

NOTA ZIENSWIJZEN

**ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“HOOIDONK”**

**Sint-Michielsgestel
Januari 2011**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	- 3 -
-	1.1 Inleiding	
-	1.2 Ontvankelijkheid	
2.	Reactie op ingebrachte zienswijzen.....	- 4 -
3.	Aanpassingen bestemmingsplan	- 11 -
-	3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen	
-	3.2 Ambtshalve aanpassingen	
4.	Tot slot.....	- 12 -
Bijlagen		
-	Ontvangen zienswijzen	

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk", heeft van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter visie gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. De ter visie legging is door burgemeester en wethouders op 25 november 2010 gepubliceerd/bekend gemaakt in weekblad "De Brug" en de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter visie legging.

Tijdens de periode van ter visie legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" zeven schriftelijke en geen mondelinge zienswijzen ontvangen.

In het navolgende hoofdstuk volgt een overzicht van ontvangen zienswijzen. Per zienswijze wordt telkens de dagtekening en de datum van binnenkomst weergegeven. Daarnaast is er een korte inhoud van de zienswijze opgesteld met de reactie van de gemeente, die gebaseerd is op de volledige zienswijzen. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt een ambtshalve aanpassing op het ontwerpbestemmingsplan gemaakt. In hoofdstuk 3 is aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd.

Als bijlage bij dit verslag zijn de volledige zienswijzen bijgevoegd. Met het oog op de privacy zijn de namen en huisnummers van privépersonen weggelaten. Het huisnummer is wel vermeld als dit voor de beoordeling van de zienswijze noodzakelijk is.

1.2 Ontvankelijkheid

Zes schriftelijke zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht. Eén zienswijze is buiten de termijn van ter visie legging ingezonden (poststempel 12 januari 2011) en is daardoor niet ontvankelijk.

2. Reactie op ingebrachte zienswijzen

Volgnummer 1 t/m 4

De onderstaande 4 reclamanten hebben allen dezelfde zienswijze ingebracht. Deze worden dan ook door middel van één reactie beantwoord.

Reclamant : 1
Dagtekening : 3 januari 2010
Ingekomen : 4 januari 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamant : 2
Dagtekening : 3 januari 2010
Ingekomen : 4 januari 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamant : 3
Dagtekening : 3 januari 2010
Ingekomen : 4 januari 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamant : 4
Dagtekening : 3 januari 2010
Ingekomen : 4 januari 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamanten brengen de volgende zienswijzen in:

- 1) De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk aan de achterzijde van het perceel van reclamant maakt het mogelijk om een hoofdgebouw op te richten tot ca. 20 m uit de achterste perceelgrens en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen het perceel worden gebouwd. De nieuwbouwwoningen worden via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. De ontwikkeling beïnvloedt ernstig de privacy en vrije ligging van het (achter)perceel van reclamant.
- 2) De sloot achter het perceel van reclamant is na realisatie van de woonwijk niet meer bereikbaar met groot materieel en dient met de hand te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie heeft voor het Waterschap is het de vraag of de sloot nog nut heeft.
- 3) Het vigerend bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laten op de betreffende locatie geen woningbouw toe.
- 4) De afwijkende planologische situatie tast het woongenot aan en beïnvloedt de waarde van het pand van reclamant ernstig. Reclamant geeft aan een beroep te zullen doen op schadevergoeding.
- 5) Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en een integrale afweging te maken binnen het bestemmingsplan "Buitengebied".

Reactie gemeente:

Ad 1) De bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht ter plekke van de kavels aan de westzijde van het plangebied zijn inderdaad tot op 20 meter uit de achterste perceelsgrens gelegen. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet echter in ruime kavels met een grote diepte, die aan de westzijde van het plangebied varieert van ca. 46 tot 53 meter. De bouwvlakken bedragen aan deze zijde van het plangebied ca. 350 tot 558 m², waarvan conform artikel 7.2.2 van de regels een hoofdgebouw van maximaal 225 m² kan worden opgericht. Doordat de voorgevel van het hoofdgebouw op 5 tot 8 meter uit de voorste perceelsgrens dient te worden gebouwd, ligt het accent van de bouwmassa van het hoofdgebouwen op ruime afstand van het perceel van reclamant.

Door de ligging van de sloot aan de westzijde van het plangebied zullen bijgebouwen niet tegen de perceelsgrens van reclamant worden gebouwd. Een strook van gemiddeld circa 3 meter zal vrij blijven van gebouwen.

De nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied sluit aan op de weg Hooidonk. In totaal worden 14 nieuwe woningen gerealiseerd. Het is gebruikelijk om rekening te houden met ongeveer 8

autoverkeersbewegingen per woning per etmaal ('Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden', CROW, 2007). Dit zijn in totaal ongeveer 112 autoverkeersbewegingen per etmaal. De toename van het verkeer is ten opzichte van de huidige situatie zeer gering.

Wat betreft de ingebrachte zienswijze met betrekking tot de aantasting van de privacy en de vrije ligging zal een eventuele planschadeclaim worden afgehandeld volgens de regeling in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeentelijke verordening 'Procedureregeling tegemoetkoming in planschade 2008'. Deze regelgeving biedt belanghebbenden, zoals eigenaren, de mogelijkheid vergoeding te verkrijgen van schade ten gevolge van een bestemmingsplan. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor hun rekening behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van waardedaling van een woning kan hieronder vallen. Bij de beoordeling of de planschadeclaim wordt toegewezen, is de mate van voorzienbaarheid een belangrijk criterium. Beoordeeld zal worden of de aanvrager op het moment van aankoop van de woning had kunnen voorzien dat er op deze locatie in de toekomst woningbouw zou kunnen worden gerealiseerd. De publicaties in het kader van de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 1999 - 2015 en bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' zijn daarbij onder andere richtinggevend. Onder de werking van afdeling 6.1 van de Wro valt geen schade die een gevolg is van uitvoeringswerkzaamheden, zoals schade door scheuren in muren of verzakkingen. Onder de werking valt evenmin schade die een tijdelijk karakter heeft, omdat de situatie die de schade veroorzaakt, van voorbijgaande aard is. Hierbij gaat het om zaken als overlast, inkomstenderving en dergelijke door toedoen van de werkzaamheden. Daarnaast wordt voor algemene informatie over planschade en de gemeentelijke verordening 'Procedureregeling tegemoetkoming in planschade 2008' verwezen naar de gemeentelijke website www.sint-michielsgestel.nl.

