

Verslag inspraak en overleg voorontwerp-
bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat'
Gemeente Sint-Michielsgestel



Verslag inspraak en overleg voorontwerp- bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat' Gemeente Sint-Michielsgestel

Rapportnummer: 211X01929.041768_2

Datum: 24 augustus 2010

Contactpersoon opdrachtgever: De heer [REDACTED] / Coördinator Ruimtelijke
Ontwikkeling

Projectteam BRO: [REDACTED]

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	7
2. INSPRAAKREACTIES	9
2.1 Inspreker 1	9
2.1.1 Poortbebouwing	9
2.1.2 Verkeersbelasting	9
2.1.3 Onbebouwd gebied	10
2.1.4 Geluidsscherm	11
2.2 Inspreker 2	11
2.2.1 Aantasting woongenot en privacy	11
2.2.2 Uitzicht	12
2.2.3 Schaduwwerking	12
2.2.4 Verkeer en parkeren	12
2.2.5 Stedenbouwkundige opzet plan	14
2.2.6 Suggesties voor bestemmingsplan	14
2.3 Inspreker 3	15
2.3.1 Goot- en nokhoogte	15
2.3.2 Afwijking verbeelding / plantoelichting	15
2.3.3 Vaststellen bebouwing	16
2.3.4 Maximum aantal woningen	16
2.3.6 Vergroten aantal parkeerplaatsen	17
2.3.7 Verplaatsen uitvalswegen	17
2.4 Inspreker 4	18
2.4.1 Bezwaar op bouwplan	18
2.5 Inspreker 5	18
2.5.1 Hoogte bebouwing en positionering	18
2.6 Inspreker 6	19
2.6.1 Bestemmingsplan sluit niet aan op bestaande bebouwing	19
2.6.2 Uitzicht- en privacyverlies	20
2.6.3 Akoestisch en verkeerskundig onderzoek	20
2.6.4 Voorstellen voor bestemmingsplan	21
2.7 Inspreker 7	22
2.7.1 Overlast	22
2.7.2 Verkeer	23
2.7.3 Gemeentelijke visie	24
2.8 Inspreker 8	24
2.8.1 Bebouwing	24
2.8.2 Hoogte en hoeveelheid van de woningen	25
2.8.3 Gelijkvloerse woningen	25

2.9	Inspreker 9	26
2.9.1	Wijzigen bestemmingsplan	26
2.9.2	Senioren	26
2.9.3	Plan in crisistijd	26
2.9.4	Bouwhoogte en bouwbreedte	27
2.9.5	Landschappelijk karakter	27
2.9.6	Meerdere uitbreidingsopties	28
2.10	Inspreker 10	28
2.10.1	Locatie woningbouw	28
2.10.2	Stedenbouwkundige ruimtelijke kwaliteit	29
2.10.3	Bouwhoogte	30
2.10.4	Kwaliteit profiel Beekvlietstraat	30
2.10.5	Onduidelijk kaartmateriaal	31
2.10.6	Proces, informatieavond en vervolg	32
2.11	Inspreker 11	32
2.11.1	Groene ruimte	32
2.11.2	Cultuurhistorische kenmerken	33
2.11.3	Bebouwingsdichtheid	33
2.11.4	Bouwhoogten	34
2.11.5	Voorstellen	35
2.12	Inspreker 12	35
2.12.1	Bebouwing	35
2.12.2	Hoogte en hoeveelheid van de woningen	36
2.12.3	Gelijkvloerse woningen	36
3.	VERSLAG VOOROVERLEG	39
3.1	Waterschap De Dommel	39
3.2	Ministerie VROM, Inspectie Zuid	39
3.3	Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving	39
4.	WIJZIGINGEN VAN VOORONTWERP NAAR ONTWERP	41
4.1	Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak	41
4.1.1	Verbeelding	41
4.1.2	Toelichting	41
4.1.3	Regels	42
4.2	Ambtshalve wijzigingen	42
4.2.1	Verbeelding	42
4.2.2	Regels	43

1. INLEIDING

In dit document wordt verslag gedaan van de binnengekomen inspraakreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat'. Dit plan heeft vanaf 7 mei 2010 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen in Sint-Michielsgestel. Op maandag 17 mei 2010 is daarnaast een informatiebijeenkomst gehouden in het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Op die avond is een toelichting gegeven op het plan en er is gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het geven van mondelinge inspraakreacties.

Tevens wordt verslag gedaan van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

In hoofdstuk 3 zijn de vooroverlegreacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2. INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspreker 1

2.1.1 Poortbebouwing

Inspreker kan niet instemmen met de poortbebouwing vanwege de goot- en bouwhoogte en situering te dicht op de weg. Gevolgen: aantasting van het woongenot op het perceel van inspreker, waardedaling van eigendom van inspreker.

Reactie gemeente

Zoals tijdens de inspraakavond op 17 mei reeds is aangegeven, is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is aangegeven dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen.

Het resultaat is dat de goot- en bouwhoogte van de poortbebouwing wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 7 en respectievelijk 12 meter. Daarnaast is de poortbebouwing in het ontwerp 3 meter naar het oosten geschoven, waardoor de afstand tussen de weg en het poortgebouw wordt vergroot. Op die manier ontstaat meer ruimte bij de aansluiting van het plan op de Seminarielaan. De verkeersveiligheid van de aansluiting op de Seminarielaan wordt hierdoor bevorderd.

De waardedaling van het eigendom heeft betrekking op (eventuele) planschade. In dat kader kunnen zij na de vaststelling van het plan eventueel een verzoek doen bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

2.1.2 Verkeersbelasting

Inspreker vreest toename in verkeersbelasting door realisatie van het woningbouwproject ter plaatse van de aansluiting Seminarielaan aan de Schijndelseweg.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek verricht. Het bouwplan is zo ontworpen dat beide straten circa 50% van het totaal aantal woningen ontsluit. Het verkeersonderzoek toont dan ook aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvlietstraat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen (zie bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1560 naar 1850 motorvoertuigbewegingen

per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1630 naar 1910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Deze berekeningen zijn tevens gemaakt voor het jaar 2020 en opgenomen in bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). De toename als gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden voor een erftoegangsweg niet. De te verwachten intensiteiten passen bij de inrichting en de functie van de laan en straat en vormen geen probleem voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling.

Het verkeersonderzoek geeft verder aan dat de verkeersintensiteit op de Schijndelseweg toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie met een ruime verkeerscapaciteit. De toename als gevolg van de ontwikkeling zorgt niet voor problemen in de verkeersafwikkeling op de Schijndelseweg.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.1.3 Onbebouwd gebied

Inspreker stelt dat in het verleden (circa 1985) aan hem ambtelijk is toegezegd dat de locatie tussen Seminarielaan en Beekvlietstraat nooit zou worden bebouwd.

Reactie gemeente

De verantwoordelijkheid voor het nemen van besluiten op het gebied van het ruimtelijk beleid ligt bij de gemeenteraad. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in de 'Structuurvisie 1999-2015'. De visie beoogt voor deze periode het kader te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Sint-Michielsgestel. In de structuurvisie wordt het onderhavige gebied gezien als een mogelijke ontwikkelingslocatie.

Ook is de locatie vanuit provinciaal beleid aangemerkt als een mogelijke locatie voor woningbouw. Zowel in de (interim) Structuurvisie als Verordening Ruimte (fase 1 en 2) van de provincie is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij wordt wel een aantal voorwaarden gesteld. Aan die voorwaarden is voldaan. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 3 van de toelichting en hoofdstuk 2 voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Uit het vorenstaande blijkt dat de toename van de verkeersintensiteiten geen aanleiding geeft te vrezen dat de verkeersbelasting in de omgeving onacceptabel wordt. De toename van de verkeersintensiteit is niet zodanig dat daardoor een verslechtering van de verkeersveiligheid zal optreden. De ontwikkeling geeft daarom vooralsnog geen aanleiding voorzieningen te treffen. Mochten zich vanuit verkeersveiligheidsoogpunt toch knelpunten gaan voordoen, dan zal de gemeente in goed overleg voorzieningen overwegen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.1.4 Geluidsscherm

Inspreker vreest toename in geluidsbelasting op zijn woning indien een geluidsscherm gerealiseerd moet worden tussen Seminarielaan en Beekvlietstraat. De geluidsbelasting is voorheen toegenomen ten gevolge van de bouw van een geluidsmuur.

