

Gemeente Sint-Michielsgestel  
T.a.v. de Gemeenteraad  
Postbus 10000  
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Inge- komen:	19 OKT. 2010
Bestemd voor:	<i>Ontwik.</i>
Cluster:	

Schijndel, 18 oktober 2010

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan "Beekvlietstraat Seminarielaan Sint-Michielsgestel"  
Uw kenmerk: bestemmingsplan "Beekvlietstraat Seminarielaan Sint-Michielsgestel"  
Ons kenmerk: 2010.152

Geachte leden van de raad,

Het ontwerpbestemmingsplan "Beekvlietstraat Seminarielaan Sint-Michielsgestel" (hierna verder te noemen: het bestemmingsplan) van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt ter inzage. Namens mijn cliënten,

dien ik hierbij een zienswijze in op dit ontwerpbestemmingsplan. De door cliënten zelf in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte inspraakreactie dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### **Aan-/inleiding**

Op de eerste plaats wensen cliënten op te merken dat zij met verbazing kennis hebben genomen van het omvangrijke bouwplan om - volgens de kennisgeving - circa 77 woningen te bouwen in het plangebied, ingesloten door de Beekvlietstraat, Schijndelseweg en Seminarielaan. Er wordt in feite tegenover en op korte afstand van hun woningen een nieuwe woonwijk gerealiseerd met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen en faciliteiten. De bestaande open ruimtelijk-agrarische omgevingssituatie maakt plaats voor woningen. Zij komen hierdoor niet langer aan de (kern)rand van Sint-Michielsgestel te wonen, maar in Sint-Michielsgestel.

Deze ruimtelijke en planologische verandering is voor cliënten niet gewenst en de impact is zodanig groot dat zij hebben besloten om bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan c.q. het bouwplan. Hier komt bij dat zij van mening zijn dat de ruimtelijke onderbouwing van het plan op een aantal punten niet dan wel onvoldoende zorgvuldig is gemotiveerd.

Expliciet wensen cliënten te vermelden dat zij van mening zijn dat hun belangen - aantasting van woon- en leefgenot door wijziging van omgeving - niet dan wel onvoldoende zijn meegenomen in uw afwegingen om te besluiten medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan middels het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Cliënten hebben de indruk dat klakkeloos voorbij is/wordt gegaan aan hun belangen. Deze belangen zien met name op een aantasting van hun woon- en leefklimaat: vermindering van uitzicht, verkeers-, parkeer- en geluidsoverlast, aantasting van privacy en een nadelige wijziging van de situeringswaarde van het onroerend goed van cliënten. Zo zijn zij van mening geluidsoverlast te zullen lijden als gevolg van de voorgenomen in-/ultrit van de 'poortwoning' als ook dat de luchtkwaliteit wordt aangetast door een aanzienlijk toename van het gemotoriseerd verkeer op korte afstand van hun woningen.

Het zou u c.q. de initiatiefnemer prijzen wanneer contact wordt gezocht met cliënten om in onderling overleg te zoeken naar een voor alle partijen acceptabele oplossing.

#### **Doel bestemmingsplan**

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan het bestemmingsplan zware eisen worden gesteld. De afwijking van het bouwplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2001" dient in de plantoelichting tot uitdrukking te worden gebracht. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwplan. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De plantoelichting dient alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten te bevatten, die bij het bouwplan zijn betrokken.

Kortom, in het bestemmingsplan c.q. de plantoelichting moet worden aangetoond dat het bouwplan past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden en aan de belangen van omwonenden bij het in stand houden van de bestaande situatie.

Om de volgende redenen maken cliënten bezwaar tegen het bouwplan:

#### **Woonvisie en woningbouwprogramma - kwalitatief**

In de 'Woonvisie gemeente Sint-Michielsgestel' is aangegeven dat de grootste vraag naar woningen binnen de gemeente uit twee categorieën bestaat: starters en senioren. Daarbij is voor beide groepen van belang dat in betaalbare prijsklassen gebouwd wordt. Het bestemmingsplan biedt echter ruimte - blijkbaar conform het Woningbouwprogramma - voor 20 middeldure en 38 dure eengezinswoningen. Volgens cliënten is dit in strijd met het beleidsuitgangspunt om te bouwen in betaalbare prijsklassen.

Hier komt bij dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de bouw van woningen zoveel mogelijk een verdeling aangehouden dient te worden die tegemoet komt aan een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Hier is volgens cliënten in concreto dus geen sprake van.