Ad 2) De schouwsloot (ofwel b-watgang) die aan de westzijde van het plangebied is gelegen, ligt niet achter het perceel van reclamant maar deels daarop. Op basis van de Keur van het waterschap De Dommel is een aangelande, zijnde de eigenaar, de beperkt gerechtigde en gebruiker van een aan een watgang grenzend perceel, verplicht de watgang voor eigen rekening te onderhouden. De onderhoudsplicht strekt zich uit tot de halve breedte van de aan zijn grond grenzende b-watgang. Dit betekent dat zowel reclamant als de toekomstige koper van een bouwkaavel in het plangebied verplicht is er voor zorg te dragen dat het hiervoor genoemde gedeelte van de b-watgang voortdurend in een – voor het voldoen aan de doelstellingen behorend bij de waterhuishoudkundige functie van de watgang – geschikte toestand verkeert. Het waterschap De Dommel is bevoegd om de b-watgang te schouwen (toezien op de naleving van de onderhoudsplicht), en wel één keer per jaar. Onderhouden als hiervoor bedoeld houdt in dat reclamant en toekomstige koper zorg dienen te dragen voor:

- het verwijderen van voorwerpen, obstakels, materialen en stoffen die de aan- en/of afvoer en/of berging van water hinderen;
- het instandhouden van de taluds, alsmede de daartoe behorende verdedigingswerken, voor zover dat nodig is om te voorkomen dat door inzakking de af- en/of aanvoer van het water wordt gehinderd.

Bovengenoemde bepalingen worden opgenomen in het verkoopcontract van de bouwkaavels.

Doordat het oostelijke deel van de b-watgang mee wordt uitgegeven, wijzigt slechts het aantal eigenaren dat verantwoordelijk is voor het onderhoud van deze sloot. Reclamant is en blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van een gedeelte van de watgang. Het is niet noodzakelijk om de watgang met groot materieel te onderhouden, dit was voorheen ook niet het geval. Op de verbeelding is het gedeelte van de watgang dat binnen het plangebied valt bestemd als 'water', waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan. Ter hoogte van de b-watgang is vanuit de Keur 1 meter vrije ruimte gewenst voor het schouwen. In de verkooptekening behorende bij het verkoopcontract is daartoe een obstakelvrije zone van 1,0 m vanaf insteek van de watgang opgenomen, zodat de bereikbaarheid van de watgang niet in het geding komt. Hoewel de sloot niet onder het beheer van het Waterschap valt, is er geen sprake van dat deze sloot geen functie heeft. De sloot is watervoerend en is van belang voor de afwatering van de aanliggende percelen.

Ad 3) Het plangebied Hooidonk is grotendeels gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2001) en het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied", zoals is gepubliceerd op 5 maart 2010. Omdat de beoogde ontwikkeling van het woongebied niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Hooidonk" opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" is eerder opgesteld dan het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk". Om deze reden is het onderhavige plangebied meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor een gebied kan slechts één bestemmingsplan gelden. Er dient een zorgvuldige afstemming plaats te vinden tussen de procedures die voor de verschillende gebieden tot een bestemmingsplan moeten leiden. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" gewijzigd vastgesteld zal worden op het moment dat de procedure van bestemmingsplan "Hooidonk" die van bestemmingsplan "Buitengebied" zou inhalen.

Het bestemmingsplan Hooidonk past binnen de geldende beleidskaders en de effecten van het plan zijn voldoende onderzocht.

De thans geldende structuurvisie is de "Structuurvisie Sint-Michielsgestel 1999 – 2015". De voorgestane ontwikkeling sluit aan op dit gemeentelijke beleid. Momenteel is een nieuwe Structuurvisie in voorbereiding. In de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (ontwerp d.d. 20 april 2010) staat opgenomen dat de oostzijde van Den Dungen in de toekomst een transformatie zal ondergaan. Sportpark Jacobskamp wordt richting het oosten verplaatst om ruimte te bieden aan woningbouw. Daarnaast is de belangrijkste doelstelling voor 'Buitengebied in Ontwikkeling' de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt de mogelijkheid om kwaliteitswinst te realiseren.

Naast de doelstelling vanuit de gemeentelijke volkshuisvesting tot woningbouw, wordt met dit uitbreidingsplan van de kern van Den Dungen tevens tegemoet gekomen aan de provinciale beleidsdoelstellingen. Niet alleen voor nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met inachtnaam van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Het provinciale beleid inzake woningbouw en de regeling Ruimte voor Ruimte, dat als uitgangspunt diende bij de planvorming van Hooidonk, is uiteengezet in de Interimstructuurvisie "Brabant in Ontwikkeling" en de "Paraplunota Ruimtelijke Ordening". Daarnaast is het plangebied als stedelijk gebied aangemerkt in de provinciale Verordening Ruimte. Gelet op de ligging van plangebied Hooidonk wordt voldaan aan de planologische voorwaarde van de regeling Ruimte voor Ruimte

Ad 4) Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen met betrekking tot de aantasting van het woongenot en de waarde van het pand, wordt voor de beantwoording verwezen naar de reactie ad 1). Daarnaast wordt voor algemene informatie over planschade en de gemeentelijke verordening 'Procedureregeling tegemoetkoming in planschade 2008' verwezen naar de gemeentelijke website www.sint-michielsgestel.nl.

Ad 5) Het bestemmingsplan Hooidonk past binnen de geldende beleidskaders en de effecten van het plan zijn voldoende onderzocht.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Volgnummer 5

De onderstaand reclamanten hebben dezelfde zienswijzen ingebracht als genoemd onder volgnummer 1 t/m 4, echter met één toevoeging.