Reactie gemeente

Er is een nader onderzoek ingesteld omtrent de geluidsbelasting op de bestaande woningen rond het plangebied, als gevolg van het bouwplan alsmede de beoogde muur aan de Schijndelseweg. Het effect van verkeer van en naar het plangebied is bepaald door het berekenen van de geluidsbelasting op de bestaande woningen voor de situatie 2020 zonder invloed van het plangebied, en het berekenen van de geluidsbelasting in de situatie 2020 met invloed van het plangebied. Uit de vergelijking van deze twee berekeningen blijkt dat bij het merendeel van de woningen de toename beperkt blijft tot circa 0,5 dB. Alleen bij de woning Schijndelseweg 40 is sprake van een toename van circa 1 dB. Deze toenames kunnen als verwaarloosbaar aangemerkt worden.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

2.2 Inspreker 2

2.2.1 Aantasting woongenot en privacy

Insprekers vrezen aantasting van hun woongenot en privacy na realisatie van het plan. Met name doelen ze hiermee op de poortwoningen die te dicht bij hun perceel worden gerealiseerd en te hoog zijn naar mening van inspreker.

Reactie gemeente

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Het resultaat is dat de goot- en bouwhoogte van de poortbebouwing wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 7 en respectievelijk 12 meter. Daarnaast is de poortbebouwing in het ontwerp 3 meter naar het oosten geschoven, waardoor de afstand tussen de weg en het poortgebouw wordt vergroot. Op die manier ontstaat meer ruimte bij de aansluiting van het plan op de Seminarielaan. De verkeersveiligheid van de aansluiting op de Seminarielaan wordt hierdoor bevorderd.

2.2.2 Uitzicht

Inspreker geeft aan dat de bebouwing leidt tot beperking van het vrije uitzicht.

Reactie gemeente

De realisatie van het woongebied zal inderdaad leiden tot een beperking van het nu vrije uitzicht, althans vanaf de oostelijke zijkant van de woning van inspreker. Dit is inherent aan de aanwijzing van het gebied als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Het is niet mogelijk om het stedenbouwkundige plan zodanig aan te passen dat een vrij uitzicht aan de oostkant van de woning van inspreker gewaarborgd kan blijven. Op de oostelijke hoek Seminarielaan/Schijndelseweg is de realisatie van een gebouwde erfafscheiding voorzien van maximaal 2,5 meter hoog. Deze muur is noodzakelijk enerzijds voor het reduceren van de geluidsbelasting vanwege de weg op de geprojecteerde woningen. Anderzijds biedt dit de waarborg dat een kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding wordt gerealiseerd, die past bij het ontwerp.

2.2.3 Schaduwwerking

Inspreker vreest schaduwwerking van de toekomstige bebouwing.

Reactie gemeente

Gelet op de situering van de woning van inspreker ten opzichte van de zonstand, de situering van de geprojecteerde woningen en de afstand tussen deze woningen en het perceel van inspreker is de vrees van schaduwwerking niet reëel. In het stedenbouwkundig ontwerp, welk wordt vertaald in het ontwerpbestemmingsplan is met dit punt zoveel mogelijk rekening gehouden.

Overigens is verminderde bezonning een onderzoeksfactor voor (eventuele) planschade. Planschade wordt verder uitgezocht middels een analyse. Verzoeken om planschade kunnen worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Insprekers vrezen een onevenredige verkeerstoename en parkeerhinder na realisatie van het nieuwe woongebied. Inspreker geeft aan dat de Schijndelseweg in de huidige situatie al een hoge verkeersdruk heeft. Daarnaast vreest inspreker extra geluidshinder door stilstaand verkeer dat de nieuwe wijk in- en uitrijdt. Ook wordt een toename in verkeersgeluid ervaren van de Schijndelseweg wanneer een geluidswal langs de Schijndelseweg wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek verricht. Het bouwplan is zo ontworpen dat beide straten circa 50% van het totaal aantal wonin-

gen ontsluiten. Het verkeersonderzoek toont dan ook aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvlietstraat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen (zie bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1560 naar 1850 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1630 naar 1910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Deze berekeningen zijn tevens gemaakt voor het jaar 2020 en opgenomen in bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). In het jaar 2020 neemt, als gevolg van het bouwplan, de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1730 naar 2010 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dit is een toename van $(2010/1730=)$ 16%.

De toename als gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden voor een erftoegangsweg niet. De te verwachten intensiteiten passen bij de inrichting en de functie van de laan en straat en vormen geen probleem voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling.

Het verkeersonderzoek geeft verder aan dat de verkeersintensiteit op de Schijndelseweg toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie met een ruime verkeerscapaciteit. De toename als gevolg van de ontwikkeling zorgt niet voor problemen in de verkeersafwikkeling op de Schijndelseweg.

Uit het vorenstaande blijkt dat de toename van de verkeersintensiteiten geen aanleiding geeft te vrezen dat de verkeersbelasting in de omgeving onacceptabel wordt. De toename van de verkeersintensiteit is niet zodanig dat daardoor een verslechtering van de verkeersveiligheid zal optreden. De ontwikkeling geeft daarom voorsnog geen aanleiding voorzieningen te treffen. Mochten zich vanuit verkeersveiligheidsoogpunt toch knelpunten gaan voordoen, dan zal de gemeente in goed overleg voorzieningen overwegen.

Er is een nader onderzoek ingesteld omtrent de geluidsbelasting op de bestaande woningen rond het plangebied, als gevolg van het bouwplan alsmede de beoogde muur aan de Schijndelseweg. Het effect van verkeer van en naar het plangebied is bepaald door het berekenen van de geluidsbelasting op de bestaande woningen voor de situatie 2020 zonder invloed van het plangebied, en het berekenen van de geluidsbelasting in de situatie 2020 met invloed van het plangebied. Uit de vergelijking van deze twee berekeningen blijkt dat bij het merendeel van de woningen de toename beperkt blijft tot circa 0,5 dB. Alleen bij de woning Schijndelseweg 40 is sprake van een toename van circa 1 dB. Deze toenames kunnen als verwaarloosbaar aangemerkt worden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in het plan meer parkeerplaatsen voorzien dan vanuit CROW-richtlijnen dan wel de gemeentelijke parkeernorm is aanbevolen. Parkeerhinder in de omgeving, als gevolg van het bouwplan, is niet te verwachten.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2.5 Stedenbouwkundige opzet plan

Inspreker vindt dat de concentratie van bebouwing niet aansluit bij de ruime kavels op een ruime afstand van de Seminarielaan.

Reactie gemeente

In onderhavig bestemmingsplan is juist sprake van een gebied met een (relatief) ruime verkaveling. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit plan heeft een ruime opzet. Zo kent het plan een bebouwingsdichtheid van circa 23 woningen per hectare en wordt naar verhouding veel en kwalitatief hoogwaardig openbaar groen gerealiseerd. In het noordelijke deel van het plangebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels voorzien, aansluitend bij de daaromheen gelegen percelen. Ook aan de Seminarielaan komen twee woningen op ruime kavels in de vorm van het poortgebouw. Uiteraard kan het plan niet uitsluitend bestaan uit (vrijstaande) woningen op ruime kavels. Op basis van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid dient rekening te worden gehouden met de diverse doelgroepen, waardoor een gedifferentieerd woningbouwprogramma moet worden gerealiseerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het stedenbouwkundige plan op goede wijze aansluiting is gezocht bij de in de omgeving bestaande situatie.