#### **Provinciaal beleid**

In de plandoelstelling wordt terecht de nadruk gelegd op 'zorgvuldig ruimtegebruik' als belangrijk(st) streven. Met het bestemmingsplan c.q. het bouwplan wordt er nadrukkelijk een aanslag gepleegd op het landelijke (buiten)gebied; er is sprake van verstedelijking in een landelijke regio.

Het plangebied ligt weliswaar in het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (Verordening Ruimte), maar centraal blijft staan dat ook hier (door verstedelijking) een onverantwoorde aantasting van het buitengebied voorkomen moet worden. Uitgangspunt is verder dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave voor wonen niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.

Cliënten betwijfelen of aan dit uitgangspunt wordt voldaan, aangezien er binnen het bestaand stedelijk gebied van Sint-Michielsgestel in principe voldoende mogelijkheden zijn voor de bouw van woningen, ook al zou er eventueel sprake zijn van een beperkte overcapaciteit van inbreidingsmogelijkheden. Juist vanwege de enorme inbreuk dat dit bestemmingsplan c.q. bouwplan pleegt op het buitengebied had het naar de mening van cliënten in rede moeten liggen om in te breiden in plaats van om uit te breiden.

Niet is inzichtelijk gemaakt wat de restcapaciteiten voor woningbouw binnen de gemeente zijn en evenmin is deugdelijk gemotiveerd waarom uitbreiding boven inbreiding moet gaan. Pas als er een bewezen tekort is aan verantwoorde inbreidingsmogelijkheden, dan kunnen de mogelijkheden bekeken worden om (een deel van) het programma voor wonen te concentreren in de kern of - als ook dat niet kan - om het over te hevelen naar een stedelijke regio.

Cliënten zijn van mening dat de beleidsmatige onderbouwing van het bestemmingsplan niet dan wel onzorgvuldig gemotiveerd heeft plaatsgevonden.

#### **Flora en fauna**

Uit het ten behoeve van het bestemmingsplan c.q. bouwplan uitgevoerde natuuronderzoek blijkt niet dat betrouwbaar onderzoek is gedaan naar de eventuele aanwezigheid van de steenuil, conform de handleiding BMP (SOVON) of STONE. Sporenonderzoek en navraag bij een uilenwerkgroep is slechts een aanvulling op gericht veldonderzoek in de juiste periode van het jaar. Er had onderzoek gedaan moeten worden naar baltstende mannetjes. De omgeving is namelijk in potentie een zeer geschikte habitat voor de steenuil. De steenuil is het gehele jaar afhankelijk van het territorium, zodat deze ook valt onder het begrip nest en derhalve jaarrond beschermd. Omdat geen nader onderzoek is uitgevoerd, is het onduidelijk in hoeverre het plangebied onderdeel uitmaakt van een territorium van de steenuil.

In het natuuronderzoek ontbreekt een nader vleermuizenonderzoek. De bestaande gebouwen in het plangebied kunnen geschikt zijn als winterverblijf voor vleermuizen. Dit is echter niet nader onderzocht. De mate van geschiktheid en toegankelijkheid van de bebouwing (zolders) voor vleermuizen is evenmin onderzocht. Hierdoor is het moeilijk te beoordelen of de bebouwing geschikt is als winterverblijf. Verder is het onduidelijk wat voor type detector is gebruikt. Het heterodyne-systeem is voor slechts enkele soorten bruikbaar. Time-expansion opnamen zijn vaak essentieel om met behulp van geluidsanalyse tot een zekere determinatie te komen. Baltsroepen van sommige soorten zijn alleen met geluidsanalyse met zekerheid van elkaar te onderscheiden.

Het is derhalve onduidelijk dat de bij de bestaande boerderij aanwezige schuren ongeschikt zijn als rust- en rustplaats van vleermuizen. Ook is niet duidelijk of het gebied rondom de bestaande gebouwen deel uitmaakt van de paarterritoria (zijn vaste rust- en verblijfplaatsen) van vleermuizen. Hier is kennelijk geen nader onderzoek naar gedaan.

Verder kan nog worden vermeld dat er in het plangebied woelmuisen en spitsmuisen leven. Ook van de aanwezigheid van deze dieren wordt geen melding gemaakt in het natuuronderzoek.