Reclamanten : 5
Dagtekening : 3 januari 2010
Ingekomen : 4 januari 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamanten brengen de volgende zienswijzen in:

- 1) De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk aan de achterzijde van het perceel van reclamant maakt het mogelijk om een hoofdgebouw op te richten tot ca. 20 m uit de achterste perceelgrens en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen het perceel worden gebouwd. De nieuwbouwwoningen worden via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. De ontwikkeling beïnvloedt ernstig de privacy en vrije ligging van het (achter)perceel van reclamant.
- 2) De sloot achter het perceel van reclamant is na realisatie van de woonwijk niet meer bereikbaar met groot materieel en dient met de hand te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie heeft voor het Waterschap is het de vraag of de sloot nog nut heeft.

- 3) Het vigerend bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laten op de betreffende locatie geen woningbouw toe.
- 4) De afwijkende planologische situatie tast het woongenot aan en beïnvloedt de waarde van het pand van reclamant ernstig. Reclamant geeft aan een beroep te zullen doen op schadevergoeding.
- 5) Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en een integrale afweging te maken binnen het bestemmingsplan "Buitengebied".
- 6) Voor de aankoop van hun huis vorig jaar april hebben reclamanten bij de gemeente geïnformeerd over wijzigingen in het bestemmingsplan en bouwplannen in de directe omgeving en daarvan was geen sprake.

Reactie gemeente:

Ad 1) t/m 5) Zie de reacties, zoals die zijn opgesteld ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen onder volgnummer 1 t/m 5.

Ad 6) Medio 2009 heeft de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte overeenkomsten gesloten met de huidige grondeigenaren om de betreffende gronden van het plangebied Hooidonk te ontwikkelen. Op 27 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen teneinde medewerking te verlenen aan de Ruimte voor Ruimte woningbouwontwikkeling in het plangebied Hooidonk. Op 20 januari 2010 is vervolgens de intentieovereenkomst tussen de gemeente Sint-Michielsgestel en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte getekend waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn vastgelegd. Zowel het principebesluit als de intentieovereenkomst zijn gepubliceerd op de website van de gemeente Sint-Michielsgestel. Ten aanzien van de intentieovereenkomst is bovendien ook nog een persbericht uitgegaan op 18 januari 2010. Deze activiteiten zijn ruim voor de door reclamant gesteld datum van april 2010 publiekelijk kenbaar gemaakt.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Volgnummer 6

Reclamanten : 6
Dagtekening : 6 januari 2010
Ingekomen : 6 januari 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Door de reclamanten worden de volgende zienswijzen ingebracht:

- 1) Geen goede ruimtelijke ontwikkeling. Reclamanten dragen aan dat de ruimtelijke offers van de gemeente driedelig zijn, te weten verlies aan groene ruimte, verlies aan uitbreidingsruimte sociale woningbouw en geen schadecompensatie.
- 2) Ruimte voor ruimteregeling. Reclamanten vragen zich af of deze regeling wel de gunstige effecten heeft die gepropageerd worden en stelt dat in het plan niet nader wordt geconcretiseerd welke gunstige gevolgen voor de gemeente hier uit voort vloeien. Geconstateerd wordt:
 - a. Beoogde vermindering van verstening van het platteland vindt niet plaats als kernuitbreiding bij landelijke kernen plaatsvindt.
 - b. Sanering heeft alleen effect als de bestaande verstorende bedrijfsvestiging wordt weggenomen. Reclamanten geven aan dat vrijwel altijd sprake is van handhaving van de woonfunctie en behoud van een flinke schuurruimte.
 - c. Beoogde milieuwinst wordt vanzelf gerealiseerd indien het om beëindiging van een bedrijf zonder toekomstperspectief gaat.
 - d. Door de ruime uitbreidingsmogelijkheid in concentratie- en overgangsgebieden zal de bijdrage van de Ruimte voor Ruimte-regeling voor ruimtelijke verbetering van geheel het buitengebied zeer beperkt zijn.
 - e. De reconstructieplannen, waaraan de Ruimte voor Ruimte-regeling is gekoppeld, is volkomen achterhaald gebleken. Er dient pas op de plaats gemaakt te worden voor de uitvoering van de regeling.
 - f. Uit de plantoelichting blijkt niet dat de ruimtelijke- en milieuwinst binnen de gemeente plaatsvindt. Tevens is de compensatieregeling rood voor groen niet van toepassing. De gemeente levert daardoor tweemaal in: groen ruimteverlies en uitblijvende compensatie elders in het buitengebied.

- 3) Uitwerkingsplan Boxtel [REDACTED]. Het uitwerkingsplan volstaat niet als onderbouwing omdat het heeft gefaald door alle randzones rond de kern Den Dungen als potentieel zoekgebied aan te wijzen. De plaats van een uitbreidingslocatie dient alsnog te worden onderzocht en afgewogen.
- 4) Balans voor de Ruimte voor Ruimteregeling. De ruimtelijke kwaliteitswinst is nagenoeg nihil als, zoals blijkt uit de tabel, tegenover toegestane bebouwing van 11.000 m² nieuwe wijk, 11.388 m² bebouwing zal verdwijnen en zelfs fors negatief indien op de saneringslocaties woonfuncties met flinke schuurruimten achterblijven.

Reactie gemeente:

Ad 1) Uitbreiding van dorpen en steden gaat samen met verlies aan agrarische- of groene ruimte. Vanuit het gemeentelijke en het provinciale ruimtelijk beleid is afgewogen welke plekken rondom kernen uitbreidingsmogelijkheden bevatten. Het provinciale ruimtelijk beleid biedt de gemeente Sint-Michielsgestel de mogelijkheid om nagenoeg rondom de gehele kern Den Dungen uit te breiden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om woningbouw in de dorpen zoveel mogelijk af te stemmen op de lokale woningbehoefte en de ruimtelijke mogelijkheden. In Den Dungen is al jaren niet meer gebouwd en de behoefte aan woningbouw is groot. Het is de ambitie van de gemeente om te voorzien in voldoende woningbouw, zodat zowel kwantitatief als kwalitatief wordt voorzien in de behoefte. De gemeente wil haar eigen inwoners meer woonmogelijkheden geven in de eigen kern en pakt deze vraag aan. Woningbouw wordt evenredig verdeeld over de kernen mits dit landschappelijk in te passen is.