2.2.6 Suggesties voor bestemmingsplan

Inspreker geeft de volgende suggesties op het bestemmingsplan:

1. Een rechtstreekse ontsluiting van het nieuwe woongebied met rotonde direct op de Schijndelseweg.
2. Een groenstrook langs de Schijndelseweg ter afscherming van de nieuwe woonpercelen.
3. De poortfunctie van het nieuwe woongebied kan verplaatst worden naar de aansluiting van de Seminarielaan op de Schijndelseweg. De woning van inspreker is destijds gebouwd als voormalige koetsierswoning van seminarie Beekvliet. Door een zelfde woning op de andere hoek van de Seminarielaan/Schijndelseweg te bouwen ontstaat aan het begin van de Seminarielaan een poortfunctie. Langs de Seminarielaan kan dan woonbebouwing worden gerealiseerd die beter aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Seminarielaan.

Reactie gemeente

Ad. 1: Uit het verkeersonderzoek blijkt dat een dergelijke rotonde niet nodig is. De aansluiting van het plan is bewust aan de Seminarielaan gelegd. Een afzonderlijke aansluiting van het woongebied aan de Schijndelseweg is niet gewenst, omdat dit de doorstroming van de Schijndelseweg belemmert.

Ad. 2: De bestaande sloot blijft behouden. De muur die er komt wordt een chic gemetselde muur met een rollaag op de bovenkant. Dit is een mooie muur die juist in het zicht moet komen. Met deze muur worden de woonpercelen afgeschermd.

Ad. 3: Door de poortfunctie aan de Seminarielaan te houden, geeft deze het plan een eigen identiteit. Ook vanuit verkeerskundig oogpunt is het niet gewenst de poortfunctie te verleggen naar kruising Seminarielaan/Schijndelseweg. Enige wijziging in de poortfunctie is dat deze ca. 3 meter naar het oosten (dus van de Seminarielaan af) wordt opgeschoven, waardoor de afstand tussen de weg en het poortgebouw wordt vergroot. Op die manier ontstaat meer ruimte bij de aansluiting van het plan op de Seminarielaan. De verkeersveiligheid van de aansluiting op de Seminarielaan wordt hierdoor bevorderd.

2.3 Inspreker 3

2.3.1 Goot- en nokhoogte

Inspreker is van mening dat er een te hoge goot- en nokhoogte in het plan is opgenomen.

Reactie gemeente

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is aangegeven dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

2.3.2 Afwijking verbeelding / plantoelichting

Inspreker stelt dat er afwijkingen in verbeelding en plantoelichting zitten voor wat betreft aantallen en type woningen. Zo bestaat er de mogelijkheid om 77 woningen te bouwen door de bouwvorm aan te passen. Inspreker kan zich hier niet in vinden en geeft aan dat veel berekeningen zoals de berekeningen van water, verkeer en parkeren hierdoor onderuit worden gehaald.

Reactie gemeente

Op een aantal plekken wordt de flexibiliteit uit het plan gehaald (zie o.a. de goot- en bouwhoogten). Het stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 77 woningen, het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om meer woningen te bouwen. Het gaat er daarbij om dat de massaliteit van het plan wordt verminderd, niet de aantallen of de flexibiliteit voor de aantallen. Dit om in te kunnen spelen op veranderende markt-omstandigheden. Daarom is voor het aantal woningen nog wel de nodige flexibiliteit ingebouwd. Dat betekent echter niet dat deze bouwmogelijkheden volledig zullen worden benut.

2.3.3 Vaststellen bebouwing

Inspreker verzoekt de bebouwing in kadastrale nummers C4143 en C3703 op afbeelding 4.5 pagina 35 vast te stellen als vrije kavel bebouwing met een maximum van zes woningen met een maximale nokhoogte van 8 meter.

Reactie gemeente

De kaart waarnaar inspreker verwijst betreft een kadastrale uitsnede voor het bodemonderzoek. Hierop is geen bebouwing weergegeven. Uit de reactie begrijpen wij echter dat de inspreker doelt op de verbeelding (plankaart). Wij interpreteren deze reactie dan ook als een reactie op de goot- en nokhoogte in het binnengebied.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is aangegeven dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Voor het binnengebied, waar inspreker op doelt, zijn deze hoogten verlaagd van 8 meter naar 4,5 meter (gothoogte) en 14 meter naar 8 meter (nokhoogte).

Wat betreft het aantal woningen wordt verwezen naar onze reactie onder 3.3.2 hierboven.

2.3.4 Maximum aantal woningen

Inspreker verzoekt het aantal van 77 als maximum aantal woningen te beschrijven.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie onder 3.3.2 hierboven.

2.3.5 Vaststellen bouwduur

Inspreker verzoekt de bouwduur van het hele project vast te leggen op einddatum 31 december 2013.

Reactie gemeente

De bouwduur is in het kader van een bestemmingsplanprocedure geen ruimtelijk relevant aspect. Uitgangspunt is om alle woningen zo snel mogelijk te realiseren. Daar hebben alle partijen belang bij (gemeente, aspirant kopers en ontwikkelaar). De snelheid van de realisatie hangt echter mede verband met de marktomstandigheden.

2.3.6 Vergroten aantal parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen in het plan dient volgens inspreker vergroot te worden.

Reactie gemeente

In het plan zijn meer parkeerplaatsen voorzien dan vanuit CROW-richtlijnen (landelijke richtlijnen) dan wel vanuit de gemeentelijke parkeernormen is aanbevolen. Voor 77 woningen zijn in het gebied 74 parkeerplaatsen (berekenningsaantal) op eigen terrein en 75 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ontworpen. Hiermee is voldoende voorzien in de totale parkeerbehoefte van 147 parkeerplaatsen van alle geplande woningen in het gebied. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied voldoet daarmee aan de gestelde parkeernormen. Parkeerhinder in de omgeving, als gevolg van het bouwplan, is niet te verwachten.

2.3.7 Verplaatsen uitvalswegen

Inspreker verzoekt de uitvalswegen van het plan naar de Schijndelseweg te verplaatsen.

Reactie gemeente

Vanuit het verkeersonderzoek is gebleken dat een ontsluiting direct op de Schijndelseweg niet nodig is en zelfs ongewenst. De aansluitingen van het plan zijn bewust aan de Seminarielaan en Beekvlietstraat gelegd om de doorstroming van de Schijndelseweg zo min mogelijk te hinderen.

2.4 Inspreker 4

2.4.1 Bezwaar op bouwplan

Inspreker heeft bezwaren tegen de ontwikkeling. Inspreker is van mening dat appartementen en starterswoningen tussen boerderijen in een gebied wat lommerijk is met mais en hooivelden op deze manier wordt verpest door verstening.

Reactie gemeente

De locatie Beekvliet – Seminarielaan is een van de weinige mogelijke woningbouwlocaties binnen de kern Sint-Michielsgestel. Er is zorgvuldig gekeken naar alternatieven, maar die zijn niet beschikbaar. Ook is de locatie vanuit provinciaal beleid aangemerkt als een mogelijke locatie voor woningbouw. Zowel in de (interim) Structuurvisie als Verordening Ruimte (fase 1 en 2) van de provincie is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij wordt wel een aantal voorwaarden gesteld. Aan die voorwaarden is voldaan. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 3 van de toelichting en hoofdstuk 2 voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Aan de aanwijzing van het gebied als woningbouwlocatie is inherent dat het karakter van het gebied zal veranderen. In het plan is echter getracht om zo zorgvuldig mogelijk aansluiting te zoeken bij de omgeving en de overgang naar het aangrenzende buitengebied, onder andere door een ruime opzet en relatief dunne bebouwingsdichtheid met veel (openbaar) groen.

2.5 Inspreker 5

2.5.1 Hoogte bebouwing en positionering

Inspreker maakt bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing van 13 tot 15 meter. Inspreker haalt hierbij aan dat twee jaar geleden strikte voorwaarden werken gesteld aan de bouw van een woning aan de Seminarielaan, waarbij de locatie op de centimeter nauwkeurig werd vastgesteld. Hierbij is als argument aangedragen dat de doorkijk vanaf de Seminarielaan naar de Schijndelseweg gehandhaafd diende te blijven. De woning van inspreker is hierdoor vrij ongelukkig uiterst links op het perceel gerealiseerd, waardoor inspreker bezwaar maakt.

Reactie gemeente

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is aangegeven dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op

concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.

