume in het straatbeeld. Door toepassing van een lage goot en het gebruik van twee topgevels aan weerszijden van het pand is gekozen voor een meer traditionele vormgeving en architectuur, passend bij het historische lint, waarbij nog steeds voldaan wordt aan het uitgangspunt van twee lagen met een kap. Richting Berlerode sluit de nieuwbouw aan op de bestaande hoogte aldaar (vier bouwlagen). De overgang van twee lagen met kap naar vier bouwlagen is gemarkeerd met een hoogteaccent in de vorm van een toren. Door deze nieuwe bouwmassa ontstaat aan de zijde van het nieuwe dorpsplein een nieuwe pleinwand. De toren refereert aan de oorspronkelijke kerktoren en wordt daarmee ook een herkenningspunt voor de omgeving en het nieuwe plein. Door het werken met getrapte bouwvolumes, verschillende materialen en afwisseling in kleurstelling ontstaat aan deze zijde een gevarieerd gevelbeeld passend in de omgeving en passend bij het dorpse karakter van Berlicum. Het aantal woningen bepaalt daarnaast niet of een gebouw voldoet aan de historiserende architectuur, de uitwerking van gevels en bouwvormen wel. Deze uitwerking is reeds getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente.
4. Nieuwe ontwikkelingen leiden niet direct tot waardeverlies bij bestaande woningen. Indieners hebben het recht om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

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

Volgnummer : 2
Ingekomen : 1 maart 2019
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting
1. In de structuurvisie worden 24 eenheden voorzien. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangegeven dat een verdere uitbreiding van het aantal woningen niet direct mogelijk is middels het bestemmingsplan. In het wijzigingsplan is echter sprake van een uitbreiding naar 32 woningen.
2. De ontwikkeling sluit niet aan bij de hoofduitgangspunten voor de Hartkamers en het stedenbouwkundig advies wordt in de gebiedsvisie niet opgevolgd. Voor de Kerkwijk geldt de historische kwaliteit als uitgangspunt en voor nieuwbouw geldt nadrukkelijk een historiserende architectuur aansluitend op het

dorpse karakter met een bouwhoogte van twee lagen met kap. Een complex met 32 wooneenheden is niet historiserend.

3. In artikel 8.4.1. van het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' staan de voorwaarden om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid genoemd. Er wordt niet voldaan aan:
    a. de stedenbouwkundige uitgangspunten, omdat er geen sprake is van aansluiting aan de Kerkwijk op de historische en kleinschalige lintbebouwing aan de Kerkwijk.
    b. de voorwaarde voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren zoals bedoeld in artikel 19 lid 9.1. Het parkeerterrein wordt niet, evenals in de huidige situatie, ontsloten via de Kerkwijk. Er is een forse uitbreiding van het aantal wooneenheden en een andere doelgroep dan de huidige/voormalige bewoners. De nieuwe parkeerplaatsen worden deels haaks op de Kerkwijk gecreëerd en daarmee op gemeentelijke grond en niet op eigen terrein.
    c. de voorwaarde dat de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Door wijziging van de aard van de bewoners en de aansluiting van de parkeerplaats op de Kerkwijk tegenover huisnummer 39 en 41. De uitrit op het eigen terrein van huisnummer 39 ondervindt nu al onevenredig veel overlast van de, zonder overleg, aangebrachte verkeerssluis. Een rustige omgeving van een verzorgingstehuis wordt vervangen door een appartementencomplex met een onevenredige parkeerbehoefte.
4. In het vigerend bestemmingsplan geldt een bouwvlak met een goothoogte van 9 meter en een maximum dakhelling van 60 graden. Dit wordt niet terug gezien in het voorgestelde ontwerpwijzigingsplan.
5. Ongenoegen wordt geuit over het proces. In de stukken wordt gesproken over de betrokkenheid van omwonenden. Dit is volledig onjuist. In 2015 is er een bijeenkomst geweest waarbij sprake was van de ontwikkeling van aanleunwoningen. Daarna kon er geen duidelijkheid gegeven worden. Nu blijkt de ontwikkeling van de Kerkwijk te vallen onder de 'Hartkamers van Berlicum' en is het onderdeel van de ontwikkeling van het centrum. Bij de presentatie in januari 2019 is slechts kort stilgestaan bij de ontwikkelingen aan de Kerkwijk en is de indruk gewekt dat het plan al rond was.

Beantwoording

1. 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 24 eenheden benoemd. Dit moet gezien worden als een mogelijkheid, maar de definitieve uitwerking wordt in de vorm van bouw- en gebruiksrechten vastgelegd in een bestemmings- of wijzigingsplan. 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.
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. Concreet is benoemd dat de nog resterende bebouwing van het voormalige verzorgingshuis op de nominatie staat om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw. Dat is volgens het stedenbouwkundig advies een goede ontwikkeling omdat het qua architectuur en hoogte niet past in de dorpse bebouwing aan de Kerkwijk. Het gebied rondom de Kerkwijk heeft echter ook duidelijk positieve ruimtelijke kenmerken zoals de pastorie, de historische bebouwing en ook de bomen die nu het dorpse karakter bepalen. De realisatie van appartementen ter hoogte van het plangebied is reeds als ontwikkeling aangegeven in de visie. Bij nieuwe ontwikkelingen aan de Kerkwijk moet aangesloten worden bij het

uitgangspunt van een historiserende architectuur, een bouwhoogte van twee lagen met kap langs de Kerkwijk en naast Berlerode aansluiting bij de bestaande hoogte van dit nieuwe verzorgingstehuis. Centraal staat daarnaast de aanleg van een dorpsplein en goede loopverbindingen tussen plekken/pleinen. In de visie is duidelijk aangegeven (pagina 34) dat de visie een aantal schetsen van een mogelijke uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat.
Het nieuwe appartementengebouw zal aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Richting de Kerkwijk past het bouwvolume in het straatbeeld. Door toepassing van een lage goot en het gebruik van twee topgevels aan weerszijden van het pand is gekozen voor een meer traditionele vormgeving en architectuur, passend bij het historische lint, waarbij nog steeds voldaan wordt aan het uitgangspunt van twee lagen met een kap. Richting Berlerode sluit de nieuwbouw aan op de bestaande hoogte aldaar (vier bouwlagen). De overgang van twee lagen met kap naar vier bouwlagen is gemarkeerd met een hoogteaccent in de vorm van een toren. Door deze nieuwe bouwmassa ontstaat aan de zijde van het nieuwe dorpsplein een nieuwe pleinwand. De toren refereert aan de oorspronkelijke kerktoren en wordt daarmee ook een herkenningspunt voor de omgeving en het nieuwe plein. Door het werken met getrapte bouwvolumes, verschillende materialen en afwisseling in kleurstelling ontstaat aan deze zijde een gevarieerd gevelbeeld passend in de omgeving en passend bij het dorpse karakter van Berlicum. Het aantal woningen bepaalt daarnaast niet of een gebouw voldoet aan de historiserende architectuur, de uitwerking van gevels en bouwvormen wel. Deze uitwerking is reeds getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente.
In de stedenbouwkundige visie zijn voorbeelden opgenomen van een historiserende architectuur ter plaatse van de Kerkwijk. Ter vergelijking is de daadwerkelijke uitwerking van dit bouwplan opgenomen. Kenmerkende elementen, zoals hellende daken, dakkapellen, verspringende gevels en wisseling van kaprichting zijn in de voorbeelden en het definitieve bouwplan aanwezig.
De diverse zoneringen met maximale goot- en bouwhoogtes geeft het betreffende bouwplan een planologisch 'maatpak' en waarborgt tevens planologische zekerheid richting derden.