Aan de noordoostzijde van Den Dungen wordt momenteel de uitbreidingswijk Jacobscamp voorbereid (ontwerpbestemmingsplan d.d. 8 december 2010). Waar het plan Jacobscamp zich richt op reguliere woningbouw met voornamelijk aaneengesloten en geschakelde woningen, patio-woningen en vrijstaande woningen op kleinere kavels, richt het plan Hooidonk zich louter op de ontwikkeling van ruime kavels, waarop ruime woningen kunnen worden gebouwd. De ontwikkeling van het plan Hooidonk betekent niet een verlies aan uitbreidingsruimte voor sociale woningbouw, zoals reclamanten stellen.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven, sluit het stedenbouwkundig plan aan bij de historische kavelstructuur van het gebied. Met een brede grasberm begeleid door bomen krijgt de buurt een groen karakter. Diepe voortuinen en brede zijtuinen versterken het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast zal de uitstraling van het plangebied positief bijdragen aan de entree van het dorp via de noordzijde.

Van de schadecompensatie waar reclamanten naar refereren - de provinciale rood met groenregeling, waarbij de uitbreiding van het stedelijk gebied (rood) moet leiden tot een kwaliteitsimpuls elders binnen de gemeente in het buitengebied (groen) leiden - wordt niet nadrukkelijk afgezien zoals reclamanten stellen. Van een dergelijke compensatie is geen sprake aangezien deze regeling niet van toepassing is op Ruimte voor Ruimte-woningen. Met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt reeds bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap.

Ad 2) sub a.

De gunstige effecten van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt door reclamanten in twijfel getrokken. Om de beoogde vermindering van verstening van het platteland toe te lichten, wordt onderstaand eerst ingegaan op de Ruimte voor Ruimte-regeling en het doel en de effecten ervan. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Om te voorkomen dat er na beëindiging van de agrarische bedrijven sprake is van ongewenst gebruik van de leeggekomen stallen, bestaat de mogelijkheid om naast bedrijfsbeëindigingssubsidie van het rijk ook subsidie voor de sloop van de leegstaande stallen te verkrijgen. Deze 'sloopsubsidies' worden door de provincies gefinancierd. Om de provincies de mogelijkheid te geven deze sloopsubsidies terug te verdienen, is in het Pact van Brakkenstein (het bestuurlijk afsprakenkader van 15 maart 2000 tussen LNV, VROM en de provincies Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg) de zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden, waaronder Noord-Brabant, krijgen hiermee de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het al toegekende reguliere contingent. Met de verkoop van de gronden wordt de sloop van stallen betaald en worden de benodigde gronden aangekocht. Voordelen van dit 'Ruimte voor Ruimte'-beleid zijn dat de verstening van het platteland wordt teruggebracht door het slopen van de stallen, dat een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot en er een mogelijkheid ontstaat om in overleg met gemeenten meer woningbouw toe te staan op daarvoor geschikte locaties op de grens van het bestaand bebouwd gebied en het buitengebied. De

provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen private partijen te betrekken bij de uitvoering en financiering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling om hierdoor het bedrijfsrisico te beperken en dit te delen met private partijen. Om de financiering van de sloopsubsidies te waarborgen en op gestructureerde wijze de ontwikkeling van de woningbouwkavels ter hand te kunnen nemen, is een aparte ontwikkelingsmaatschappij opgericht: de Ruimte voor Ruimte CV. Vanwege het belang dat wordt gehecht aan de maatschappelijke doelstelling van Ruimte voor Ruimte CV, is vastgelegd dat de overwinst die deze onderneming maakt, voor 75% terugvloeit naar het provinciale reconstructiefonds. Deze gelden worden vervolgens ingezet voor herontwikkelingsdoeleinden in het landelijk gebied. Dus naast het terugdringen van het mestoverschot, draagt de ontwikkelingsmaatschappij ook bij aan de totstandkoming van andere publieke doeleinden binnen het landelijk gebied.

De provincie stelt conform afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Hooidonk zijn de dossiernummers opgenomen voor de 11 Ruimte voor Ruimte bouwcontingenten in het plan.

De provincie werkt niet zonder meer mee aan het ontwikkelen van dergelijke woningbouwlocaties. Vanuit haar publiekrechtelijke taken heeft zij de plicht om de bestemmingsplannen te beoordelen. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is dan ook aan de provincie gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

De Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant geeft aan dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen, omdat de provinciale belangen niet in het geding zijn.

Naast de bovengenoemde effecten op provinciale / regionale schaal, hebben de gemaakte afspraken ook voor de gemeente gunstige effecten. Om te stimuleren dat de gemeente voortvarend meewerkt aan de realisatie van 30 Ruimte voor Ruimte-bouwkavels, geeft de Provincie de gemeente Sint-Michielsgestel een eenmalige bijdrage van € 420.000,-, die de gemeente kan inzetten om bijvoorbeeld ongewenste bebouwing in het buitengebied te saneren. Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel zijn reeds 21 Ruimte voor Ruimte-initiatieven afgerond. Met de 11 bouwtitels die binnen onderhavig plan vallen, wordt het aantal van 30 Ruimte voor Ruimte bouwkavels behaald.

sub b.

Voor beantwoording van deze zienswijze en nadere uitleg bij de 'sloopsubsidies' en het gebruik van dossiernummers, wordt verwezen naar de beantwoording ad 2) sub a.

sub c.

Of een agrarisch bedrijf rendabel is of niet, is niet relevant. Een economisch onrendabel bedrijf geeft geen zekerheid dat de stallen worden geamoveerd en daarmee de gewenste milieuwinst wordt bereikt. De sloopsubsidie (zie ook de beantwoording sub a) maakt de sloop financieel mogelijk en zorgt daardoor wel voor deze zekerheid.

sub d.

Voor beantwoording van deze zienswijze en nadere uitleg bij de bijdrage van de Ruimte voor Ruimte-regeling aan de ruimtelijke verbetering van het buitengebied, wordt verwezen naar de beantwoording ad 2) sub a.

sub e.