Het bestemmingsplan ontbeert derhalve wat betreft het ecologie een voldoende draagkrachtige onderbouwing.

#### **Luchtkwaliteit**

Bij de start van een ruimtelijke ontwikkeling moet onderzocht worden of het relevante (nadelige) effecten heeft voor de luchtkwaliteit. Volgens de plantoelichting moet hierbij aannemelijk worden gemaakt dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Voor woningbouw betekent dit een project van minder dan 500 woningen. Aangezien het betrekking heeft op 77 woningen is een nader luchtkwaliteitsonderzoek volgens de plantoelichting niet nodig.

Cliënten zijn echter van mening dat - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - ook de huidige achtergrondconcentraties van stoffen ter plaatse onderzocht moeten worden. Dit is niet gebeurd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ontbeert derhalve wat betreft het luchtaspect een voldoende draagkrachtige onderbouwing.

#### **Economische uitvoerbaarheid / financiële haalbaarheid**

Er is geen exploitatieplan opgesteld, omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. Cliënten gaan ervan uit dat er eventuele planschade door de gemeente verhaald zal worden op de initiatiefnemer. Er wordt echter geen inzicht verschaft of en in hoeverre de initiatiefnemer garant staat c.q. kan staan voor de financiële gevolgen van eventueel gegrunde aanvragen om tegemoetkoming in de planschade.

In het verlengde hiervan had u - omwille van een goede ruimtelijke ordening - de conclusies van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse in de plantoelichting op moeten nemen, aangezien is bepaald dat een planschaderisicoanalyse een openbaar stuk is waarin belangstellenden inzage moeten kunnen hebben. Een planschaderisicoanalyse

brengt immers bij uitstek inzichtelijk wat de financiële gevolgen zijn van een bepaald (bouw)plan. Cliënten zouden derhalve inzage willen hebben in de ten behoeve van dit project uitgebrachte planschaderisicoanalyse, onder meer met als doel om de financiële uitvoerbaarheid van het plan na te kunnen gaan.

#### **Alternatieve locaties**

In het verlengde van het aspect economische uitvoerbaarheid / financiële haalbaarheid is het verder onduidelijk of er voor het plan onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties.

U dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat er een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar de alternatieve locaties voor een dergelijk initiatief. Cliënten betwijfelen of u een dergelijk alternatievenonderzoek heeft uitgevoerd.

Onduidelijk is ook of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor woningen van een dergelijke prijscategorie. Cliënten vrezen dat er leegstand ontstaat.

#### **Contra-expertise**

Ondergetekende heeft eerst in een laat stadium opdracht gekregen om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is er geen tijd geweest om de diverse aspecten van de ruimtelijke onderbouwing te laten onderzoeken door de daartoe deskundige expertisebureaus. Indien noodzakelijk wordt hiertoe in een later stadium alsnog toe overgegaan.

#### **Tot slot**

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, hebben cliënten de indruk dat totaal voorbij wordt gegaan aan hun belangen. Het zou met name de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar prijzen wanneer - via ondergetekende - contact wordt opgenomen met cliënten om te trachten tot een voor alle partijen acceptabel bouwplan te komen. Vooralsnog rest cliënten geen andere mogelijkheid dan om bezwaar te maken en te blijven maken tegen het bestemmingsplan c.q. het bouwplan.

#### **Verzoek**

Op grond van het voorgaande verzoek ik u, namens cliënten, om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan althans om rekening te houden met de zienswijze van cliënten.

aan:gemeenteraad van Sint Michielsgestel

datum:21-10-2010

betreft: ontwerp bestemmingsplan Beekvlietstraat - Seminarielaan  
ons kenmerk:STM.BEEKVL.2010

Geachte leden van de gemeenteraad,

Heden hebben wij getracht om via de verwijzing in de publicatie over de inlichtingenbron ,bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan te beoordelen.

De aangewezen zoekplaats [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) levert echter met veel moeite niet meer op dan een vereenvoudigd bestemmingsplankaartje met aanzienlijk minder informatie dan de plankaart zoals die in de inspraak is gehanteerd.

Een planbeschrijving en overige bijbehorende stukken zijn in het geheel niet benaderbaar.

Onder deze omstandigheden is het voor ons niet mogelijk een goed oordeel over het ontwerp-bestemmingsplan te vormen.

Wij volstaan daarom vooreerst met het herhalen van onze eerdere inspraakreactie als voorlopige zienswijze.