Historiserende architectuur t.p.v. de Kerkwijk en de historische wand van het Mercuriusplein

Figuur 1

Figuur 2

3.

a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.

b. In de huidige situatie is er een parkeerterrein ten noordwesten van het voormalig verzorgingstehuis aanwezig met 10 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein was bedoeld voor medewerkers en laden en lossen van goederen voor het verzorgingshuis. In de CROW-uitgaven van zowel 2012 als 2018 gelden de volgende parkeerkencijfers voor verpleeg/verzorgingstehuizen:

Verpleeg- en verzorgingstehuis

	Parkeerkencijfers (per wooneenheid)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking: Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden.
Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.
Aandeel bezoekers: 60%

Figuur 3

Uitgaande van een 'niet stedelijke' gemeente (vastgelegd in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel', hierna beleidsregels) en ligging van het plangebied in de 'schil' (Parkeeronderzoek centrum Berlicum 2017, Rho adviseurs) geldt een parkeernorm van gemiddeld 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Bij dit gemiddelde kan worden aangesloten, omdat in de eerdergenoemde beleidsregels is bepaald dat uitgegaan mag worden van "het rekenkundig gemiddelde van het minimum- en het maximumparkeerkencijfer uit de meest recente CROW-publicatie". Het aandeel voor bezoekers hierbinnen bedraagt 60%. In het voormalig verzorgingstehuis waren ruim 80 wooneenheden aanwezig, waarmee de parkeerbehoefte 48 parkeerplaatsen bedraagt (inclusief het parkeren voor personeel). Dit betekent theoretisch dat in de voormalige situatie 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd waren voor de parkeerbehoefte van het verzorgingstehuis. Deze parkeerbehoefte is met het sluiten van

het verzorgingstehuis komen te vervallen, waardoor de 9 parkeerplaatsen direct voor het voormalige verzorgingstehuis 'vrij' kwamen voor openbaar gebruik.
De nieuwe ontwikkeling betreft de realisatie van 32 appartementen in de vrije sector huur. De gemeente heeft binnen de hoofdgroep 'wonen' in haar beleidsregels en parkeernormen twee categorieën die hierbij aansluiten: 'huurhuis, etage, duur' en 'huur, etage, midden/goedkoop'. Voor de eerste categorie geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in de 'schil' en voor de tweede categorie geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning in de 'schil'. Het CROW maakt een onderscheid in de categorie 'midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en 'duur'. In de beleidsregels worden geen woningprijzen aan deze categorieën gehangen. Ook het CROW geeft geen begrenzingen van de categorieën, omdat er regionale verschillen bestaan in wat als goedkoop of duur wordt beschouwd. CROW verwijst daarom naar de gemeente, die moet vaststellen wat deze categorieën inhouden. De Woonvisie 2016-2021 van de gemeente geeft nader inzicht in een scheidslijn tussen de categorieën. In de Uitvoeringsnota voor de woningbouw 2018 wordt voor huur alleen het onderscheid gemaakt tussen sociaal en vrije sector, waarbij de grens ligt op € 710,68 huur per maand. Voor koop wordt een onderscheid gemaakt tussen goedkoop, middelduur en duur. Voor appartementen wordt tussen € 185.000 en € 215.000 als goedkoop beschouwd, middelduur ligt tussen € 215.000 en € 350.000 en duur boven € 350.000. De te realiseren appartementen vallen ruim onder de grens van € 300.000, ondanks dat het geen koopappartementen zijn. Dit wordt ondersteund door een taxatierapport van een makelaar. Hiermee is te onderbouwen dat de appartementen in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' vallen. Op grond van de beleidsregels kan daarmee eigenlijk een parkeernorm van 1,2 per woningen gehanteerd worden. In de CROW kencijfers van 2018 wordt nogmaals bevestigd dat deze parkeernorm reëel is.

huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)

	Parkeerkencijfers (per woning)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,3 - 0,5% per woning
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

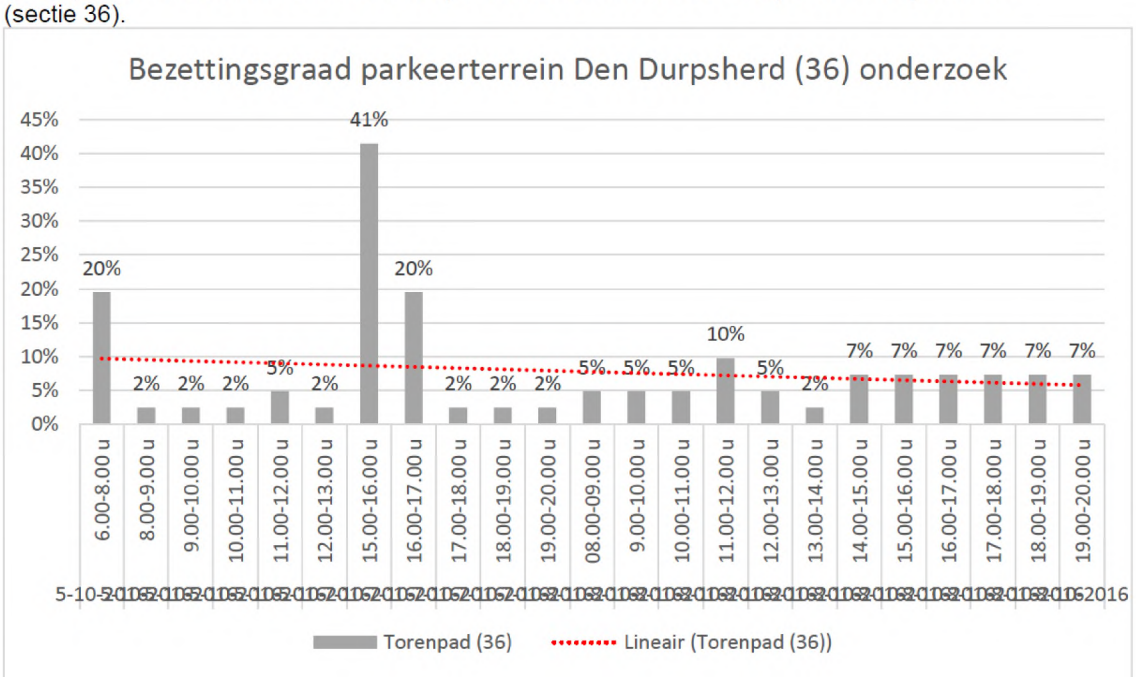
	Verkeersgeneratie (per woning)							
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,8	2,6	2,8	3,6	3,7	4,5
sterk stedelijk	1,8	2,6	2,8	3,6	3,2	4,0	3,7	4,5
matig stedelijk	2,8	3,6	3,0	3,8	3,2	4,0	3,7	4,5
weinig stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5
niet stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5