De koppeling die reclamanten noemen, is onjuist: de regeling ruimte voor ruimte vindt zijn oorsprong in het Streekplan Noord-Brabant 2002, "Brabant in Balans", partieel herzien bij besluit d.d. 3 december 2004 van Provinciale Staten. De beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 geeft een nadere invulling aan de criteria uit de regeling ruimte voor ruimte van het Streekplan, die verband houden met het sloopobject of de slooplocatie. Ook de per 1 juli 2008 in werking getreden Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling en de eveneens op 1 juli 2008 in werking getreden Paraplunota ruimtelijke ordening voorzien in een zogenoemde Ruimte-voor-ruimteregeling.

Met de reconstructieplannen, die Provinciale Staten op 22 april 2005 hebben vastgesteld, is duidelijkheid geschapen over de vraag waar de intensieve veehouderij ontwikkelingsruimte krijgt en

waar dit niet het geval is. Dat de uitvoering van de reconstructieplannen achterhaald gebleken zou zijn, zoals reclamanten stellen, doet niets af aan de ruimte voor ruimte regeling op zich. De doelstelling van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is naast het terugverdienen van het geld dat aan de sloop van stallen is uitgegeven, het realiseren van extra ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van hoogwaardige woningbouw in kernrandzones of bebouwingsclusters in het buitengebied. Zolang deze doelstelling niet is bereikt is een pas op de plaats ongewenst.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening Ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening Ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan hebben Provinciale Staten op 17 december 2010 de Verordening Ruimte, fase 2, vastgesteld en de Verordening fase 1 is ingetrokken. De vaststelling van voorliggend plan zal naar verwachting plaatsvinden voor 1 juni 2011 en behoeft daarom niet te worden getoetst aan de nieuwe Verordening Ruimte fase 2. In de Verordening Ruimte fase 2 staat overigens het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied, waar kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

sub f.

Voor beantwoording van deze zienswijze en nadere uitleg bij de rood met groenregeling en de beeindigingsregeling, wordt verwezen naar de beantwoordingen ad 1) en ad 2) sub a. Voor de goede orde wordt daarnaast nog verwezen naar het voortgangsrapport Ruimte voor Ruimte d.d. 10 januari 2007 (verslag van de voortgang tot en met 31 december 2006) van de provincie Noord-Brabant waarin is aangegeven dat er in de gemeente Sint-Michielsgestel 23.083 m² aan stalruimte is gesloopt, waarvoor de provincie in deze gemeente € 2.137.595,- aan sloopsubsidie heeft uitgegeven.

Ad 3) Het bestaan van alternatieven kan op zichzelf geen grond vormen voor het onthouden van goedkeuring aan het plan. Het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring brengt immers mee dat alternatieven daarbij in beginsel eerst aan de orde behoeven te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Het college heeft zich, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze situatie zich in dit geval niet voordoet.

Bij voorgenomen ontwikkeling zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanwezige belangen afgewogen middels onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, met name in hoofdstuk 4.

Ad 4) Voor beantwoording van deze zienswijze en nadere uitleg bij de ruimtelijke kwaliteitswinst en het gebruik van dossiernummers, wordt verwezen naar de beantwoording ad 2) sub a.

Ten aanzien van de balans wordt opgemerkt dat op basis van de regels uit het ontwerpbestemmingsplan Hooidonk een bebouwingsoppervlak van maximaal 355 tot 412 m² per kavel mogelijk is. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak voor het gehele ontwerpbestemmingsplan Hooidonk bedraagt 5.258 m². Dit is beduidend (6.130 m²) minder dan gesteld door reclamant, waardoor per saldo wel degelijk sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden er geen planaanpassingen gedaan.

Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen opgenomen in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen hebben betrekking op de wijze waarop de archeologische waarden zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 11 (algemene aanduidingsregels) diende ter bescherming van mogelijke archeologische waarden ter plekke van het plangebied. Inmiddels is uit het proefsleuvenonderzoek gebleken dat door de geplande werkzaamheden geen verstoringen van archeologische waarden optreden. Het genoemde artikel heeft geen functie meer en wordt derhalve uit de regels verwijderd. Ingevolge deze verwijdering worden in de toelichting van het bestemmingsplan een tweetal aanpassingen gedaan.

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

- geen aanpassingen.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

- Artikel 11 wordt verwijderd uit de regels;
- In paragraaf 4.4 van de toelichting worden de resultaten en conclusies uit het proefsleuvenonderzoek toegevoegd;
- In de paragraaf 5.2 van de toelichting wordt onder de subparagrafen 5.2.1 en 5.2.4 de teksten verwijderd met betrekking tot de algemene aanduidingsregels.

4. Tot slot

Het bestemmingsplan zal, met de genoemde aanpassingen, door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de termijn dat het ter inzage ligt, beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen hebben ingebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Bijlagen

Ontvangen zienswijzen

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg. Nr.	
- 4 JAN. 2011	
komen:	
Bestemd voor:	Ontwik.
Cluster:	

Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Datum: 3 januari 2011
Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" te Den Dungen.

Geachte raad,

Op het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk", zoals dit van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage ligt, dien ik een zienswijze in die ik hierna nader motiveer.

Mijn woning en perceel is gelegen aan de Litsersstraat [REDACTED] te Den Dungen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" is direct tegen de achterzijde van mijn perceel gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct grenzend aan de achterzijde van mijn perceel een 15-tal zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ontwikkeld, zodat een complete nieuwe woonwijk achter mijn perceel ontstaat. Het oprichten van hoofdbebouwing kan op ± 20 meter uit de achterste perceelgrens van mijn pand plaats vinden en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen mijn perceel worden gebouwd. Tevens worden deze 15 woningen via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaai zal veroorzaken. Door deze ontwikkeling wordt de privacy en vrije ligging van mijn (achter)perceel ernstig beïnvloed.

Tevens is de bestaande sloot direct achter mijn perceel na realisatie van de ontwikkeling van deze woningbouw niet meer bereikbaar met groot materieel, zodat deze met de hand dient te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie meer heeft voor het Waterschap is het de vraag of deze sloot nog wel nut heeft.

Het te ontwikkelen gebied 'Hooidonk' heeft binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch gebied', waarop niet mag worden gebouwd. Ook het op 22 april 2010 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laat op de betreffende locatie geen woningbouw toe.