Zo spoedig als mogelijk zullen wij na raadpleging van het papieren dossier voor een nadere aanvulling zorgdragen.

Verder verzoeken wij u, nu [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) nog niet goed blijkt te functioneren, om ter visie liggende plannen ook via uw eigen gemeentelijke site toegankelijk te maken.

Hoogachtend,

aan:gemeenteraad van Sint Michielsgestel

datum:3-11-2010

betreft: ontwerp bestemmingsplan Beekvlietstraat - Seminarielaan  
ons kenmerk:STM.BEEKVL.2010

Geachte leden van de gemeenteraad,

In aanvulling op onze al eerder ingediende zienswijze geven wij hier een nadere reactie op inspraaknota waar deze bedoelt is als weerlegging van onze inspraakreactie.

#### **Ad 2.11.1 Groene ruimte.**

Het verlies van groene ruimte kan feitelijk alleen maar worden gecompenseerd door amovering van een gelijk oppervlak aan bestaande bebouwing of infrastructuur elders binnen de gemeente.

Als dat niet het geval is dan blijft alleen nog het lapmiddel over van verhoging van de ruimtelijke (=landschappelijke) kwaliteit van elders gelegen gronden .

B&W stellen nu dat die groencompensatie wordt gerealiseerd door het storten van een substantiele bijdrage uit de exploitatie in het gemeentelijke groenfonds. Echter een nadere uiteenzetting hoe groot die bijdrage is en volgens welke criteria dan kan worden vastgesteld dat deze adequaat is ,ontbreekt.

Hieruit concluderen wij dat er feitelijk geen harde afrekenbare koppeling aan het bestemmingsplan is verbonden die een adequate groencompensatie ook werkelijk kan garanderen.

Daarom dient alsnog die koppeling op basis van een concreet uitgewerkt compensatieplan te worden geschapen en de plangoedkeuring als voorwaarde gekoppeld. Door de compensatie in de vorm van een landschappelijk in te richten bufferzone rond de nieuwe wijk te realiseren kunnen twee vliegen in een klap worden geslagen: compensatie en de landschappelijke afscherming van de belastende visuele uitstraling van de bebouwing naar het oude omringende cultuurlandschap.

Tevens wordt daardoor ook de recreatieve betekenis van de kernrandzone versterkt.

#### **Ad 2.11.2 Cultuurhistorische kenmerken.**

De stelling dat uit het abiotische en antropogene lagenonderzoek zou blijken dat andere cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zouden zijn wordt gelogenstaft door de digitale hoogtekkaart en de uitkomst van het archeologische onderzoek.

Uit het archeologische onderzoek blijkt dat het kadastrale plan uit 1830 onnauwkeurig kan zijn wat de vermelding van bebouwing betreft.

Er dient uitgegaan te worden van de natuurlijke hoogtestructuur waarbij de hogere terreingedeelten een hoge (historische) bebouwingsverwachting hebben.

En dat is het geval met het zuid-oostelijke deel van het gebied dat als duidelijk hoger voorkomt de de digitale hoogtekkaart.

Beide vestigingsplaatsen zijn door opbrenging van grond nog verder verhoogd waarbij ten behoeve van de afwatering en het scheppen van een duidelijke erfscheiding een gemeenschappelijke sloot is gegraven die verder naar het noorden doorloopt en vervolgens naar het oosten afbuigt .

Hierbij wordt precies de laagste terreingedeelten gevolgd wat een goede indicatie is voor het authentieke karakter ervan.

Hetgeen ook blijkt uit de esdekvorming die binnen de matrix van deze sloot blijft en deze nergens doorsnijdt.

Het uitgewerkte bebouwingsplan gaat wel dwars door de natuurlijke/cultuurlijke structuur heen .

Het verweer dat het plan inspeelt op de ruimtelijke structuur en het patroon van wegen rond de locatie is van geen betekenis voor dit bezwaar, het gaat primair om de vraag hoe de afstemming is op de kenmerkende gebiedswaarden *binnen de grenzen van het bestemmingsplan*.

#### **Ad 2.11.3 Bebouwingsdichtheid.**

De bebouwingsdichtheid langs de omringende wegen is hoog blijkens de daar getekende bouwblokken.

Dit vormt daardoor een te harde confrontatie met het buitengebied.