Figuur 4

Voor 32 appartementen betekent dit het realiseren van 38,4 parkeerplaatsen. In het plan worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan die norm. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgen vanuit de omgeving is er echter door de gemeente in eerste instantie voor gekozen een hogere parkeernorm (namelijk 1,4 parkeerplaats per woning) aan deze woningen te koppelen waardoor er een tekort ontstaat van 5 parkeerplaatsen. In principe zouden er 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Direct voor de entree van het nieuwe appartementengebouw zouden dit er 2 kunnen zijn. In het kader van de veiligheid en kwaliteit van de openbare ruimte is er voor gekozen tussen de entree van het appartementengebouw en de Kerkwijk echter geen parkeerplaatsen te situeren. Zo hoeven toekomstige bewoners en bezoekers niet tussen de geparkeerde auto's door de straat te bereiken en andersom. Ook ontstaat er op deze wijze ruimte voor een groene invulling rondom de entree. De initiatiefnemer is bereid om voor haar rekening en in overleg met de gemeente 2 niet bruikbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van basisschool De Parel aan te

passen. Hier wordt nog nader naar gekeken aangezien deze gronden geen directe relatie hebben met voorliggend wijzigingsplan.
Omdat niet voldaan kan worden aan de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, maar wel aan die van 1,2 parkeerplaatsen per woning is bekeken of het toepassen van de lagere parkeernorm passend zou zijn binnen deze omgeving. Artikel 19.1. lid 1 onder c. van het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum biedt hier de mogelijkheid voor (ondanks dat er feitelijk geen afwijking is van de gemeentelijke parkeernorm). Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een te hoge parkeerdruk is in de Kerkwijk ter hoogte van dorpshuis Den Durpsherd 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 Durpsherd 41 parkeerplaatsen. Opvallend is dat het parkeerterrein achter het dorpshuis vrijwel niet gebruikt 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 Durpsherd. 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 Durpsherd in de toekomst grotendeels op het eigen terrein parkeren, ontstaat er in de openbare ruimte een overloopgebied.

In het parkeeronderzoek van Rho is het parkeerterrein achter Den Durpsherd meegenomen (sectie 36).

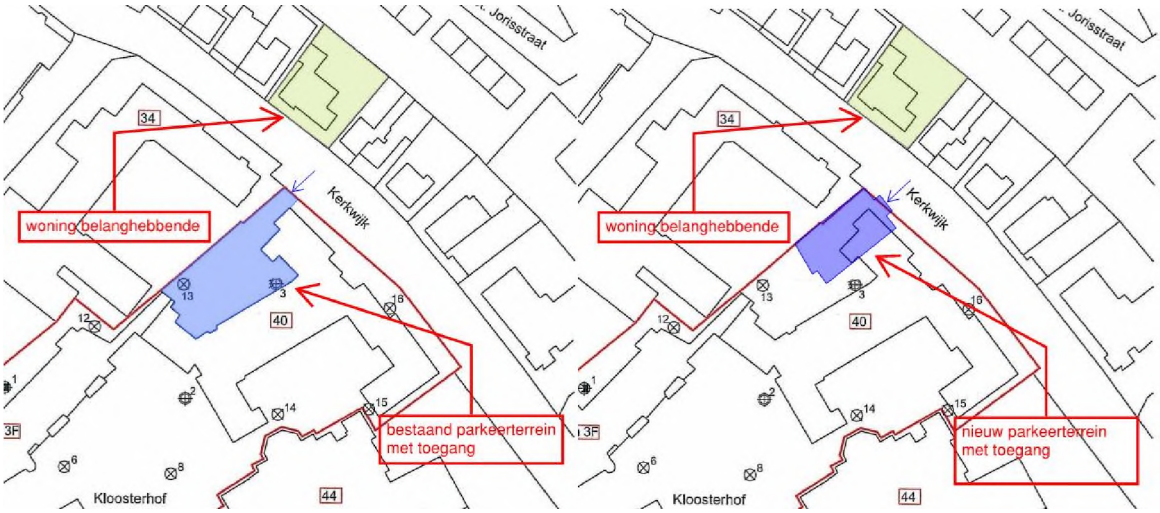


Figuur 5

Een deel van de nieuwe parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als haaksparkeerplaatsen op de Kerkwijk. Het is mogelijk deze parkeerplaatsen geheel op eigen terrein van de initiatiefnemer aan te leggen. Op dat moment komen de parkeerplaatsen echter direct tegen de woningen aan te liggen en is er geen ruimte meer voor een trottoir tussen de parkeerplaatsen en het appartementengebouw. Dit is een verkeerstechnisch onwenselijk situatie. Om deze reden is er voor gekozen de haaksparkeerplaatsen deels te situeren op gemeentelijke grond. Middels een grondtransactie tussen gemeente en initiatiefnemer kan er alsnog een trottoir voorlangs het woongebouw aangelegd worden. Deze grondtransactie vindt plaats na vaststellen van het wijzigingsplan en voor aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. In artikel 19 lid 9.1 waar naar verwezen wordt staat daarnaast niet dat de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein aangelegd moeten worden. Onder a. is genoemd dat zowel op het bouwperceel zelf als in de omgeving voorzien mag worden in voldoende parkeergelegenheid. In de beleidsregels is daarnaast benoemd dat bij grote(re) woningbouwuitbreidingen niet de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein ‘opgelost’ hoeft worden, in

openbaar gebied moet een gedeelte van de theoretische parkeerbehoefte voor bezoekers beschikbaar zijn.
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.

c. De gemeente ziet niet in op welke wijze de aard van de nieuwe bewoners de belangen van derden onevenredig schaadt. De nieuwe woningen worden aangeboden als vrije sector huurwoningen, bedoeld voor verschillende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Voor de woningen is geen speciale doelgroep voorzien.
Op dit moment ligt, direct naast de toegang tot basisschool De Parel, de toegang tot het parkeerterrein van het voormalige verzorgingstehuis. De toegang van het nieuwe parkeerterrein wordt ten opzichte van de huidige situatie in zuidoostelijke richting verschoven, verder weg van het adres van indiener.



Figuur 6

De aangebrachte verkeerssluis heeft geen directe relatie met voorliggend bouwplan. Deze verkeerskundige maatregel is in het verleden, na overleg met omwonenden, aangebracht.

4. In het wijzigingsplan is het voorziene bouwplan nauwkeuring bestemd waardoor er voor de diverse gebouwonderdelen verschillende goot- en bouwhoogten zijn opgenomen. Richting de Kerkwijk is de goothoogte gemaximeerd op respectievelijk 3 en 6,5 meter. De bouwhoogte is gemaximeerd op respectievelijk 3, 10, 9,5 en 13,5 meter. Aan de achterzijde, richting het verzorgingstehuis Berlerode, is de bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3, 12,5 en 13 meter. Deze hoogtes zijn allemaal lager dan de nu geldende goothoogte van 9 en bouwhoogte van 16 meter. Zowel richting de Kerkwijk als richting het verzorgingstehuis Berlerode is daarmee sprake van een beperking van de huidige toegestane bouwrechten. Slechts op één onderdeel van het bouwplan, richting het nieuwe dorpsplein, wordt een hoogteaccent van 6 bouwlagen met een dakaccent mogelijk gemaakt. De toegestane goot- en bouwhoogte worden hier verhoogd naar respectievelijk 18,5 en 26 meter. In het vigerend bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar voorliggende wijzigingsplan de uitwerking van is. Met een wijzigingsplan mag het college van B&W binnen de daartoe gestelde voorwaarden de planologische kaders wijzigen.
5. De gemeente betreurt het gevoel dat is ontstaan bij de indieners over het doorlopen proces. In 2013 is door het college besloten tot het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente, waaronder ook Berlicum. Op 2 oktober 2014 is hiervoor een openbare raadsbijeenkomst voor raadsleden en burgers georganiseerd in Den Durpsherd. In 2015 is gestart met de opzet van de stedenbouwkundig visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. Deze visie omvat ook het gedeelte aan de Kerkwijk. Ter voorbereiding op de opzet hebben gesprekken met diverse betrokkenen plaatsgevonden en is er tevens een presentatie geweest voor omwonenden waarop gereageerd kon worden. Deze visie is ter inzage gelegd en hier konden reacties op worden ingediend bij de gemeente. Vervolgens is gestart met het bestemmingsplan De Hartkamers van Berlicum. Voor dit bestemmingsplan is de voorbereidingsprocedure doorlopen zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening waarbij eenieder een zienswijze kon indienen. Op 23 november 2016 is er een informatieavond georganiseerd voor bewoners, ondernemers en belangstellenden. Naast een toelichting over de uitwerking