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een geheel nieuwe en afwijkende planologische situatie, waardoor aantasting van het woongenot zal ontstaan en de waarde van mijn pand ernstig zal worden beïnvloed. Deze schade behoort redelijkerwijs niet ten laste te blijven voor ondergetekende en ik zal bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan "Hooidonk" dan ook beroep doen op schadevergoeding.

Omdat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet past in het recent gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" verzoek ik u dit bestemmingplan niet vast te stellen. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet op gebiedsniveau het bestemmingsplan te herzien.

Hoogachtend,

Naam: [REDACTED]
Adres: [REDACTED]
Postcode: [REDACTED]

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Inge- komen:	- 4 JAN. 2011
Bestemd voor:	Ontwile.
Cluster:	

Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Datum: 3 januari 2011
Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" te Den Dungen.

Geachte raad,

Op het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk", zoals dit van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage ligt, dien ik een zienswijze in die ik hierna nader motiveer.

Mijn woning en perceel is gelegen aan de Litsersstraat te Den Dungen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" is direct tegen de achterzijde van mijn perceel gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct grenzend aan de achterzijde van mijn perceel een 15-tal zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ontwikkeld, zodat een complete nieuwe woonwijk achter mijn perceel ontstaat. Het oprichten van hoofdbouwing kan op ± 20 meter uit de achterste perceelgrens van mijn pand plaats vinden en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen mijn perceel worden gebouwd. Tevens worden deze 15 woningen via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. Door deze ontwikkeling wordt de privacy en vrije ligging van mijn (achter)perceel ernstig beïnvloed.

Tevens is de bestaande sloot direct achter mijn perceel na realisatie van de ontwikkeling van deze woningbouw niet meer bereikbaar met groot materieel, zodat deze met de hand dient te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie meer heeft voor het Waterschap is het de vraag of deze sloot nog wel nut heeft.

Het te ontwikkelen gebied 'Hooidonk' heeft binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch gebied', waarop niet mag worden gebouwd. Ook het op 22 april 2010 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laat op de betreffende locatie geen woningbouw toe.

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een geheel nieuwe en afwijkende planologische situatie, waardoor aantasting van het woongenot zal ontstaan en de waarde van mijn pand ernstig zal worden beïnvloed. Deze schade behoort redelijkerwijs niet ten laste te blijven voor ondergetekende en ik zal bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan "Hooidonk" dan ook beroep doen op schadevergoeding.

Omdat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet past in het recent gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" verzoek ik u dit bestemmingplan niet vast te stellen. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet op gebiedsniveau het bestemmingsplan te herzien.

Hoogachtend,

Naam:
Adres:
Postco:



Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Datum: 3 januari 2011

Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Hooionk" te Den Dungen.

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
inge- komen:	- 4 JAN. 2011
Bestemd voor:	<i>ontwike.</i>
Cluster:	

Geachte raad,

Op het ontwerpbestemmingsplan "Hooionk", zoals dit van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage ligt, dien ik een zienswijze in die ik hierna nader motiveer.

Mijn woning en perceel is gelegen aan de Litsersstraat te Den Dungen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hooionk" is direct tegen de achterzijde van mijn perceel gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct grenzend aan de achterzijde van mijn perceel een 15-tal zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ontwikkeld, zodat een complete nieuwe woonwijk achter mijn perceel ontstaat. Het oprichten van hoofdbouw kan op ± 20 meter uit de achterste perceelgrens van mijn pand plaats vinden en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen mijn perceel worden gebouwd.

Tevens worden deze 15 woningen via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. Door deze ontwikkeling wordt de privacy en vrije ligging van mijn (achter)perceel ernstig beïnvloed.

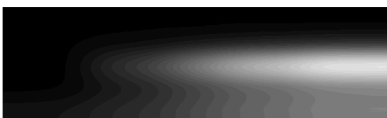
Tevens is de bestaande sloot direct achter mijn perceel na realisatie van de ontwikkeling van deze woningbouw niet meer bereikbaar met groot materieel, zodat deze met de hand dient te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie meer heeft voor het Waterschap is het de vraag of deze sloot nog wel nut heeft.

Het te ontwikkelen gebied 'Hooionk' heeft binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch gebied', waarop niet mag worden gebouwd. Ook het op 22 april 2010 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laat op de betreffende locatie geen woningbouw toe.

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een geheel nieuwe en afwijkende planologische situatie, waardoor aantasting van het woongenot zal ontstaan en de waarde van mijn pand ernstig zal worden beïnvloed. Deze schade behoort redelijkerwijs niet ten laste te blijven voor ondergetekende en ik zal bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan "Hooionk" dan ook beroep doen op schadevergoeding.

Omdat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet past in het recent gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" verzoek ik u dit bestemmingplan niet vast te stellen. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet op gebiedsniveau het bestemmingsplan te herzien.

Hoogachtend,



Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Datum: 3 januari 2011

Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Hooionk" te Den Dungen.

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
- 4 JAN. 2011 komen:	
Bestemd voor:	Ontwik.
Cluster:	

Geachte raad,

Op het ontwerpbestemmingsplan "Hooionk", zoals dit van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage ligt, dien ik een zienswijze in die ik hierna nader motiveer.

Mijn woning en perceel is gelegen aan de Litsersstraat te Den Dungen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hooionk" is direct tegen de achterzijde van mijn perceel gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct grenzend aan de achterzijde van mijn perceel een 15-tal zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ontwikkeld, zodat een complete nieuwe woonwijk achter mijn perceel ontstaat. Het oprichten van hoofdbouwing kan op ± 20 meter uit de achterste perceelgrens van mijn pand plaats vinden en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen mijn perceel worden gebouwd. Tevens worden deze 15 woningen via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. Door deze ontwikkeling wordt de privacy en vrije ligging van mijn (achter)perceel ernstig beïnvloed.

Tevens is de bestaande sloot direct achter mijn perceel na realisatie van de ontwikkeling van deze woningbouw niet meer bereikbaar met groot materieel, zodat deze met de hand dient te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie meer heeft voor het Waterschap is het de vraag of deze sloot nog wel nut heeft.

Het te ontwikkelen gebied 'Hooionk' heeft binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch gebied', waarop niet mag worden gebouwd. Ook het op 22 april 2010 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laat op de betreffende locatie geen woningbouw toe.