Ondanks dat er optimaal rekening is gehouden met bestaande doorzichten en vrije zichtlijnen is het onvermijdelijk dat in een uitzonderingsgeval het vrije uitzicht wordt belemmerd. Wij zijn van mening dat deze belemmering zeer beperkt is en stedenbouwkundig verantwoord en acceptabel.

2.6 Inspreker 6

2.6.1 Bestemmingsplan sluit niet aan op bestaande bebouwing

Inspreker geeft aan dat de bebouwing uit het bestemmingsplan niet aansluit op de bestaande bebouwing. Vanwege de positionering van de bebouwing, waarbij absoluut geen sprake is van ruime afstand tot de rooilijn dan wel ruime kavels, is er geen sprake van een overgangszone naar het buitengebied.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente. De buitenrand van de woningen van het plan wordt georiënteerd op het buitengebied en de bestaande wegen die het plangebied begrenzen: de Beekvlietstraat en de Schijndelseweg. De woningen aan de Beekvlietstraat worden statige twee-onder-één-kap woningen. De woningen aan de Schijndelseweg kennen een langgevel architectuur, refererend aan de bestaande boerderijen.

In onderhavig bestemmingsplan is juist sprake van een gebied met een (relatief) ruime verkaveling. Dit gebied functioneert als overgangsgebied van buitengebied naar dorpse dichtheid. De percelen van de directe omliggende bebouwing zijn groter (ca. 1.000 tot 2.000 m²), maar een perceel van een dergelijke omvang is in de huidige tijd en op deze locatie ruimtelijk niet meer verantwoord. De kern van de gemeente ligt immers ingesloten door bos en landschappelijk waardevol gebied.

2.6.2 Uitzicht- en privacyverlies

Inspreker lijdt privacy en uitzichtverlies vanwege de afstand tot de erfafscheiding en de hoogte van de appartementen. Vanaf de bovenste verdieping van de appartementen kan namelijk vrij in de tuin gekeken worden. Hiernaast maakt het uitzicht op landerijen plaats voor uitzicht op erfafscheidingen. Inspreker geeft aan dat er sprake is van waardedaling van de woning door wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het appartementengebouw heeft de grote buitenruimten allemaal op de oostzijde van het gebouw, dus niet aan de zijde van inspreker. Aan de westzijde zijn op de begane grond en eerste verdieping uitsluitend kleine buitenruimten. De twee penthouses zijn zo ontworpen dat er geen terras aansluit aan de rand van het dak, waardoor de bewoners niet in de tuin van insprekers kunnen kijken. Daarnaast is tussen de woning van insprekers en het appartementengebouw een muur voorzien met leilinden daarboven, die de privacy moeten waarborgen.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. De goot- en bouwhoogten van het appartementencomplex worden naar beneden bijgesteld van 12 en respectievelijk 15 meter naar 11 en respectievelijk 13,5 meter. De grondgebonden woningen in het plan bestaan uit twee woonlagen en een derde woonlaag in de kap, conform gemiddelde woonhuizen. Deze aspecten worden vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp en in het ontwerpbestemmingsplan.

2.6.3 Akoestisch en verkeerskundig onderzoek

Inspreker haalt het aspect verkeer uit de toelichting van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek aan. Inspreker geeft aan dat gelet op de verkeersveiligheid en geluidshinder, de ontwikkeling niet wenselijk is.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek verricht. Het bouwplan is zo ontworpen dat beide straten circa 50% van het totaal aantal woningen ontsluit. Het verkeersonderzoek toont dan ook aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvlietstraat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen (zie bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1560 naar 1850 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1630 naar 1910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Deze berekeningen zijn

tevens gemaakt voor het jaar 2020 en opgenomen in bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). De toename als gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden voor een erftoegangsweg niet. De te verwachten intensiteiten passen bij de inrichting en de functie van de laan en straat en vormen geen probleem voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling.

Het verkeersonderzoek geeft verder aan dat de verkeersintensiteit op de Schijndelseweg toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie met een ruime verkeerscapaciteit. De toename als gevolg van de ontwikkeling zorgt niet voor problemen in de verkeersafwikkeling op de Schijndelseweg.

Uit het vorenstaande blijkt dat de toename van de verkeersintensiteiten geen aanleiding geeft te vrezen dat de verkeersbelasting in de omgeving onacceptabel wordt. De toename van de verkeersintensiteit is niet zodanig dat daardoor een verslechtering van de verkeersveiligheid zal optreden. De ontwikkeling geeft daarom vooralsnog geen aanleiding voorzieningen te treffen. Mochten zich vanuit verkeersveiligheidsoogpunt toch knelpunten gaan voordoen, dan zal de gemeente in goed overleg voorzieningen overwegen.

Er is een nader onderzoek ingesteld omtrent de geluidsbelasting op de bestaande woningen rond het plangebied, als gevolg van het bouwplan alsmede de beoogde muur aan de Schijndelseweg. Het effect van verkeer van en naar het plangebied is bepaald door het berekenen van de geluidsbelasting op de bestaande woningen voor de situatie 2020 zonder invloed van het plangebied, en het berekenen van de geluidsbelasting in de situatie 2020 met invloed van het plangebied. Uit de vergelijking van deze twee berekeningen blijkt dat bij het merendeel van de woningen de toename beperkt blijft tot circa 0,5 dB. Alleen bij de woning Schijndelseweg 40 is sprake van een toename van circa 1 dB. Deze toenames kunnen als verwaarloosbaar aangemerkt worden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

2.6.4 Voorstellen voor bestemmingsplan

Inspreker draagt onderstaande voorstellen voor zodat hier rekening mee gehouden kan worden in het bestemmingsplan:

1. De bouwhoogte en goothoogte gelijk stellen aan de bestaande bouwhoogten van omliggende bestaande bebouwing.
2. De bouw van het appartementencomplex uit te voeren in twee bouwlagen in plaats van drie.
3. Langs de Seminarielaan woonbebouwing te realiseren welke qua kavelgrootte en rooilijn afstand beter aansluit op de bestaande bebouwing.

4. Creëren extra ingang tot het woongebied vanaf de Schijndelseweg middels een rotonde.

Reactie gemeente

Ad. 1: Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Daarbij is ook gekeken naar de bestaande hoogten van de omliggende bebouwing. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Voor dit deel van het plangebied zijn de hoogten ook naar beneden bijgesteld. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

Ad. 2 Zie voor de reactie omtrent bouwhoogte appartementencomplex reactie 3.6.2.

Ad. 3 De bebouwing aan de Seminarielaan, de poortwoningen worden met hun poortfunctie circa 3 meter in oostelijke richting opgeschoven. Verder wordt aan positionering tot de rooilijn dan wel kavelgrootte niets veranderd.

Ad. 4 Vanuit het verkeersonderzoek is een dergelijke rotonde niet gewenst. De aansluitingen van het plan zijn bewust aan de Seminarielaan en de Beekvlietstraat gelegd om de doorstroming van de Schijndelseweg zo min mogelijk te hinderen.

2.7 Inspreker 7

2.7.1 Overlast

De woningbouw tegenover Schijndelseweg 40 leidt tot aantasting van de privacy. Daarnaast wordt aangegeven dat de nabij gesitueerde poortwoningen te hoog worden, het uitzicht wordt belemmerd en er een toename ontstaat in verkeersoverlast (remmen en afslaan). Inspreker vreest voor een waardedaling van het perceel.

Reactie gemeente

Zoals tijdens de inspraakavond op 17 mei reeds is aangegeven, is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Het resultaat is dat de goot- en bouwhoogte van de poortbebouwing wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 7 en respectievelijk 12 me-

ter. Daarnaast is de poortbebouwing in het ontwerp 3 meter naar het oosten geschoven, waardoor de afstand tussen de weg en het poortgebouw wordt vergroot. Op die manier ontstaat meer ruimte bij de aansluiting van het plan op de Seminarielaan. De verkeersveiligheid van de aansluiting op de Seminarielaan wordt hierdoor bevorderd.