van de stedenbouwkundige visie in het op dat moment voorliggende bestemmingsplan, zijn ook nog enkele ontwikkelingen in het plangebied gepresenteerd. Ook voor voorliggend wijzigingsplan wordt de wettelijk vastgestelde voorbereidingsprocedure doorlopen. Zoals aangegeven in de inleiding zijn ook hiervoor meerdere informatiemomenten geweest.
De gemeente is bij ontwikkelingen grotendeels afhankelijk van de initiatieven van derden. Uiteraard kunnen er restricties worden gesteld aan de omvang en uitwerking van initiatieven mits deze een goede ruimtelijke ordening waarborgen. Met de initiatiefnemer van de voorliggende gronden zijn ook deze gesprekken gevoerd. Omdat er echter al ruime bouwmogelijkheden op het perceel aanwezig zijn, kan de gemeente niet zondermeer aanvullende eisen stellen die deze bouwrechten schaden. De gemeente heeft zich dan ook op de positie gesteld het initiatief zodanig stedenbouwkundig vorm te geven dat het past binnen de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen' en met respect voor huidige rechten. Ondanks dat de woningbehoefte voor de diverse doelgroepen groot is, is het aantal woningen in deze ontwikkeling in samenspraak met de initiatiefnemer reeds terug gebracht van 38 naar 32.
Met het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt van het recht dat de Wet ruimtelijke ordening biedt om een reactie op het ontwerpwijzigingsplan te geven. Deze zienswijze wordt door het college van burgmeester en wethouders betrokken bij vaststelling van het wijzigingsplan.

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

Volgnummer : 3
Ingekomen : 27 februari 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.
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. Uitgangspunt voor de verdere planvorming is dan ook dat werd gekozen voor een historiserende architectuur/inrichting van het gebied. Het bouwplan zoals het er nu ligt past niet binnen deze uitgangspunten.
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 als onderdeel van 64 woningen binnen het meeromvattende plan niet passend in de buurt geacht.
4. Het plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk, mede door 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.
5. De uitrit van het plan is voorzien direct tegenover de woning. De koplampen van uitrijdende auto's zal leiden tot aanzienlijke lichthinder.
6. De parkeerplaats van het voormalige verzorgingstehuis wordt vele malen groter, ligt naast de ingang van de naastgelegen basisschool en het kinderdagverblijf en op 3 meter afstand van een verkeerssluis. Hierdoor ontstaat, vooral op piekmomenten, een gevaarlijk en druk punt. Een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen en een uitrit van een parkeerplaats zal dan ook een zeer verkeersonveilige situatie creëren.
7. De nieuwe appartementen betekenen een toename van het aantal bewoners en daarmee een toename van het aantal auto's. Niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners. Dit leidt tot parkeerproblemen en overlast in de buurt. Zeker gelet op het andere wooncomplex wat ook op korte termijn zal worden gerealiseerd.

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 en tot overlast. De nieuwe woningen worden aangeboden als vrije sector huurwoningen, bedoeld voor verschillende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Voor de woningen is geen speciale doelgroep voorzien. In het voormalig verzorgingstehuis waren ruim 80 wooneenheden aanwezig. Naast bewoners waren er tevens altijd personeelsleden ter plaatse. Er is daarmee geen sprake van een toename van het aantal bewoners.
2. In het wijzigingsplan is het voorziene bouwplan nauwkeuring bestemd waardoor er voor de diverse gebouwonderdelen verschillende goot- en bouwhoogten zijn opgenomen. Richting de Kerkwijk is de goothoogte gemaximeerd op respectievelijk 3 en 6,5 meter. De bouwhoogte is gemaximeerd op respectievelijk 3, 10, 9,5 en 13,5 meter. Aan de achterzijde, richting het verzorgingstehuis Berlerode, is de bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3, 12,5 en 13 meter. Deze hoogtes zijn allemaal lager dan de nu geldende goothoogte van 9 en bouwhoogte van 16 meter. Zowel richting de Kerkwijk als richting het verzorgingstehuis Berlerode is daarmee sprake van een beperking van de huidige toegestane bouwrechten. Slechts op één onderdeel van het bouwplan, richting het nieuwe dorpsplein, wordt een hoogteaccent van 6 bouwlagen met een dakaccent mogelijk gemaakt. De toegestane goot- en bouwhoogte worden hier verhoogd naar respectievelijk 18,5 en 26 meter.
   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. Concreet is benoemd dat de nog resterende bebouwing van het voormalige verzorgingshuis op de nominatie staat om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw. Dat is volgens het stedenbouwkundig advies een goede ontwikkeling omdat het qua architectuur en hoogte niet past in de dorpse bebouwing aan de Kerkwijk. Het gebied rondom de Kerkwijk heeft echter ook duidelijk positieve ruimtelijke kenmerken zoals de pastorie, de historische bebouwing en ook de bomen die nu het dorpse karakter bepalen. De realisatie van appartementen ter hoogte van het plangebied is reeds als ontwikkeling aangegeven in de visie. Bij nieuwe ontwikkelingen aan de Kerkwijk moet aangesloten worden bij het uitgangspunt van een historiserende architectuur, een bouwhoogte van twee lagen met kap langs de Kerkwijk en naast Berlerode aansluiting bij de bestaande hoogte van dit nieuwe verzorgingstehuis. Centraal staat daarnaast de aanleg van een dorpsplein en goede loopverbindingen tussen plekken/pleinen. In de visie is duidelijk aangegeven (pagina 34) dat de visie een aantal schetsen van een mogelijke uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat.
   Het nieuwe appartementengebouw zal aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Richting de Kerkwijk past het bouwvolume in het straatbeeld. Door toepassing van een lage goot en het gebruik van twee topgevels aan weerszijden van het pand is gekozen voor een meer traditionele vormgeving en architectuur, passend bij het historische lint, waarbij nog steeds voldaan wordt aan het uitgangspunt van twee lagen met een kap. Richting Berlerode sluit de nieuwbouw aan op de bestaande hoogte aldaar (vier bouwlagen). De overgang van twee lagen met kap naar vier bouwlagen is gemarkeerd met een hoogteaccent in de vorm van een toren. Door deze nieuwe bouwmassa ontstaat aan de zijde van het nieuwe dorpsplein een nieuwe pleinwand. De toren refereert aan de oorspronkelijke kerktoren en wordt daarmee ook een herkenningspunt voor de omgeving en het nieuwe plein. Door het werken met getrapte bouwvolumes, verschillende materialen en afwisseling in kleurstelling ontstaat aan deze zijde een gevarieerd gevelbeeld passend in de omgeving en passend bij het dorpse karakter van Berlicum. Het aantal woningen bepaalt daarnaast niet of een gebouw voldoet aan de historiserende architectuur, de uitwerking van gevels en bouwvormen wel. Deze uitwerking is reeds getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente.
   In de stedenbouwkundige visie zijn voorbeelden opgenomen van een historiserende architectuur ter plaatse van de Kerkwijk. Ter vergelijking is de daadwerkelijke uitwerking van dit bouwplan opgenomen. Kenmerkende elementen, zoals hellende daken, dakkapellen, verspringende gevels en wisseling van kaprichting zijn in de voorbeelden en het definitieve bouwplan aanwezig. De visualisaties zijn opgenomen in figuur 1 en 2 onder zienswijze 2.
3. Middels voorliggend wijzigingsplan worden 32 woningen mogelijk gemaakt. 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 24 eenheden benoemd. Dit moet gezien worden als een mogelijkheid, maar de definitieve uitwerking wordt in de vorm van bouw- en gebruiksrechten vastgelegd in een bestemmings- of wijzigingsplan. 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.