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een geheel nieuwe en afwijkende planologische situatie, waardoor aantasting van het woongenot zal ontstaan en de waarde van mijn pand ernstig zal worden beïnvloed. Deze schade behoort redelijkerwijs niet ten laste te blijven voor ondergetekende en ik zal bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan "Hooionk" dan ook beroep doen op schadevergoeding.

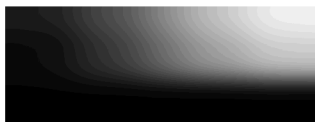
Omdat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet past in het recent gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" verzoek ik u dit bestemmingplan niet vast te stellen. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet op gebiedsniveau het bestemmingsplan te herzien.

Hoogachtend,

Naam:

Aдрес:

Postcode, woonplaats:



Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
komen: - 4 JAN. 2011	
Bestemd voor:	Onwikk.
Gemeente Sint-Michielsgestel	

Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Datum: 3 januari 2011
Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" te Den Dungen.

Geachte raad,

Op het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk", zoals dit van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage ligt, dien ik een zienswijze in die ik hierna nader motiveer.

Mijn woning en perceel is gelegen aan de Litsersstraat te Den Dungen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" is direct tegen de achterzijde van mijn perceel gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct grenzend aan de achterzijde van mijn perceel een 15-tal zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ontwikkeld, zodat een complete nieuwe woonwijk achter mijn perceel ontstaat. Het oprichten van hoofdbebouwning kan op ± 20 meter uit de achterste perceelgrens van mijn pand plaats vinden en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen mijn perceel worden gebouwd. Tevens worden deze 15 woningen via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. Door deze ontwikkeling wordt de privacy en vrije ligging van mijn (achter)perceel ernstig beïnvloed.

Tevens is de bestaande sloot direct achter mijn perceel na realisatie van de ontwikkeling van deze woningbouw niet meer bereikbaar met groot materieel, zodat deze met de hand dient te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie meer heeft voor het Waterschap is het de vraag of deze sloot nog wel nut heeft.

Het te ontwikkelen gebied 'Hooidonk' heeft binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch gebied', waarop niet mag worden gebouwd. Ook het op 22 april 2010 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laat op de betreffende locatie geen woningbouw toe.

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een geheel nieuwe en afwijkende planologische situatie, waardoor aantasting van het woongenot zal ontstaan en de waarde van mijn pand ernstig zal worden beïnvloed. Bovendien heb ik vóór de aankoop van ons huis vorig jaar april bij de gemeente geïnformeerd over eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan en bouwplannen in de directe omgeving van ons huis en hier was toen geen sprake van. Deze schade behoort dan ook redelijkerwijs niet ten laste te blijven voor ondergetekende en ik zal bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan "Hooidonk" dan ook beroep doen op schadevergoeding.

Omdat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet past in het recent gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" verzoek ik u dit bestemmingplan niet vast te stellen. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet op gebiedsniveau het bestemmingsplan te herzien.

Hoogachtend,



aan:Gemeenteraad van St.Michielsgestel

datum:6-1-2011

betreft:Ontwerp bestemmingsplan Hooidonk.

ons kenmerk:DD.HOOIDONK.2011

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot de volgende reactie:

Geen goede ruimtelijke ontwikkeling.

Primair staat hier de vraag centraal zoals die voortvloeit uit de Wro namelijk of het plan een goede ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft.

Daarvan kan alleen sprake zijn indien aangetoond kan worden dat het realiseren van het beoogde plan bijdraagt aan het behoud dan wel versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente in het algemeen en Den Dungen in het bijzonder.

Het is evident dat het verlies van de bestaande groene ruimte voor het realiseren van het plan niet als een goede ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Temeer niet nu uitdrukkelijk wordt afgezien van een compensatie door een (extra) kwaliteitsimpuls elders in de gemeente zoals die normaal is voorgeschreven.

De ruimtelijke offers van de gemeente zijn drieledig:

- 1-verlies aan groene ruimte,
- 2-verlies aan uitbreidingsruimte sociale woningbouw,
- 3-geen schadecompensatie.

In de plantoelichting blijft de vraag onbeantwoord waarom de gemeente dit eenzijdige offer wil brengen.

Van een afweging van belangen blijkt niets waardoor het planbesluit in ieder geval niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel voldoet.

De ruimte voor ruimteregeling.

Naast dit gemeentelijk belang waarvoor uw raad in de eerste plaats dient op te komen staat dat van de uitvoering van de ruimte voor ruimteregeling.

Het is echter de vraag of deze regeling wel de gunstige effecten heeft die altijd gepropageerd worden door de belanghebbenden partijen.

Hoewel in de plandoelichting wordt gesteld dat het plan past binnen het gemeentelijke beleid, wordt niet nader geconcretiseerd welke gunstige gevolgen hier voor de gemeente hier uit voort vloeien.

De ruimte voor ruimteregeling nader beziende kan het volgende worden geconstateerd;

-De beoogde vermindering van de verstening van het platteland vind niet plaats indien de sanering ten koste gaat van extra ruimtegebruik voor kernuitbreiding bij de landelijke kernen zoals Den Dungen die immers integraal deel uitmaken van dat platteland.

-Sanering heeft ook alleen maar effect indien gehele bestaande ruimtelijke verstoring als gevolg van een bestaande bedrijfsvestiging wordt weggenomen.

Dat is echter in de praktijk niet het geval waar vrijwel altijd sprake is van een handhaving van de woonfunctie en behoud van een flinke schuurruimte.

Ook zal bij een verwijdering uit een cluster, waardoor toch nog versturende bedrijven overblijven, de ruimtelijke kwaliteitswinst gering zijn.

-De regeling is overbodig indien het om een beëindiging gaat van een bedrijf zonder toekomstperspectief dat dit anders op termijn toch zal stoppen.

In dat geval verliezen de bedrijfsgebouwen hun functie en wordt instandhouding ervan economisch onrendabel waardoor amovering op termijn verzekerd is.

Dit veronderstelt overigens wel een goed handhavingsbeleid van de gemeente om bestemmingsstrijdig gebruik van overtollige agrarische bedrijfsruimten uit te sluiten.

Ook de beoogde milieuwinst wordt op deze wijze vanzelf gerealiseerd.