Dat het plan als geheel een lagere dan gebruikelijke bebouwingsdichtheid heeft, doet daaraan niets af.

Immers die relatieve openheid richt zich naar binnen toe ten koste van een extra verdichting van de buitenschil.

En daar doet zich het confrontatie annex overgangsprobleem voor.

#### **Ad 2.11.4 Bouwhoogten.**

De straten waar de overgangsproblematiek het meest speelt zijn de Schijndelseweg en de Beekvlietstraat.

Voor de Schijndelseweg is geen aanpassing voorzien.



Bij de Beekvlietstraat blijft nog steeds een twee tot drielaagse bebouwing ( tot goothoogte zodat de bouwhoogte(nok) nog kan verdubbelen) toegestaan.

Tesamen met de in de randen mogelijk gemaakte relatief hoge bebouwingsdichtheid en de ligging tot dicht op de plangrens, maakt dat de harde overgang nog steeds niet in voldoende mate is verzacht.

#### **Ad 2.11.5 Voorstellen.**

De verwijzing van B&W naar de eerdere antwoorden onder Ad 1 tm 4 achten wij om hiervoor genoemde redenen onvoldoende onderbouwd om als een voldoende weerlegging te kunnen worden aangemerkt.

#### **Conclusie:**

De door ons ingebrachte zienswijze en daarin verwoorde bezwaren zijn o.i. in de inspraaknota ( en dus in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan) niet voldoende weerlegd.

Wij verzoeken uw raad daarom dusdanig te besluiten dat wel aan de zienswijzen tegemoet gekomen kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening van uw gemeente.

Hoogachtend,

13-10-2010



**AANTEKENEN**

De gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel  
Postbus 10000  
5270 GA SINT-MICHELSGESTEL

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Datum 5 oktober 2010	Inge- komen: 13 OKT. 2010 <small>Ons kenmerk</small>
Onderwerp	Bestemd voor: <i>Ontwik</i> <small>Uw kenmerk</small>
	Cluster:

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij hebben zich gewend

terzake van het navolgende. Sinds enige tijd ligt ter inzage het ontwerp bestemmingsplan Seminarialaan Beekvlietstraat Sint – Michielsgestel. Tegen dit plan maak ik namens cliënten de navolgende zienswijze kenbaar.

Ingevolge het onderhavige bestemmingsplan zullen er op termijn in de direct nabijheid van de woning van cliënten circa 77 woningen worden gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat cliënten niet erg zijn ingenomen met dit plan.

Kenmerkt zich de woon – en leefomgeving van de woning van cliënten zich nu door een grote mate van privacy en een onbeperkt vrij uitzicht. Ingevolge het onderhavige ruimtelijke plan zal voornoemde ernstig worden beperkt zo niet teniet worden gedaan. Dit als gevolg van het feit dat er op een afstand van circa 40 meter van de gevel van de woning van cliënten diverse woningen zullen worden gerealiseerd en er op een grotere afstand van hun woning eveneens een appartementencomplex zal verrijzen met een maximale bouwhoogte van 14 meter en een goothoogte maximale goothoogte van maximaal 11 meter.

Oftewel de woning van cliënten wordt zowel in oostelijke – als in zuidelijke richting omsloten door een geheel nieuwe woonwijk. Terwijl de omgeving zich nu kenmerkt door een grote mate van openheid en een landschappelijke karakter, zal deze veranderen in een versteende - en verstedelijkte omgeving. Opnieuw wordt groen opgeofferd voor woningbouw, met als gevolg een grote mate van verlies aan leef – en woonkwaliteit.

Aangezien cliënten nog maar kort woonachtig zijn op de onderhavige locatie en op geen enkele manier rekening hebben kunnen houden met de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling om ter plaatse een woonwijk te realiseren, voelen zij zich daardoor erg overvallen en daardoor geschaad in hun belangen. Reden waarom zij uw gemeenteraad verzoeken geen medewerking te verlenen aan het realiseren van woningen direct grenzend aan hun perceel.

Aangezien privacy en uitzicht logischerwijs voor een grote mate het woon – en leefgenot bepalen van cliënten, verzoeken cliënten uw gemeenteraad, voor zover uw raad toch medewerking wenst te verlenen aan de onderhavige plannen, dan in ieder geval de afstand tot de gevel van eerdergenoemde woningen en het appartementencomplex te vergroten opdat daaraan geen afbreuk wordt gedaan.