Niet ontkend kan worden dat het uitzicht vanaf de noordzijde van het perceel van insprekers wijzigt. Echter, gelet op de situering van de woning op een zeer ruime kavel in het buitengebied en de ruime afstand tot het plangebied, lijkt een waardedaling niet aannemelijk. Overigens, indien insprekers van mening zijn dat er sprake is van een waardedaling, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek doen bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

2.7.2 Verkeer

De ontsluiting van hoek Seminarielaan – Schijndelseweg is nu al een druk punt. Deze ontsluiting ligt voor de deur van inspreker welke vreest dat er overlast ontstaat door het bouwplan.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek verricht. Het bouwplan is zo ontworpen dat beide straten circa 50% van het totaal aantal woningen ontsluit. Het verkeersonderzoek toont dan ook aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvlietstraat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen (zie bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1560 naar 1850 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1630 naar 1910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Deze berekeningen zijn tevens gemaakt voor het jaar 2020 en opgenomen in bijlage 1 van de Toelichting Bestemmingsplan). De toename als gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden voor een erftoegangsweg niet. De te verwachten intensiteiten passen bij de inrichting en de functie van de laan en straat en vormen geen probleem voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling.

Het verkeersonderzoek geeft verder aan dat de verkeersintensiteit op de Schijndelseweg toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie met een ruime verkeerscapaciteit. De toename als gevolg van de ontwikkeling zorgt niet voor problemen in de verkeersafwikkeling op de Schijndelseweg.

Uit het vorenstaande blijkt dat de toename van de verkeersintensiteiten geen aanleiding geeft te vrezen dat de verkeersbelasting in de omgeving onacceptabel wordt. De toename van de verkeersintensiteit is niet zodanig dat daardoor een verslechtering van de verkeersveiligheid zal optreden. De ontwikkeling geeft daarom vooralsnog geen aanleiding voorzieningen te treffen. Mochten zich vanuit verkeersveiligheidsoogpunt toch knelpunten gaan voordoen, dan zal de gemeente in goed overleg voorzieningen overwegen.

2.7.3 Gemeentelijke visie

Inspreker geeft aan dat de visie van het vorige gemeentebestuur gericht was op laagbouw met 'landelijke doorkijken'. Inspreker geeft aan dat daar nu de gesitueerde hoogbouw gepland is.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

2.8 Inspreker 8

2.8.1 Bebouwing

Inspreker kan zich voorstellen dat bebouwing in het achter hun woning gelegen gebied gerealiseerd wordt, maar dan wel aangepast aan de bestaande landelijke openheid en aanwezige bebouwing.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen

rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

2.8.2 Hoogte en hoeveelheid van de woningen

Inspreker geeft aan geschrokken te zijn van de hoogte en hoeveelheid van de te bebouwen woningen. Inspreker geeft hierbij aan dat naast het aantal woningen zoals weergegeven in het kaartje van het Bouwfonds zelfs meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast geeft inspreker aan dat de huizen in de omgeving de helft lager zijn dan de te realiseren woningen in het bestemmingsplan waardoor inkijk, aantasting en waardevermindering van hun gebied ontstaat.

Reactie gemeente

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 77 woningen, het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om meer woningen te bouwen. Het gaat er daarbij om dat de massaliteit van het plan wordt verminderd, niet de aantallen of de flexibiliteit voor de aantallen. Dit om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. Daarom is voor het aantal woningen nog wel de nodige flexibiliteit ingebouwd. Dat betekent echter niet dat deze bouwmogelijkheden volledig zullen worden benut.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd (zie reactie onder 3.8.1).

2.8.3 Gelijkvloerse woningen

Inspreker geeft aan dat onder de doelgroep van senioren de wens is om maximaal zes gelijkvloerse woningen met voldoende woonoppervlakte te bouwen. Inspreker geeft aan dat niet alle senioren opgesloten willen worden in een appartement maar in een landelijk gebied zich hechten aan een tuin en het naar buiten kunnen op eigen grond.

Reactie gemeente

Er heeft een marktonderzoek voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp plaatsgevonden. Uit dit onderzoek zijn de gehanteerde woningtypen als voorkeurs typen voor de aangegeven doelgroepen (zoals senioren) naar voren gekomen. Het plan biedt ruimschoots mogelijkheden voor senioren in grondgebonden woningen.

2.9 Inspreker 9

2.9.1 Wijzigen bestemmingsplan

Inspreker verzoekt vriendelijk doch dringend het bestemmingsplan niet positief te waarderen. Inspreker geeft aan dat een aantal sterke punten uit de wijk verdwijnen zoals het verstoren van het groene karakter van het gebied.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente. Ook wordt in het plangebied een wijkpark aangelegd.

Daarnaast wordt een substantiële storting gedaan in het gemeentelijke groenfonds voor compensatie van groen die buiten het plangebied plaats zal vinden.

2.9.2 Senioren

Inspreker geeft aan dat een deel van de woningen bedoeld is voor senioren, maar dat daar weinig animo voor zal zijn aangezien senioren het liefst in het centrum willen wonen;

Reactie gemeente

Er heeft een marktonderzoek voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp plaatsgevonden. Uit dit onderzoek zijn de gehanteerde woningtypen als voorkeurs typen voor de aangegeven doelgroepen (zoals senioren) naar voren gekomen.

2.9.3 Plan in crisistijd

Veel woningen staan te koop in Sint-Michielsgestel. Inspreker vindt het opmerkelijk dat in deze crisistijd een bestemmingsplan wordt gewijzigd om meerdere woningen te bouwen, terwijl de bestaande woningen nauwelijks worden verkocht.

Reactie gemeente

Planvorming en oplevering van een gebouwd plan zijn twee verschillende aspecten. Voordat het plan volledig gereed is, zal er een tijdsbestek van minimaal één jaar verstreken zijn. Over het jaar 2009 zijn op grond van cijfers van het CBS (bijlage 1) het aantal huishoudens in Sint-Michielsgestel toegenomen. De gemeente dient te voldoen aan haar in haar visie vastgelegde woningbouwprogramma waardoor de vraag in de toekomst naar woningen ten behoeve van het toenemen van de huishoudens wordt beantwoord. Het plan voorziet in deze behoefte.

2.9.4 Bouwhoogte en bouwbreedte

Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat het mogelijk wordt om huizen / appartementen met andere hoogtes (en breedtes) te bouwen als in het huidige bestemmingsplan kan worden gebouwd. Inspreker geeft aan dat zij met de vergunningaanvraag meerdere aanpassingen hebben moeten doorvoeren en een hogere maatvoering niet bespreekbaar was. Inspreker vraagt zich af of dit komt door de kracht van het Bouwfonds.

Inspreker vindt het niet verantwoord een beslissing tot woningbouw te nemen aangezien de gevolgen voor de woningbouw niet bekend zijn. Inspreker stelt dat zelfs een krimp van de woning markt niet uit te sluiten is.

Reactie gemeente

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

Omtrent de beslissing voor woningbouw wordt verwezen naar het antwoord op reactie 3.9.3.

2.9.5 Landschappelijk karakter

Door het wijzigen van het bestemmingsplan verdwijnt het landschappelijk karakter en ontstaat een stadskarakter.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen

rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een gebied met een (relatief) ruime verkaveling. Dit gebied functioneert als overgangsgebied van buitengebied naar dorpse dichtheid.

Ook is de locatie vanuit provinciaal beleid aangemerkt als een mogelijke locatie voor woningbouw. Zowel in de (interim) Structuurvisie als Verordening Ruimte (fase 1 en 2) van de provincie is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij wordt wel een aantal voorwaarden gesteld. Aan die voorwaarden is voldaan. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 3 van de toelichting en hoofdstuk 2 voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

2.9.6 Meerdere uitbreidingsopties

Er zijn volgens inspreker meerdere opties om uit te breiden maar inspreker denkt dat door de commerciële druk van het Bouwfonds hier niet op gewacht wordt.

Reactie gemeente

De locatie Beekvliet – Seminarielaan is een van de weinige mogelijke woningbouwlocaties binnen de gemeente. Er is zorgvuldig gekeken naar alternatieven, maar die zijn niet beschikbaar. Ook is de locatie vanuit provinciaal beleid aangemerkt als een mogelijke locatie voor woningbouw. Zowel in de (interim) Structuurvisie als Verordening Ruimte (fase 1 en 2) van de provincie is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij wordt wel een aantal voorwaarden gesteld. Aan die voorwaarden is voldaan. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 3 van de toelichting en hoofdstuk 2 voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

2.10 Inspreker 10

2.10.1 Locatie woningbouw

Inspreker geeft aan geen bezwaar te hebben om op de betreffende locatie woningbouw te laten plaatsvinden. Inspreker geeft aan hier alle begrip voor te hebben.