4. Op het gebied van verkeer is er 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 32 appartementen bedraagt de totale verkeersgeneratie daarmee 186 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 204 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt het voormalige zorgcomplex gesloopt. Omdat dit voormalige zorgcomplex leeg staat, is er geen sprake van een huidige verkeersgeneratie die verrekend kan worden met de toekomstige situatie. Binnen het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is onderbouwd dat alle centrumontwikkelingen samen, waar deze ontwikkeling onderdeel van is, niet zullen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. 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 verminderde verkeersafwikkeling, omdat er ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar blijft. Eventuele verkeerskundige aanpassingen aan het einde van de Kerkwijk hebben geen directe relatie met voorliggend wijzigingsplan. Uiteraard houdt de gemeente hierbij rekening met de verkeerskundige effecten van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Kerkwijk. In 2019 en 2020 wordt er tot slot gewerkt aan een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoerplan. In dit kader zal de verkeerssituatie op de Kerkwijk nogmaals bezien worden en in overleg met omwonenden kunnen op dat moment nadere verkeerstechnische maatregelen getroffen worden.
5. Op dit moment ligt, direct naast de toegang tot basisschool De Parel, de toegang tot het parkeerterrein van het voormalige verzorgingstehuis. De toegang van het nieuwe parkeerterrein wordt ten opzichte van de huidige situatie beperkt in zuidoostelijke richting verschoven. Dit is weergegeven in figuur 6 onder zienswijze 2. Hij blijft daarmee, zowel in de huidige als toekomstige situatie, (deels) tegenover de woning van indiener liggen. Omdat het aantal parkeerplaatsen op locatie toeneemt (van 10 naar 22) zullen er meer verkeersbewegingen naar en van dit parkeerterrein plaatsvinden. Aangenomen mag worden dat de helft hiervan het gebruik als inrit betreft, de andere helft als uitrit. Het gebruik als inrit levert geen lichthinder op de woning op. De initiatiefnemer is bereid om voor haar rekening in overleg met indiener op het perceel van indiener voorzieningen aan te brengen (bijvoorbeeld de vorm van beplanting), die het inschijnen van koplampen kan verminderen.
6. Op dit moment ligt direct naast de toegang tot de school de toegang tot het parkeerterrein van het voormalige verzorgingstehuis. Dit parkeerterrein omvat 10 parkeerplaatsen voor personeel en laden en lossen van goederen voor het verzorgingshuis. In de toekomstige situatie betreft het een parkeerterrein met 22 parkeerplaaten voor bewoners. Er is geen sprake meer van laden en lossen van goederen, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De toegang van het nieuwe parkeerterrein wordt daarnaast richting het zuidoosten verschoven waardoor deze op circa 5 meter afstand van de toegang tot het parkeerterrein van de school komt te liggen. Hierdoor worden beiden verkeersstromen beter uit elkaar gehouden. Ook wordt daarmee de afstand tot de verkeerssluis groter. In 2016 is een plan voor verkeersmaatregelen in de Kerkwijk ten behoeve van de basisschool De Parel meerdere keren besproken met de school en de bewoners. Aanvankelijk wilde men zebrapaden, maar daar is om verkeersveiligheidsredenen vanaf gezien. Het definitieve plan met de verkeerssluizen is in juli 2016 door de school en de bewoners akkoord bevonden. De basisschool heeft een werkgroep verkeer. Met deze werkgroep vindt geregeld overleg plaats over de verkeerssituatie ter plaatse. Vanaf het nieuwe schooljaar 2019/2020 zullen afspraken ingevoerd worden

over het halen en brengen van kinderen. Dit zal in de toekomst plaatsvinden via de ingang aan de Schoolstraat en de bijbehorende parkeerplaats aldaar. Zoals aangegeven onder 4. wordt gewerkt aan een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoerplan. In dit kader zal de verkeerssituatie op de Kerkwijk nogmaals bezien worden en in overleg met omwonenden kunnen op dat moment nadere verkeerstechnische maatregelen getroffen worden.