Zo ook verzoeken zij uw raad om aan die zijde van het plangebied waarop hun woning zicht heeft op de bewuste woningen een groenstrook in te bestemmen en deze van gemeentewege aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden, teneinde het groene aanzicht van het gebied voor cliënten te behouden.

Voorts is van belang dat ten noorden van het appartementencomplex zich op de plankaat de aanduiding "specifieke vorm van wonen – terras en parkeren" bevindt. Deze aanduiding geeft aan dat ter plaatse een terras mogelijk is dan wel de inrit tot een parkeerkelder.

Het is algemeen bekend dat geluid ver draagt. Dit maakt dat logischerwijs het geluid vanwege het gebruik van een terras dan wel een inrit van een parkeergarage zal leiden tot geluidsoverlast. Met name als er sprake is van een relatief korte afstand.

Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat bovenstaand gebruik zal leiden tot erg veel geluidsoverlast en dat dit het woon – en leefgenot van cliënten in ernstige mate zal schaden. Met name als geluidswerende voorzieningen ontbreken. Zowel in het plan als in de toelichting is mij niet gebleken van zodanige maatregelen dan wel enig onderzoek naar de mate van geluidsoverlast. Dit dient te worden aangemerkt als zijnde onzorgvuldig. Reden waarom cliënten Uw raad verzoeken eerdergenoemde aanduiding te verwijderen dan wel in ieder geval te verplaatsen.

Vervolg op de brief van  
5 oktober 2010

Bestemd voor

Bladnummer  
3

### Regels

Ingevolge artikel 11 lid b is vrijstelling mogelijk indien "het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden". Niet duidelijk is wordt hiermee wordt bedoeld, hetgeen maakt dat dit artikel onbepaald en dus als onverbindend dient te worden aangemerkt.

Ingevolge artikel 11 lid c is vrijstelling mogelijk ten behoeven van bouwwerken met een aanzienlijke hoogte. Hiermee kunnen cliënten zich niet verenigen. Met name niet met sub 2, ingevolge waarvan vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van "waarschuwings – en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter. Het spreekt voor zich dat dit bouwwerken zijn die niet thuis horen in het buitengebied dan wel in iedere niet in een woonwijk.

Resumerend verzoeken cliënten Uw gemeenteraad met inachtnaam van het vorengaande het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

Gemeente Sint Michielsgestel  
T.a.v. B&W en de Raad van der gemeente Sint-Michielsgestel  
Postbus 10.000  
5270 GA Sint-Michielsgestel

Sint Michielsgestel, 21 oktober 2010

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Inge- komen:	21 OKT. 2010
Bestemd voor:	ontwikkeld
Cluster:	



Ontvangen dd 21 okt 2010

**Betreft** : Bezwaarschrift bestemmingsplan Beekvlietstraat, Seminarielaan

Geacht College, Raadscollege,

Hierbij maak ik binnen de wettelijk gestelde termijn mijn bezwaar bekend tegen het Ontwerpbestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel, dat per 10 september ter inzage ligt.

Het bestemmingsplan leidt in zijn algemeenheid tot aantasting van het woongenot van omwonende door beperking van het vrije uitzicht en toename van verkeer.

Specifiek is in het bestemmingsplan voor het appartementengebouw een bouwhoogte van 14 meter en een goothoogte van 11 meter opgenomen. Dit biedt de mogelijkheid tot de bouw van drie woonlagen en een vierde woonlaag in de kap en komt overeen met de tot op heden gepubliceerde tekeningen van het Bouwfonds. Hoewel tijdens de inspraakavond is aangegeven dat alleen de grondgebonden woningen in het plan bestaan uit twee woonlagen en een derde woonlaag in de kap, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de genoemde hoogte te kunnen bereiken. De grondgebonden woningen vormen slechts een klein deel van het appartementengebouw. Door het (goot)-hoogteverschil en de omvang van het gebouw is hier sprake van overmaatse bebouwing en geen sprake van een passende overgang naar de omliggende bebouwing.