-Omdat in algemene zin in alle concentratie en overgangsgebieden nog een ruime uitbreiding van intensieve varkenshouderij mogelijk blijft, zal eventuele ruimteannex milieuwinst van de opgeheven bedrijven ruimschoots door nieuw rood en mest worden overschreden.

De bijdrage van de ruimte voor ruimteregeling voor ruimtelijke verbetering van geheel het buitengebied is daardoor in het beste geval zeer beperkt.

-De ruimte voor ruimteregeling is gekoppeld aan de reconstructieplannen.

De uitgangspunten van die plannen, met name de zonering en concentratie in LOG's is inmiddels volkomen achterhaald gebleken.

Daarom dient pas op de plaats gemaakt te worden voor de uitvoering ervan om nader te onderzoeken op welke wijze het beleid inclusief de ruimte voor ruimteregeling dient te worden bijgesteld.

-Uit de plantoelichting blijkt niet dat binnen de gemeente bedrijfsbeëindigingen voorkomen die met dit plan gediend worden.
Dit betekent dat de veronderstelde ruimtelijke en milieuwinst voornamelijk buiten de gemeente gemaakt wordt.
De gemeente levert dus ruimte in zonder daar iets voor terug te krijgen.
Erger nog, de compensatieregeling voor de rood voor groenregeling is hier niet van toepassing zodat hier tweemaal wordt in geleverd: groen ruimteverlies en uitblijvende compensatie elders in het buitengebied.

Uitwerkingsplan Boxtel [REDACTED].

Het uitwerkingsplan heeft gefaald in het aanwijzen van voorkeursuitbreidingslocaties rond de kern Den Dungen op grond van afgewogen keuzes.
Men is die keuzes uit de weg gegaan door simpelweg alle randzones rond de kern als potentieel zoekgebied voor uitbreiding aan te wijzen.
Een verwijzing naar het uitwerkingsplan volstaat dus niet als ter zake doende onderbouwing.
De plaats van een uitbreidingslocatie zal daarom alsnog dienen te worden onderzocht en afgewogen op grond van de eigen merites die aan een goede ruimtelijke ontwikkeling ten grondslag dienen te liggen.

De balans voor de ruimte voor ruimteregeling.

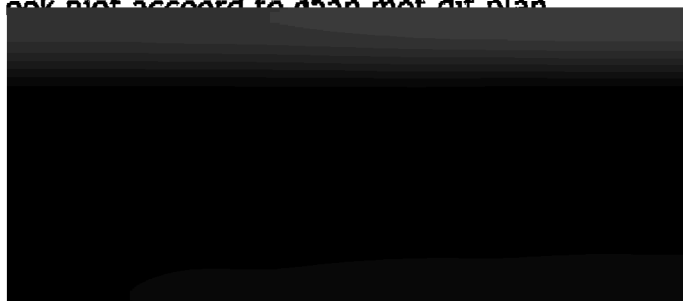
Uit de tabel blijkt dat tegenover een toegestane bebouwing van 11.000 m² nieuwe wijk, 11.388 m² bebouwing zal verdwijnen.
Dit betekent dat de afkalving van bestaand groen gebied nagenoeg gelijk is aan de te slopen gebouwen.
De ruimtelijke kwaliteitswinst is daarom feitelijk nihil.
En zelfs fors negatief indien op de saneringslocaties evenzoveel woonfuncties en flinke schuurruimten achter blijven.

Conclusie:

- 1- Het plan draagt niet bij aan een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en in het bijzonder van de kern Den Dungen.
- 2- Het valt ook sterk te betwijfelen of de ruimte voor ruimteregeling die het plan zegt te willen dienen per saldo wel enig positief effect voor de ruimtelijke kwaliteit van het platteland (buiten de gemeente) zal hebben.

Wij verzoeken uw raad dan ook niet accoord te gaan met dit plan

Hoogachtend,



Link

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg. Nr.	
Ingekomen:	13 JAN. 2011
Bestemd voor:	ontwikkelen
District:	

Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel
 Postbus 10.000
 5270 GA Sint-Michielsgestel

Datum: 3 januari 2011
 Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" te Den Dungen

Geachte raad,

Op het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk", zoals dit van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage ligt, dien ik een zienswijze in die ik hierna nader motiveer.



Mijn woning en perceel is gelegen aan de Litsersstraat te Den Dungen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hooidonk" is direct tegen de achterzijde van mijn perceel gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct grenzend aan de achterzijde van mijn perceel een 15-tal zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ontwikkeld, zodat een complete nieuwe woonwijk achter mijn perceel ontstaat. Het oprichten van hoofdbouwing kan op ± 20 meter uit de achterste perceelgrens van mijn pand plaats vinden en bijgebouwen kunnen nagenoeg tegen mijn perceel worden gebouwd. Tevens worden deze 15 woningen via één ontsluitingsweg ontsloten hetgeen verkeerslawaaï zal veroorzaken. Door deze ontwikkeling wordt de privacy en vrije ligging van mijn (achter)perceel ernstig beïnvloed. Tevens is de bestaande sloot direct achter mijn perceel na realisatie van de ontwikkeling van deze woningbouw niet meer bereikbaar met groot materieel, zodat deze met de hand dient te worden onderhouden. Als deze sloot geen functie meer heeft voor het Waterschap is het de vraag of deze sloot nog wel nut heeft.

Het te ontwikkelen gebied 'Hooidonk' heeft binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch gebied', waarop niet mag worden gebouwd. Ook het op 22 april 2010 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" laat op de betreffende locatie geen woningbouw toe.

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een geheel nieuwe en afwijkende planologische situatie, waardoor aantasting van het woongenot zal ontstaan en de waarde van mijn pand ernstig zal worden beïnvloed. Deze schade behoort redelijkerwijs niet ten laste te blijven voor ondergetekende en ik zal bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan "Hooidonk" dan ook beroep doen op schadevergoeding.

Omdat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet past in het recent gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" en de ontwerpstructuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" verzoek ik u dit bestemmingplan niet vast te stellen. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet op gebiedsniveau het bestemmingsplan te herzien.

Hoogachtend,

Naam: 
 Adres: 
 Postcode, v 