7. In de huidige situatie is er een parkeerterrein ten noordwesten van het voormalig verzorgingstehuis aanwezig met 10 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein was bedoeld voor medewerkers en laden en lossen van goederen voor het verzorgingshuis. Uitgaande van een 'niet stedelijke' gemeente (vastgelegd in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel', hierna beleidsregels) en ligging van het plangebied in de 'schil' (Parkeeronderzoek centrum Berlicum 2017, Rho adviseurs) geldt een parkeernorm van gemiddeld 0,6 parkeerplaats per wooneenheid op basis van de CROW-uitgaven van zowel 2012 als 2018 (figuur 3 bij zienswijze 2). Bij dit gemiddelde kan worden aangesloten, omdat in de eerdergenoemde beleidsregels is bepaald dat uitgegaan mag worden van ''het rekenkundig gemiddelde van het minimum- en het maximumparkeerkencijfer uit de meest recente CROW-publicatie''. Het aandeel voor bezoekers hierbinnen bedraagt 60%. In het voormalig verzorgingstehuis waren ruim 80 wooneenheden aanwezig, waarmee de parkeerbehoefte 48 parkeerplaatsen bedraagt (inclusief het parkeren voor personeel). Dit betekent theoretisch dat in de voormalige situatie 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd waren voor de parkeerbehoefte van het verzorgingstehuis. Deze parkeerbehoefte is met het sluiten van het verzorgingstehuis komen te vervallen, waardoor de 9 parkeerplaatsen direct voor het voormalige verzorgingstehuis 'vrij' kwamen voor openbaar gebruik.
   De nieuwe ontwikkeling betreft de realisatie van 32 appartementen in de vrije sector huur. De gemeente heeft binnen de hoofdgroep 'wonen' in haar beleidsregels en parkeernormen twee categorieën die hierbij aansluiten: 'huurhuis, etage, duur' en 'huur, etage, midden/goedkoop'. Voor de eerste categorie geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in de 'schil' en voor de tweede categorie geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning in de 'schil'. Het CROW maakt een onderscheid in de categorie 'midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en 'duur'. In de beleidsregels worden geen woningprijzen aan deze categorieën gehangen. Ook het CROW geeft geen begrenzingen van de categorieën, omdat er regionale verschillen bestaan in wat als goedkoop of duur wordt beschouwd. CROW verwijst daarom naar de gemeente, die moet vaststellen wat deze categorieën inhouden. De Woonvisie 2016-2021 van de gemeente geeft nader inzicht in een scheidslijn tussen de categorieën. In de Uitvoeringsnota voor de woningbouw 2018 wordt voor huur alleen het onderscheid gemaakt tussen sociaal en vrije sector, waarbij de grens ligt op € 710,68 huur per maand. Voor koop wordt een onderscheid gemaakt tussen goedkoop, middelduur en duur. Voor appartementen wordt tussen € 185.000 en € 215.000 als goedkoop beschouwd, middelduur ligt tussen € 215.000 en € 350.000 en duur boven € 350.000. De te realiseren appartementen vallen ruim onder de grens van € 300.000, ondanks dat het geen koopappartementen zijn. Dit wordt ondersteund door een taxatierapport van een makelaar. Hiermee is te onderbouwen dat de appartementen in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' vallen. Op grond van de beleidsregels kan daarmee eigenlijk een parkeernorm van 1,2 per woningen gehanteerd worden. In de CROW kencijfers van 2018 wordt nogmaals bevestigd dat deze parkeernorm reëel is (figuur 4 bij zienswijze 2).
   Voor 32 appartementen betekent dit het realiseren van 38,4 parkeerplaatsen. In het plan worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan die norm. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgen vanuit de omgeving is er echter door de gemeente in eerste instantie voor gekozen een hogere parkeernorm (namelijk 1,4 parkeerplaats per woning) aan deze woningen te koppelen waardoor er een tekort ontstaat van 5 parkeerplaatsen. In principe zouden er 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Direct voor de entree van het nieuwe appartementengebouw zouden dit er 2 kunnen zijn. In het kader van de veiligheid en kwaliteit van de openbare ruimte is er voor gekozen tussen de entree van het appartementengebouw en de Kerkwijk echter geen parkeerplaatsen te situeren. Zo hoeven toekomstige bewoners en bezoekers niet tussen de geparkeerde auto's door de straat te bereiken en andersom. Ook ontstaat er op deze wijze ruimte voor een groene invulling rondom de entree. De initiatiefnemer is bereid om voor haar rekening en in overleg met de gemeente 2 niet bruikbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van basisschool De Parel aan te passen. Hier wordt nog nader naar gekeken aangezien deze gronden geen directe relatie hebben met voorliggend wijzigingsplan.
   Omdat niet voldaan kan worden aan de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, maar wel aan die van 1,2 parkeerplaatsen per woning is bekeken of het toepassen van de lagere parkeernorm passend zou zijn binnen deze omgeving. Artikel 19.1. lid 1 onder c. van het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum biedt hier de mogelijkheid voor (ondanks dat er feitelijk geen afwijking is van de gemeentelijke parkeernorm). Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een te hoge parkeerdruk is in de Kerkwijk ter hoogte van dorpshuis Den Durpsherd

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 Durpsherd 41 parkeerplaatsen. Opvallend is dat het parkeerterrein achter het dorpshuis vrijwel niet gebruikt wordt, waardoor er een overdruk in het openbaar gebied ontstaat. De hoogst getelde bezettingsgraad was 41% (zie figuur 5 bij zienswijze 2). Inmiddels zijn door de wethouder meerdere gesprekken gevoerd met Den Durpsherd. 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 Durpsherd in de toekomst grotendeels op het eigen terrein parkeren, ontstaat er in de openbare ruimte een overloopgebied.
Het andere wooncomplex waar aan gerefereerd wordt doorloopt een eigen planologische procedure. Voor deze ontwikkeling worden alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Ook voor deze locatie geldt dat hier 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 en 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.

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

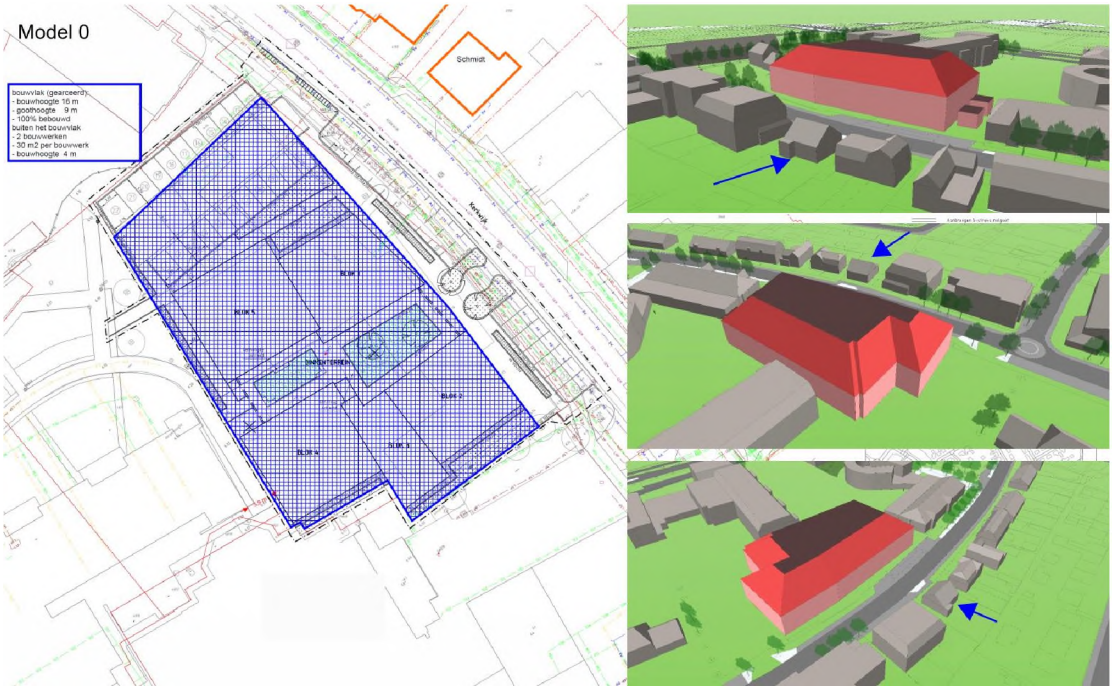
Volgnummer : 4
Ingekomen : 7 maart 2019
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting
1. De huidige bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk' met een maximum goothoogte van 9 meter en maximale bouwhoogte van 12 meter. De nieuwe bestemming is 'Wonen' en ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de maxima zoals aangegeven op de verbeelding. Geen van de huidige maxima komen in de buurt van de maximale goothoogte van 18,5 meter en de maximale bouwhoogte van 26 meter waarin het ontwerp voorziet.
2. Gevraagd wordt hoe het plan zich verhoudt tot de eis van artikel 8.4.1 sub a., te weten dat voldaan moet worden aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het stedenbouwkundig advies 'De Hartkamers van Berlicum; ontwikkelkansen voor een bijzonder en levendig centrum met twee pleinen'. Gerefereerd wordt aan de tekst in paragraaf 3.5.4. van de visie. Er wort voorzien in meer dan twee lagen (het hoogste gedeelte bestaat uit zes lagen). Het is onduidelijk waarom wordt geoordeeld dat het ontwerp aansluit bij de uitgangspunten van de visie en op welke wijze aangesloten wordt bij het dorpse karakter. Bij de beoordeling van het bouwplan door de welstandscommissie kan enkel op de eisen uit de welstandsnota geoordeeld worden, niet op de bouwmogelijkheden die het wijzigingsplan biedt.
3. De vraag is of het ontwerp voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (artikel 8.4.1 sub b.). Er wordt niet ingegaan op het effect van een dergelijke bouwmassa op de omgeving, meer specifiek het woon- en leefklimaat van indiener. Met name waar het gaat om uitzicht, privacy en schaduwwerking.
4. Artikel 8.4.1 sub c. stelt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Uit paragraaf 4.7 van de toelichting blijkt dat 40 van de 45 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee kan niet voldaan worden aan het genoemde artikel, gezien de formulering hier een 'harde' eis is. Voor zover het restant wordt afgewikkeld op de openbare ruimte, wordt gewezen op de hoge parkeerdruk in de huidige situatie. Door de school in de directe omgeving is op haal- en brengmomenten de parkeerdruk nog hoger. Ook is niet duidelijk waarop de constatering gebaseerd is dat het parkeerterrein achter dorpshuis 'Den Durpsherd' vrijwel niet gebruikt wordt.