Door de wijziging in het bestemmingsplan ondervind ik als bewoner/eigenaar van het pand nadeel in de vorm van geluidshinder, uitzicht- en privacyverlies. Het uitzicht op de landerijen zal plaats maken voor een 14 meter hoog en zo'n 60 meter breed appartementengebouw op een afstand van slechts 15 meter van mijn erfgrans. Het uitzicht wordt hiermee belemmerd en gelet op deze afstand, kan vanaf de bovenste verdieping vrij de tuin in worden gekeken hetgeen leidt tot privacyverlies. Daarnaast zijn tussen de woning en het appartementengebouw parkeerplaatsen en een toegangsweg voorzien tegen de erfgrans aan die zullen leiden tot verkeers/geluidshinder. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan geen beperkende maatregelen opgenomen. De muur met leilinden, die is voorzien tussen de woning en het appartementengebouw zullen de privacy slechts beperkt waarborgen. In dit geval zal er expliciet sprake zijn van waardedaling van mijn woning door wijziging van het bestemmingsplan.

Ik verzoek u bij de vaststelling van het bestemmingsplan met mijn bezwaren rekening te houden en in het bestemmingsplan de onderstaande voorstellen hierin op te nemen.

- Er dient nogmaals kritisch gekeken te worden naar de goot- en bouwhoogtes van de bebouwing zodat deze voldoende aansluiten op de bestaande omliggende bebouwing.
- De maximale goothoogte en bouwhoogte op de plaats van het appartementengebouw verlagen naar 7 meter respectievelijk 12 meter waardoor de bouwhoogte aansluit op de overige bebouwing.
- Parkeerplaatsen toegangsweg elders in het plan opnemen.

**Ik meen u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd en wacht met belangstelling uw reactie af.**

**Met vriendelijke groet,**

Gemeente Sint-Michielsgestel  
Gemeentebestuur  
Postbus 10000  
5270 GA Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Inge- komen:	14 OKT. 2010
Bestemd voor:	<i>Onbes</i>
Cluster:	

Sint-Michielsgestel, 14 oktober 2010

Onderwerp: Bezwaarschrift Bestemmingsplan Seminarieaan/Beekvlietstraat, Sint-Michielsgestel

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende,

maakt hierbij bezwaar tegen het besluit van 10 september 2010, betreffende het ontwerpbestemmingsplan Seminarieaan/Beekvlietstraat. Ik heb hiervoor de volgende redenen.

1. Aantasting woongenot en privacy.

Door de voorgenomen bebouwing van het plan Hagen zal het open vrije landschap achter mijn woning komen te vervallen. Dit zal leiden tot een forse vermindering van het woongenot en de privacy. Ook is de consequentie van de bebouwing een ernstig uitzichtverlies op het mooie stukje landschap.

2. Waardevermindering van de woning.

Door de voorgenomen bebouwing van het plan Hagen zal het open vrije landschap achter mijn woning komen te vervallen. Dit zal leiden tot een forse waardedaling van mijn woning bij een eventuele verkoop.

3. Toename verkeersbelasting.

Door de voorgenomen bebouwing van het plan Hagen zal er een forse toename van het verkeer in het betreffende gebied plaatsvinden. Behalve een forse toename van de geluidshinder zal dit ook leiden tot een onacceptabele verkeersintensiteit en parkeerhinder. Nu is de aansluiting van de Seminarieaan op de Schijndelseweg al een kruispunt waar zich gevaarlijke situaties voordoen. Door de verkeerstoename zal er een flinke toename zijn van deze situaties, die problematisch zal gaan worden.

4. Bebouwing.

Wanneer vanuit de richting Schijndel het mooie groene dorp Sint-Michielsgestel wordt binnengereden dan is er een mooie overgang van het vlakke Brabantse landschap met boerderijen en weilanden omgeven door bomensingels, naar de lintbebouwing van Sint-Michielsgestel.

De voorgenomen bebouwing van plan Hagen vormt een ernstige dissonant in deze overgang. Plots komt men van het open landschap in een absurde stadsomgeving.

5. Waterbeheersing

Uit de onderzoeken blijkt dat de waterdoorlatendheid van het betreffende gebied gering is

Wanneer door de bebouwing er een toename is van het aantal "stenen tuinen" zal de afwatering een probleem gaan worden. Dit zal door een toename van de extremiteten in het weer tot een wateroverlast gaan leiden in het gebied rondom Plan Hagen.