Reactie gemeente

De locatie Beekvliet – Seminarielaan is een van de weinige mogelijke woningbouwlocaties binnen de gemeente. Er is zorgvuldig gekeken naar alternatieven, maar die zijn niet beschikbaar. Ook is de locatie vanuit provinciaal beleid aangemerkt als een mogelijke locatie voor woningbouw. Zowel in de (interim) Structuurvisie als Verordening Ruimte (fase 1 en 2) van de provincie is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij wordt wel een aantal voorwaar-

den gesteld. Aan die voorwaarden is voldaan. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 3 van de toelichting en hoofdstuk 2 voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

2.10.2 Stedenbouwkundige ruimtelijke kwaliteit

Inspreker is van mening dat de stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing erg vol en afwijkend met de omgeving is. In recent vastgestelde bestemmingsplannen van gemeente Sint-Michielsgestel worden ruimtelijke kwaliteiten genoemd als lintbebouwingen, doorzichten, aanzichten lijkt in onderhavig bestemmingsplan een volledig afwijkend ensemble te worden gecreëerd. Inspreker vermoedt dat de uitwerking ontwikkelaargedreven is in plaats van kwaliteitsgedreven.

Inspreker geeft aan dat de voorwaarden van doorzichten, hoogtes en karakteristieken die in eerder genoemde plannen verplicht waren, maar ook de stedenbouwkundige kwaliteit bepalen en vanuit de gemeente daarmee wordt bewaakt door ontwikkelende partijen niet van toepassing zijn. Inspreker vindt dit bijzonder omdat de gemeente in bestemmingsplannen en de beeldkwaliteit deze zaken voor de burger moet vastleggen. Hierbij vult inspreker aan dat de toelichting naar kwaliteit en effect op beeldkwaliteit ontbreekt aangezien er geen duidelijke visualisering is die laat zien dat het de kwaliteit is die in eerdere plannen zo hoog werd gehouden.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een gebied met een (relatief) ruime verkaveling met een hoge kwaliteit. Dit gebied functioneert als overgangsgedebied van buitengebied naar dorpse dichtheid.

De verhouding 'groen' versus 'verharding' en 'uitgeefbaar' ligt in dit plan beduidend hoger in vergelijking met overige uit- en inbreidingsplannen. Hierdoor is de bebouwingdichtheid aanzienlijk lager.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt

verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter. Ook is voor enkele woningen de vrijheid om te switchen van woningtypologie ingeperkt.

2.10.3 Bouwhoogte

De te bebouwen hoogte in het plangebied bedraagt 7 / 13 en 8 / 14 meter. De bestaande bebouwingen om het plan hebben een hoogteaanduiding van 4,5 / 8-9 voor de goot- en bouwhoogte. De bestaande boerderijen in het plangebied hebben zelfs maar een goot- en bouwhoogte van 3 / 8 meter. Inspreker vindt het onverklaarbaar dat de goothoogte van de geplande woningen al even hoog is als de bouwhoogte van de bestaande woningen.

De argumentatie van de architect op de informatieavond was dat de architect vrijheid wilde om hoogteaccenten toe te voegen die de kwaliteit van de jaren 30 architectuur representeert. Inspreker is van mening als het enkel gaat om hoogteaccenten er geen reden is bestemmingsvrijheid naar 8 / 13 en 8 / 14 toe te staan. Inspreker is van mening indien enkel hoogteaccenten benodigd zijn het volstaan en daarmee recht doet aan de bestaande stedenbouwkundige opzet en kwaliteit te weten:

- Een bouwhoogte van 8 of 9 meter, in de pas met de reeds gebouwde omgeving;
- Een goothoogte van circa 4 – 5 meter;
- Een bepaling dat bijvoorbeeld 5% van het bouwvlak tot 14 meter mag voor een hoogte accent.

Reactie gemeente

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit is ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

2.10.4 Kwaliteit profiel Beekvlietstraat

Inspreker verzoekt de bestaande kwaliteit (authentieke straat met de allure van een laan, waarbij het profiel rust, ruimte en groene kwaliteit uitstraalt) van de laan te handhaven en dat duidelijk te maken in de in de bestemmingsplankaarten en landschapontwikkeling. Verarming aan het entreegebied van Seminarielaan en Beekvlietstraat haalt de kwaliteit van de Beekvlietstraat en achterliggende straten omhoog. Inspreker geeft daarnaast aan dat de Beekvlietstraat een belangrijke verkeersweg is voor fietsers. Het huidige profiel reduceert volgens inspreker drukte en snel-

heid wat de veiligheid ten goede komt. Inspreker verzoekt in de uitwerking van het bestemmingsplan inzicht op te nemen omtrent het profiel en de uitwerking van de weg.

Reactie gemeente

Zie wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit onze reactie onder 3.10.2.

Wat betreft het profiel van o.a. de Beekvlietstraat: zoals uit het verkeeronderzoek naar voren is gekomen passen de te verwachten intensiteiten op de Seminarielaan en Beekvlietstraat bij de inrichting en de functie van de laan en straat. Aan het profiel, de groene ruimte of de allure van de Beekvlietstraat / Seminarielaan wordt niets gewijzigd.

Uit het vorenstaande blijkt dat de toename van de verkeersintensiteiten geen aanleiding geeft te vrezen dat de verkeersbelasting in de omgeving onacceptabel wordt. De toename van de verkeersintensiteit is niet zodanig dat daardoor een verslechtering van de verkeersveiligheid zal optreden. De ontwikkeling geeft daarom voorsnog geen aanleiding voorzieningen te treffen. Mochten zich vanuit verkeersveiligheidsoogpunt toch knelpunten gaan voordoen, dan zal de gemeente in goed overleg voorzieningen overwegen.

2.10.5 Onduidelijk kaartmateriaal

In de beschrijvingen van het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich een kaart. In de bijlagen op de website en ook getoond in de informatiebijeenkomst bevindt zich een andere kaart. Deze tweede losse kaart biedt een veel ruimer kader dan de kaart in de stukken. De verklaring omtrent deze verschillende kaarten was dat de kwaliteit van kleinschaligheid de ambitie van zowel gemeente als ontwikkelaar is, maar als blijkt dat het plan niet haalbaar is (financieel), dat dan het tweede plan met meer woningen en een hogere dichtheid mogelijk is. Inspreker is van mening dat hieruit te herleiden is dat de kwaliteit bepaald wordt door de haalbaarheid van de ontwikkelaar. Voor omwonenden is na vaststelling van het bestemmingsplan bij aanvragen voor een bouwvergunning en daarmee de definitieve invulling van de ontwikkeling geen beroep meer mogelijk op eerder gestelde ambitie omdat het bestemmingsplan de ook andere plannen mogelijk maakt.

Reactie gemeente

Zoals tijdens de inspraakavond op 17 mei reeds is aangegeven, is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Op een aantal plekken wordt de flexibiliteit uit het plan gehaald

(zie o.a. de goot- en bouwhoogten). Het stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 77 woningen, het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om meer woningen te bouwen. Het gaat er daarbij om dat de massaliteit van het plan wordt vermindert, niet de aantallen of de flexibiliteit voor de aantallen. Dit om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. Daarom is voor het aantal woningen nog wel de nodige flexibiliteit ingebouwd. Dat betekent echter niet dat deze bouw mogelijkheden volledig zullen worden benut.

2.10.6 Proces, informatieavond en vervolg

Voor de informatieavond zijn een deel van de omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd door de gemeente op briefpapier van de gemeente. Wat inspreker niet duidelijk is geworden is de status van de ingebrachte opmerkingen. De suggestie op de avond was, dat geen aanvullende inspraak nodig was omdat de reacties gehoord waren op die avond. Bij navraag bij de gemeente naar het verslag van de avond werd door een medewerker van de gemeente gemeld dat het een avond van de ontwikkelaar betrof en de gemeente geen deel had in de verwerking van de inbreng. Inspreker vindt dat niet helder en voor leken in het proces misleidend.