Beantwoording
1. In het wijzigingsplan is het voorziene bouwplan nauwkeuring bestemd waardoor er voor de diverse gebouwonderdelen verschillende goot- en bouwhoogten zijn opgenomen. Richting de Kerkwijk is de

goothoogte gemaximeerd op respectievelijk 3 en 6,5 meter. De bouwhoogte is gemaximeerd op respectievelijk 3, 10, 9,5 en 13,5 meter. Aan de achterzijde, richting het verzorgingstehuis Berlerode, is de bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3, 12,5 en 13 meter. Deze hoogtes zijn allemaal lager dan de nu geldende goothoogte van 9 en bouwhoogte van 16 meter (en daarmee geen 12 meter zoals genoemd door indiener). Zowel richting de Kerkwijk als richting het verzorgingstehuis Berlerode is daarmee sprake van een beperking van de huidige toegestane bouwrechten. Slechts op één onderdeel van het bouwplan, richting het nieuwe dorpsplein, wordt een hoogteaccent van 6 bouwlagen met een dakaccent mogelijk gemaakt. De toegestane goot- en bouwhoogte worden hier verhoogd naar respectievelijk 18,5 en 26 meter. In het vigerend bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar voorliggende wijzigingsplan de uitwerking van is. Met een wijzigingsplan mag het college van B&W binnen de daartoe gestelde voorwaarden de planologische kaders wijzigen.

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. Concreet is benoemd dat de nog resterende bebouwing van het voormalige verzorgingshuis op de nominatie staat om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw. Dat is volgens het stedenbouwkundig advies een goede ontwikkeling omdat het qua architectuur en hoogte niet past in de dorpse bebouwing aan de Kerkwijk. Het gebied rondom de Kerkwijk heeft echter ook duidelijk positieve ruimtelijke kenmerken zoals de pastorie, de historische bebouwing en ook de bomen die nu het dorpse karakter bepalen. De realisatie van appartementen ter hoogte van het plangebied is reeds als ontwikkeling aangegeven in de visie. Bij nieuwe ontwikkelingen aan de Kerkwijk moet aangesloten worden bij het uitgangspunt van een historiserende architectuur, een bouwhoogte van twee lagen met kap langs de Kerkwijk en naast Berlerode aansluiting bij de bestaande hoogte van dit nieuwe verzorgingstehuis. Centraal staat daarnaast de aanleg van een dorpsplein en goede loopverbindingen tussen plekken/pleinen. In de visie is duidelijk aangegeven (pagina 34) dat de visie een aantal schetsen van een mogelijke uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat.
   Het nieuwe appartementengebouw zal aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Richting de Kerkwijk past het bouwvolume in het straatbeeld. Door toepassing van een lage goot en het gebruik van twee topgevels aan weerszijden van het pand is gekozen voor een meer traditionele vormgeving en architectuur, passend bij het historische lint, waarbij nog steeds voldaan wordt aan het uitgangspunt van twee lagen met een kap. Richting Berlerode sluit de nieuwbouw aan op de bestaande hoogte aldaar (vier bouwlagen). De overgang van twee lagen met kap naar vier bouwlagen is gemarkeerd met een hoogteaccent in de vorm van een toren. Door deze nieuwe bouwmassa ontstaat aan de zijde van het nieuwe dorpsplein een nieuwe pleinwand. De toren refereert aan de oorspronkelijke kerktoren en wordt daarmee ook een herkenningspunt voor de omgeving en het nieuwe plein. Door het werken met getrapte bouwvolumes, verschillende materialen en afwisseling in kleurstelling ontstaat aan deze zijde een gevarieerd gevelbeeld passend in de omgeving en passend bij het dorpse karakter van Berlicum. Het aantal woningen bepaalt daarnaast niet of een gebouw voldoet aan de historiserende architectuur, de uitwerking van gevels en bouwvormen wel. Deze uitwerking is reeds getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente.
   In de stedenbouwkundige visie zijn voorbeelden opgenomen van een historiserende architectuur ter plaatse van de Kerkwijk. Ter vergelijking is de daadwerkelijke uitwerking van dit bouwplan opgenomen. Kenmerkende elementen, zoals hellende daken, dakkapellen, verspringende gevels en wisseling van kaprichting zijn in de voorbeelden en het definitieve bouwplan aanwezig. De visualisaties zijn opgenomen in figuur 1 en 2 onder zienswijze 2.
3. De bouwmassa die planologisch mogelijk gemaakt wordt middels het wijzigingsplan moet vergeleken worden met de bouwmassa die planologisch mogelijk is op basis van het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum en zoals beschreven onder 1. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' geldt namelijk ter plaatse een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak met de genoemde goothoogte van 9 meter en bouwhoogte van 16 meter. Buiten het bouwvlak is het nog toegestaan om bijgebouwen te plaatsen met een totaaloppervlak van 60 m^2 (namelijk twee bijgebouwen van 30 m^2) en een bouwhoogte van 4 meter.
   In onderstaande afbeelding is aangegeven wat dit voor de woning van indiener betekent.



Figuur 7

De voorgenomen bebouwing volgens het wijzigingsplan omvat een geringer bouwvolume en houdt ook meer afstand tot de woning van indiener. Dit leidt daarmee niet tot meer schaduwwerking of tot een verslechtering van de privacy. Door de situering van het gebouw op het perceel en het vergroten van de naastgelegen parkeerplaats krijgt indiener een veel ruimer uitzicht. Dit is in beeld gebracht door onderstaande foto(montage)s, die de huidige bebouwing en de toekomstige bebouwing weergeven. Daarbij moet opgemerkt worden dat de huidige bebouwing ook minder volume heeft dan de maximaal mogelijke bouwmassa volgens het huidige bestemmingsplan.