#### 6. Gestel Groene Gemeente

De gemeente Sint-Michielsgestel profileert zich als een groene gemeente waarbij *"de combinatie van een mooie landelijke omgeving én de ligging midden in een gebied dat steeds verder verstedelijkt, bijzonder is. In een omgeving die almaar voller en drukker wordt, wil Sint-Michielsgestel een rustpunt zijn – de Groene Kamer.*

*Een groene gemeente waar dynamiek, comfort en rust samengaan. Fijn om te wonen, te ondernemen of te verblijven. Een prima plek voor recreanten, toeristen of nieuwe bedrijven maar vooral voor de mensen die in onze gemeente wonen."*

De ontwikkeling in het kader van Plan Hagen is in hoge in strijd met deze beleidsvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel. De gemeente meet het twee maten wanneer men de ontwikkeling van Plan Hagen verder voort zet. Men werkt namelijk in hoge mate mee aan de verstedelijking van de omgeving. Blijkbaar investeert de gemeente liever in steen dan in groen. En bekommert men zich onvoldoende over "de mensen die in onze gemeente wonen".

Ik verzoek u serieus de bovenstaande punten op te pakken in een nadere beschouwing van het ontwerp bestemmingsplan en alsnog te besluiten de ontwikkelingen van het Plan Hagen niet uit te voeren.

Hoogachtend,



Gemeente Sint-Michielsgestel  
T.a.v. Gemeenteraad  
Meanderplein 1  
5271 GC SINT-MICHIELSGESTEL

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Inge- komen:	21 OKT. 2010
Bestemd voor:	ontwikkeling
Cluster:	

Sint-Michielsgestel, 20 oktober 2010

Betreft: Zienswijze plan ParkHagen

Geachte heer, mevrouw,

Sinds 1 juli 2010 zijn wij eigenaar van het pand / perceel

. Voordat het koopcontract is getekend, heeft er een kadastrale inmeting van het perceel plaatsgevonden, zodat er duidelijkheid was over de precieze grenzen. Het perceel is bij het Kadaster bekend onder nummer

Naar aanleiding van onze inzage vandaag in het plan ParkHagen hebben wij de volgende opmerkingen.

1. Wij maken bezwaar tegen het mogelijk verdwijnen van de sloot waar nu de erfgrans doorheen loopt.  
Volgens het planvoorstel zou de sloot buiten het bouwplan vallen. Wij verzoeken u ons te informeren over uw plannen met deze sloot. Daarbij moet zeker ter sprake komen hoe het onderhoud van de sloot geregeld wordt.
2. Wij maken bezwaar tegen de aanleg van de weg vlak langs onze perceelsgrens. Dit bezorgt ons geluidsoverlast. Wij willen graag weten hoe de Gemeente dit met evt. beplanting gaat oplossen.
3. Omdat het niet duidelijk is waar precies de weg komt ten opzichte van de perceelsgrens, willen wij graag geïnformeerd worden over het waterhuishoudkundig plan in verband met het aanbrengen van wadi's en watergangen langs ons perceel die zouden kunnen leiden tot wateroverlast naar ons perceel.
4. Zoals reeds besproken met de heer De Munnik willen wij graag het recht van uitgang op de weg. Dit zou volgens hem geen probleem zijn.

\_\_\_\_\_ groet,

<b>Gemeente Sint-Michielsgestel</b>	
Reg_Nr.	
Inge- komen: - 8 OKT. 2010	
Bestemd voor:	Ontwik.
Cluster:	

Gemeenteraad van Sint-Michielsgestel  
Postbus 10000  
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

De

Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel. [redacted]  
Fax (0411) 618 688  
[redacted]  
www.dommel.nl

Boxtel	: 1 oktober 2010	behandeld door	: [redacted]
ons kenmerk	: U723	doorkiesnummer	: [redacted]
uw kenmerk	: e-mail 1 september	e-mail adres	: everhees@dommel.nl
onderwerp	: zienswijze OBP	bijlagen	:
	"Seminarielaan	verzonden	: -7 OKT. 2010
	Beekvlietstraat Sint-		
	Michielsgestel"		

Geachte raadsleden,

Door middel van deze brief maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan "Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel" te geven.

Reeds eerder hebben wij per brief met kenmerk U-10-03879 onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven. Deze reactie is naar tevredenheid verwerkt. Ik stem daarom ook in met het plan.

Ik ga ervan uit u hiermee te hebben voorzien van een heldere zienswijze. Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met [redacted] via telefoonnummer [redacted].

Met vriendelijke groet



*procesmanager Externe planvorming*

Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij  
Mijlstraat 39b  
5281 LJ Boxtel  
Telefoon [redacted]  
Fax [redacted]