Reactie gemeente

In dit verslag is zowel ingegaan op de opmerkingen die tijdens de informatieavond zijn gedaan als op de opmerkingen die schriftelijk zijn binnengekomen.

2.11 Inspreker 11

2.11.1 Groene ruimte

Inspreker geeft aan dat het plan tot gevolg heeft dat een flink stuk van de groene ruimte van de gemeente verloren gaat en er niet wordt voorzien in een adequate compensatie middels bijvoorbeeld landschapsbouw elders in de omgeving. Hierdoor ontstaat een netto verlies aan ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit hetgeen niet als een goede ruimtelijke ontwikkeling kan worden gezien.

Reactie gemeente

Groencompensatie wordt gerealiseerd door het storten van een substantiële bijdrage vanuit de exploitatie van het gebied in het gemeentelijke groenfonds voor compensatie van groen welke buiten het plangebied plaats zal vinden. Naast deze bijdrage wordt in het plangebied een wijkpark gerealiseerd met een hoge groenkwaliteit. Hiermee is in voldoende mate bijgedragen aan compensatie van de groene ruimte.

2.11.2 Cultuurhistorische kenmerken

Het plan speelt niet in op de cultuurhistorische kenmerken van het plangebied waar deze nog aanwezig zijn. Hiermee is volgens inspreker het plan in strijd met het rijk- en provinciaal beleid binnen Belvedere begrensde gebieden waarbij de cultuurhistorische kenmerken als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien.

Inspreker vindt dit onbegrijpelijk aangezien vrij eenvoudige wijze met de bebouwings- en wegenstructuur ingespeeld kan worden op de nog aanwezige historische relictten in de vorm van een donk, sloten en greppels.

Reactie gemeente

In het (landschappelijk) ontwerp wordt de bestaande sloot langs de Beekvlietstraat behouden, als buffer tussen de Beekvlietstraat en de woningen. De sloot wordt hierbij niet aan de woningen uitgegeven, maar in eigendom overgedragen aan de gemeente. Er wordt een nader onderzoek ingesteld in het landschapsplan omtrent op welke wijze een erfafscheiding ontwerpen kan worden waardoor de nieuwe bewoners de sloot niet toe-eigenen en de natuurwaarde daarmee mogelijk tenietdoen.

Daarnaast is uit het (a)biotische en antropogene lagenonderzoek niet naar voren gekomen dat andere cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van uw eerdere suggestie aan Bouwfonds (niet zijnde een inspraakreactie) dat de halvemaaanvormige sloot nabij de langgevelboerderij aan de Schijndelseweg nummer 39 cultuurhistorische waarde bezit, is nogmaals een onderzoek ingesteld. Hierbij zijn alle beschikbare bronnen en kaarten geraadpleegd, maar is er niet gestuit op een voormalige cultuurhistorische functie of betekenis van de betreffende sloot.

Met het stedenbouwkundig ontwerp voor het plan is aangesloten bij de ruimtelijke structuur en het patroon van wegen rond de locatie.

2.11.3 Bebouwingsdichtheid

Sommige bouwvlakken liggen wel erg dicht op de Schijndelseweg in een hoge dichtheid. Hierdoor voldoet het plan niet aan de voor een landelijke kern kenmerkende geleidelijke afname van de bebouwingsdichtheid naarmate deze verder van het centrum is gelegen.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen

rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente. In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een gebied met een (relatief) ruime verkaveling met een hoge kwaliteit. Dit gebied functioneert als overgangsgebied van buitengebied naar dorpse dichtheid.

De verhouding 'groen' versus 'verharding' en 'uitgeefbaar' ligt in dit plan beduidend hoger in vergelijking met overige uit- en inbreidingsplannen. Hierdoor is de bebouingsdichtheid aanzienlijk lager.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, ook om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Ook is voor enkele woningen de vrijheid om te switchen van woningtypologie ingeperkt.

2.11.4 Bouwhoogten

Inspreker vindt de bouwhoogten van 7 en 13 meter binnen de bouwvlakken langs de buitenranden van het plan waar dit grenst aan het resterende buitengebied te ruim omdat dit een harde confrontatie van rood naar groen betekent. Temeer omdat hier een enkele vorm van afschermdende beplanting is voorzien. De visuele effecten van de bebouwing naar de landelijke omgeving toe is daardoor groot wat extra bijdraagt aan het verlies van het groene karakter van het omgevende gebied ter plaatse.

Reactie gemeente

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Het resultaat is dat de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Beekvlietstraat wordt verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 11 meter.

Wat betreft de landschappelijk inpassing: het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente. In onderhavig bestemmingsplan is bovendien sprake van een gebied met een (relatief) ruime verkaveling. Het gebied functioneert daarmee als overgangsgebied van buitengebied naar dorpse dichtheid.

2.11.5 Voorstellen

Inspreker stelt de volgende wijzigingen voor:

1. Compensatie van verlies van groene ruimte door adequate landschapsbouw in de omgeving;
2. Behoud en dienstbaar maken van de nog overgebleven oude structuren in het plan.
3. Lager en minder intensief bouwen langs de buitenranden van het plan (5 en 9 meter voor goot/ en nokhoogte)
4. Afscherpende inplanting langs buitenkant en grotere afstand tot wegen aanhouden.

Reactie gemeente

Ad.1 zie antwoord op reactie 3.11.1

Ad.2 zie antwoord op reactie 3.11.2

Ad.3 zie antwoord op reactie 3.11.3 en 3.11.4

Ad.4 Beplanting is in het bestemmingsplan geen ruimtelijk relevant aspect. Dit dient in een beplantings- c.q. stedenbouwkundig plan te worden uitgewerkt.

2.12 Inspreker 12

2.12.1 Bebouwing

Inspreker kan zich voorstellen dat bebouwing achter hun woning gelegen gebied gerealiseerd wordt, maar dan wel aangepast aan de bestaande landelijke openheid en aanwezige bebouwing.

Reactie gemeente

Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering (goot- en nokhoogte), mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

2.12.2 Hoogte en hoeveelheid van de woningen

Inspreker geeft aan geschrokken te zijn van de hoogte en hoeveelheid van de te bebouwen woningen. Inspreker geeft hierbij aan dat naast het aantal woningen zoals weergegeven in het kaartje van het bouwfonds zelfs meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast geeft inspreker aan dat de huizen in de omgeving de helft lager zijn dan de te realiseren woningen in het bestemmingsplan waardoor inkijk, aantasting en waardevermindering van hun gebied ontstaat.

Reactie gemeente

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 77 woningen, het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om meer woningen te bouwen. Het gaat er daarbij om dat de massaliteit van het plan wordt verminderd, niet de aantallen of de flexibiliteit voor de aantallen. Dit om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. Daarom is voor het aantal woningen nog wel de nodige flexibiliteit ingebouwd. Dat betekent echter niet dat deze bouwmogelijkheden volledig zullen worden benut.

Tijdens de inspraakavond op 17 mei is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om bij de uitvoering in te kunnen spelen op verschillende bouwvormen en bouwhoogten. Ook is toegezegd dat nog eens kritisch zou worden gekeken naar de maatvoering, mede om deze beter af te stemmen op concrete plannen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal goot- en bouwhoogten zijn verlaagd. Zo zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Schijndelseweg verlaagd van 7 respectievelijk 13 meter naar 6 respectievelijk 10 meter. De goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied wordt verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

Indien sprekers van mening zijn dat zij hinder ervaren kunnen zij na de vaststelling een verzoek doen bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

2.12.3 Gelijkvloerse woningen

Inspreker geeft aan dat onder de doelgroep van senioren de wens is om maximaal zes gelijkvloerse woningen met voldoende woonoppervlakte te bouwen. Inspreker geeft aan dat niet alle senioren opgesloten willen worden in een appartement maar in een landelijk gebied zicht hechten aan een tuin en het naar buiten kunnen op eigen grond.