Luchtfoto dd 2015

Luchtfoto dd 2016

Luchtfoto dd 2020

Figuur 8

4. In de huidige situatie is er een parkeerterrein ten noordwesten van het voormalig verzorgingstehuis aanwezig met 10 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein was bedoeld voor medewerkers en laden en lossen van goederen voor het verzorgingshuis. Uitgaande van een 'niet stedelijke' gemeente (vastgelegd in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel', hierna beleidsregels) en ligging van het plangebied in de 'schil' (Parkeeronderzoek centrum Berlicum 2017, Rho adviseurs) geldt een parkeernorm van gemiddeld 0,6 parkeerplaats per wooneenheid op basis van de CROW-uitgaven van zowel 2012 als 2018 (figuur 3 bij zienswijze 2). Bij dit gemiddelde kan worden aangesloten, omdat in de eerdergenoemde beleidsregels is bepaald dat uitgegaan mag worden van ''het rekenkundig gemiddelde van het minimum- en het maximumparkeerkencijfer uit de meest recente CROW-publicatie''. Het aandeel voor bezoekers hierbinnen

bedraagt 60%. In het voormalig verzorgingstehuis waren ruim 80 wooneenheden aanwezig, waarmee de parkeerbehoefte 48 parkeerplaatsen bedraagt (inclusief het parkeren voor personeel). Dit betekent theoretisch dat in de voormalige situatie 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd waren voor de parkeerbehoefte van het verzorgingstehuis. Deze parkeerbehoefte is met het sluiten van het verzorgingstehuis komen te vervallen, waardoor de 9 parkeerplaatsen direct voor het voormalige verzorgingstehuis 'vrij' kwamen voor openbaar gebruik.
De nieuwe ontwikkeling betreft de realisatie van 32 appartementen in de vrije sector huur. De gemeente heeft binnen de hoofdgroep 'wonen' in haar beleidsregels en parkeernormen twee categorieën die hierbij aansluiten: 'huurhuis, etage, duur' en 'huur, etage, midden/goedkoop'. Voor de eerste categorie geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in de 'schil' en voor de tweede categorie geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning in de 'schil'. Het CROW maakt een onderscheid in de categorie 'midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en 'duur'. In de beleidsregels worden geen woningprijzen aan deze categorieën gehangen. Ook het CROW geeft geen begrenzingen van de categorieën, omdat er regionale verschillen bestaan in wat als goedkoop of duur wordt beschouwd. CROW verwijst daarom naar de gemeente, die moet vaststellen wat deze categorieën inhouden. De Woonvisie 2016-2021 van de gemeente geeft nader inzicht in een scheidslijn tussen de categorieën. In de Uitvoeringsnota voor de woningbouw 2018 wordt voor huur alleen het onderscheid gemaakt tussen sociaal en vrije sector, waarbij de grens ligt op € 710,68 huur per maand. Voor koop wordt een onderscheid gemaakt tussen goedkoop, middelduur en duur. Voor appartementen wordt tussen € 185.000 en € 215.000 als goedkoop beschouwd, middelduur ligt tussen € 215.000 en € 350.000 en duur boven € 350.000. De te realiseren appartementen vallen ruim onder de grens van € 300.000, ondanks dat het geen koopappartementen zijn. Dit wordt ondersteund door een taxatierapport van een makelaar. Hiermee is te onderbouwen dat de appartementen in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' vallen. Op grond van de beleidsregels kan daarmee eigenlijk een parkeernorm van 1,2 per woningen gehanteerd worden. In de CROW kencijfers van 2018 wordt nogmaals bevestigd dat deze parkeernorm reëel is (figuur 4 bij zienswijze 2).
Voor 32 appartementen betekent dit het realiseren van 38,4 parkeerplaatsen. In het plan worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan die norm. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgen vanuit de omgeving is er echter door de gemeente in eerste instantie voor gekozen een hogere parkeernorm (namelijk 1,4 parkeerplaats per woning) aan deze woningen te koppelen waardoor er een tekort ontstaat van 5 parkeerplaatsen. In principe zouden er 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Direct voor de entree van het nieuwe appartementengebouw zouden dit er 2 kunnen zijn. In het kader van de veiligheid en kwaliteit van de openbare ruimte is er voor gekozen tussen de entree van het appartementengebouw en de Kerkwijk echter geen parkeerplaatsen te situeren. Zo hoeven toekomstige bewoners en bezoekers niet tussen de geparkeerde auto's door de straat te bereiken en andersom. Ook ontstaat er op deze wijze ruimte voor een groene invulling rondom de entree. De initiatiefnemer is bereid om voor haar rekening en in overleg met de gemeente twee niet bruikbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van basisschool De Parel aan te passen. Hier wordt nog nader naar gekeken aangezien deze gronden geen directe relatie hebben met voorliggend wijzigingsplan.
Omdat niet voldaan kan worden aan de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, maar wel aan die van 1,2 parkeerplaatsen per woning is bekeken of het toepassen van de lagere parkeernorm passend zou zijn binnen deze omgeving. Artikel 19.1. lid 1 onder c. van het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum biedt hier de mogelijkheid voor (ondanks dat er feitelijk geen afwijking is van de gemeentelijke parkeernorm). Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum' is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een te hoge parkeerdruk is in de Kerkwijk ter hoogte van dorpshuis Den Durpsherd 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 Durpsherd 41 parkeerplaatsen. Opvallend is dat het parkeerterrein achter het dorpshuis vrijwel niet gebruikt wordt, waardoor er een overdruk in het openbaar gebied ontstaat. De hoogst getelde bezettingsgraad was 41% (zie figuur 5 bij zienswijze 2). Inmiddels zijn door de wethouder meerdere gesprekken gevoerd met Den Durpsherd. 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 Durpsherd in de toekomst grotendeels op het eigen terrein parkeren, ontstaat er in de openbare ruimte een overloopgebied.
Een deel van de nieuwe parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als haaksparkeerplaatsen op de Kerkwijk. Het is mogelijk deze parkeerplaatsen geheel op eigen terrein van de initiatiefnemer aan te leggen. Op dat moment komen de parkeerplaatsen echter direct tegen de woningen aan te liggen en is er geen ruimte meer voor een trottoir tussen de parkeerplaatsen en het appartementengebouw. Dit is een verkeerstechnisch

onwenselijk situatie. Om deze reden is er voor gekozen de haaksparkeerplaatsen deels te situeren op gemeentelijke grond. Middels een grondtransactie tussen gemeente en initiatiefnemer kan er alsnog een trottoir voorlangs het woongebouw aangelegd worden. Deze grondtransactie vindt plaats na vaststellen van het wijzigingsplan en voor aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. In artikel 19 lid 9.1 waar naar verwezen wordt staat daarnaast niet dat de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein aangelegd moeten worden. Onder a. is genoemd dat zowel op het bouwperceel zelf als in de omgeving voorzien mag worden in voldoende parkeergelegenheid. In de beleidsregels is daarnaast benoemd dat bij grote(re) woningbouwuitbreidingen niet de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein 'opgelost' hoeft worden, in openbaar gebied moet een gedeelte van de theoretische parkeerbehoefte voor bezoekers beschikbaar zijn. 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.

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

3. Correctieve en ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen correctieve aanpassingen/ ambtshalve doorgevoerd richting vaststelling van het wijzigingsplan.

4. Eindconclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. Er zijn ook geen correctieve aanpassingen/ ambtshalve doorgevoerd richting vaststelling van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt daarmee ongewijzigd vastgesteld.