Reactie gemeente

Er heeft een marktonderzoek voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp plaatsgevonden. Uit dit onderzoek zijn de gehanteerde woningtypen als voorkeurs typen voor de aangegeven doelgroepen (zoals senioren) naar vo-

ren gekomen. Hoewel het plan niet specifiek voorziet in seniorenwoningen, zijn er mogelijk woningen geschikt te maken voor senioren, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen.

3. VERSLAG VOOROVERLEG

3.1 Waterschap De Dommel

Het Waterschap geeft een positief wateradvies af op het plan. Zij verzoekt voor het nader uit te werken waterhuishoudkundig en rioleringsplan tijdig contact op te nemen met Waterschap de Dommel ().

Reactie gemeente

Ter kennisgeving aangenomen. Bij de uitvoering van het plan zal contact worden opgenomen met het Waterschap.

3.2 Ministerie VROM, Inspectie Zuid

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007 – 2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk.

Het bestemmingsplan 'Beekvlietstraat Seminarielaan' geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente

Ter kennisgeving aangenomen.

3.3 Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte 1^e fase in werking getreden. Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met haar belangen heeft de Provincie Noord-Brabant dit document in aanmerking genomen. In het voorliggende bestemmingsplan is het thema ruimtelijke kwaliteit aan de orde. Op basis van de Verordening Ruimte 1^e fase ligt het plangebied in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Vanuit provinciaal belang om de kwaliteit van en het contrast tussen stad en land te versterken, wil de Provincie Noord-Brabant uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag ten koste van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen. Als uitbreiding onontkoombaar is, is zij van mening dat met de inzet van het rood met groen-principe inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.

De Provincie geeft aan dat zij in het voorliggend plan niet terugleest hoe hier bij dit plan invulling aan is gegeven. Conform artikel 2.1.4. van de Verordening Ruimte 1^e fase verlangt zij dat in het plan wordt aangegeven op welke wijze verzekerd wordt dat de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van de omgeving van het plan, of dat in het plan wordt aangegeven dat de kwaliteitsverbetering van het buitengebied verzekerd is door middel van een bijdrage in het groenfonds.

Reactie gemeente

Terecht wordt opgemerkt dat het plangebied ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is opgenomen in de 'Verordening ruimte fase 1' van de Provincie. Voor deze beoogde stedelijke ontwikkeling is binnen de kern Sint-Michielsgestel nauwelijks uitbreidingsruimte, buiten de locatie van het plangebied. De kern wordt strak omringd door bos en landschappelijk waardevol gebied.

Teneinde een investering in de kwaliteit van het buitengebied mogelijk te maken, wordt bij realisatie van de beoogde ontwikkeling door Bouwfonds Ontwikkeling Eindhoven een substantieel bedrag gestort in het Groenfonds van de gemeente Sint-Michielsgestel. De gemeente Sint-Michielsgestel zet het Groenfonds in voor onder andere kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Naast de kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied, is binnen het plangebied de groenaanleg met zorg ontworpen. In het hart van het plangebied wordt een park aangelegd, waarin waterberging een plaats krijgt in de vorm van oppervlaktewater of een wadi.

Tenslotte wordt met het slopen van de stallen bij het voormalige agrarische bedrijf aan de Schijndelseweg, verrommeling van het buitengebied van Sint-Michielsgestel teruggedrongen.

4. WIJZIGINGEN VAN VOORONTWERP NAAR ONTWERP

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak

4.1.1 Verbeelding

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is aangepast:

- De poortwoningen in het zuidwestelijke deel van het plangebied en de vrijliggende woningen (parkwoningen en burgemeesterswoning) in het centrale deel van het plangebied: van 8 en respectievelijk 14 meter naar 7 en respectievelijk 12 meter.
- Het appartementengebouw: van 12 en respectievelijk 15 meter naar 11 en respectievelijk 14 meter.
- De vrijliggende woningen/kavels in het noordelijk deel van het plangebied: van 8 en respectievelijk 14 meter naar 4,5 en respectievelijk 8 meter.
- De twee-onder-een-kap woningen in het oostelijk deel van het plangebied: van 7 en respectievelijk 13 meter naar 6 en respectievelijk 11 meter.
- De twee-onder-een-kap woningen (parkwoningen) in het centrale deel van het plangebied: van 8 en respectievelijk 14 meter naar 7 en respectievelijk 11 meter.
- De twee-onder-een-kap woningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied: van 8 en respectievelijk 14 meter naar 6 en respectievelijk 11 meter.
- De rij- en hoekwoningen (plein, Schijndelseweg en doorstroomwoningen) in het zuidelijk deel van het plangebied: van 7 en respectievelijk 13 meter naar 6 en respectievelijk 10 meter.

De ligging van de bouwvlakken is aangepast:

- De poortwoningen in het zuidwestelijke deel van het plangebied: 3 meter in oostelijke richting.
- De vrijliggende woningen (parkwoningen) in het centrale deel van het plangebied: de verschillende bouwvlakken zijn gewijzigd in omvang (kleiner en groter) en het maximum aantal wooneenheden is kleiner geworden.

Algemeen:

- Het maximum aantal te bouwen woningen is iets verminderd door een iets minder flexibele invulling, zoals bij de woningen rondom het park.

4.1.2 Toelichting

Hoofdstuk 2 Plangebied: huidige en toekomstige situatie:

- Paragraaf 2.2: afbeelding 2.2. is vervangen door een afbeelding van het meest recente verkavelingsplan.

- Er is een paragraaf Beeldkwaliteit ingevoegd. Deze paragraaf wordt bij de vaststelling van het plan tevens vastgesteld als toetsingskader voor welstand.

Hoofdstuk 3 Beleidskader:

- Paragraaf 3.1: met het van kracht worden van de Verordening ruimte, fase 1 hebben Gedeputeerde Staten de Paraplunota ruimtelijke ordening per 1 juni ingetrokken.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten:

- Paragraaf 4.6: in de voetnoten is een geactualiseerde versie van het akoestisch opgenomen (tevens in de separate bijlage opgenomen). Tevens zijn een toelichting en de conclusies toegevoegd van het akoestisch onderzoek naar het effect van de planontwikkeling op de geluidsbelasting ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving van het plangebied (tevens in de separate bijlage opgenomen).

4.1.3 Regels

In de regels wordt verwezen naar een aanduiding op de verbeelding. Met de genoemde wijzingen onder de subparagrafen 'verbeelding' en 'toelichting' behoeven de regels daardoor niet te wijzigen.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

4.2.1 Verbeelding

De ligging van de bouwvlakken is aangepast:

- Het appartementengebouw: de exacte omtrek van het bouwkundig ontwerp en oppervlakte voor entree van de parkeergarage. Het bouwvlak is groter geworden. Met het verlagen van de maximum hoogte is het iets meer oppervlakte nodig om ongeveer het zelfde aantal woningen te kunnen bouwen. De appartementen worden iets groter, dit mede voor betere afzetmogelijkheden.
- De vrijliggende woningen/kavels: de ligging van de bouwvlakken is verschoven enkele meters in oostelijke richting en opgedeeld van 3 bouwvlakken (10 woningen) naar 5 bouwvlakken (10 woningen).
- De rij- en hoekwoningen (plein, Schijndelseweg): de bouwvlakken zijn rechte vlakken zonder verspringing in de 'gevel'.
- Een aantal bouwvlakken is iets dieper ingetekend (11 meter i.p.v. 10) om meer flexibiliteit te bieden voor het bouwen van o.a. starterswoningen.
- Het verkeers- en verblijfsgebied in het noordelijk deel van het plangebied is enigszins aangepast aan de nieuwe verkaveling.

4.2.2 Regels

In de regels is toegevoegd:

- In artikel 4.1 is de mogelijkheid opgenomen voor verhardingen i.v.m. de bereikbaarheid van de woningen in het park. Het is niet de bedoeling dat in het park geparkeerd wordt, het is mede bedoeld voor hulpdiensten.
- In artikel 7.1, onder d is een regeling opgenomen voor de inrit van de parkeer-kelder onder het appartementengebouw. Deze was per abuis niet mogelijk in het voorontwerp.

