

Bestemmingsplan Seminarielaan Beekvliet- straat Sint-Michielsgestel 1^e herziening

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vaststelling



Bestemmingsplan Seminarieaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1^e herziening

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vaststelling

Rapportnummer: 211X05921.070921_1_4

Datum: December 2012

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

Initiatiefnemer: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Zuid
([REDACTED])

Concept: 09 mei 2012

Voorontwerp:

Ontwerp: 21 augustus 2012

Vaststelling: 06 december 2012

Projectteam BRO: [REDACTED]

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Seminarieaan, Beekvlietstraat,
gemeente Sint-Michielsgestel
1^e herziening

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
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding herziening	3
1.2 Ligging en begrenzing te herziene deel plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED: TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Beschrijving plan	7
2.2 Beeldkwaliteit ParkHagen	8
2.3 Welstand	9
3. MILIEUASPECTEN	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	11
3.3 Parkeren en ontsluiting	12
3.4 Geluidhinder - verkeer	13
4. HAALBAARHEID EN RISICO'S	15
5. JURIDISCHE PLANOPZET	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Systematiek van planregels	17
5.2.1 Inleidende regels	17
5.2.2 Bestemmingsregels	18
5.2.3 Algemene regels	20
5.2.4 Overgangs- en slotregels	21
5.3 Beschrijving per bestemming	21

6. VERSLAG VOOROVERLEG	25
6.1 Ontwerpbestemmingsplan	25
6.2 Vooroverleg	25

BIJLAGE

Bijlage 1: Vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding herziening

In het gebied tussen de Seminarielaan, Beekvlietstraat en de Schijndelseweg wordt momenteel woongebied ParkHagen gerealiseerd door Bouwfonds Ontwikkeling samen met de gemeente Sint-Michielsgestel.

In het oorspronkelijke plan en dus ook in het vastgestelde bestemmingsplan¹ was in het programma - naast ongeveer 60 eengezinswoningen - ook een appartementen-gebouw opgenomen. Dit gebouw voorziet conform het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in de huisvesting voor het dure segment.

De verkoop van de eengezinswoningen in ParkHagen is goed verlopen. De verkoop van de appartementen verloopt echter minder goed dan verwacht. De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de achtergrond van deze tegenvallende vraag. Een van de conclusies is dat het verkooptraject van de eigen woning te lang duurt en men dus te lang moet wachten voordat men de middelen vrij heeft om een appartement te kunnen kopen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er een duidelijke twijfel heerst onder de appartementenconsument. De woonconsument voor dit type woningen manifesteert zich over het algemeen als een senior doelgroep, die niet persé hoeft te verhuizen.

In overleg met het gemeentebestuur is er voor gekozen om de voorgenomen appartementen niet te bouwen en op die plek twee-onder-één-kapwoningen (4 stuks) te realiseren (twee blokjes van elk twee woningen). Deze zullen, zo is de verwachting op basis van de verkoopsuccessen van de grondgebonden woningen gemakkelijker door de markt worden opgenomen. Hierdoor kan dit naar verhouding kleine woongebied in één keer worden gebouwd en afgerond.

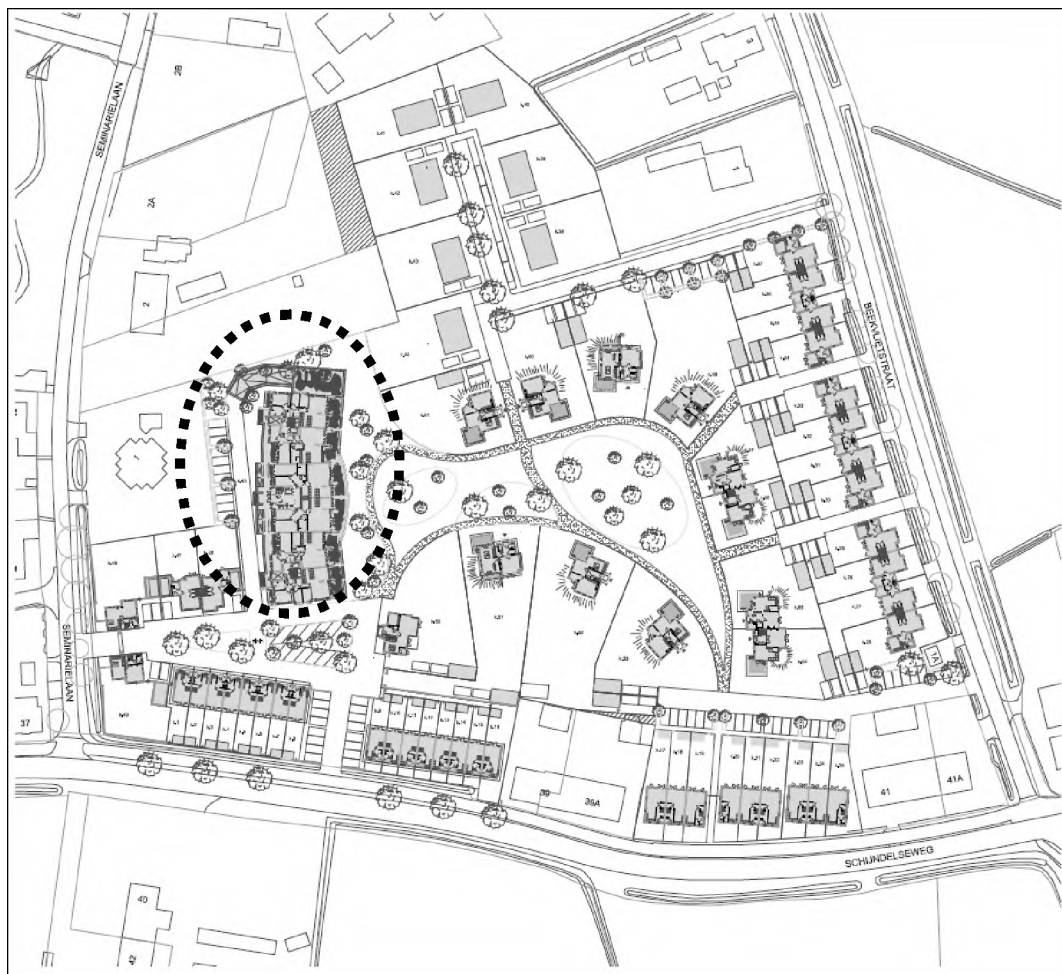
Op deze manier blijft het gebied verschoond van een lege plek die wellicht later bebouwd zal worden, en dan voor overlast en ongemak kan zorgen voor de omwonenden. Dit zou afbreuk doen aan de voorgestane woon- en leefkwaliteit in het gebied ParkHagen.

1.2 Ligging en begrenzing te herziene deel plangebied

Het gebied ParkHagen is gelegen aan de zuidoostelijke rand van het centrum van de dorpskern Sint-Michielsgestel. In afbeelding 1 is de oorspronkelijke verkaveling getoond. Met een stippellijn is globaal aangegeven waar het appartementencomplex

¹ Vastgesteld door de gemeenteraad op 13 januari 2011; inmiddels ook onherroepelijk geworden.

was voorzien en waar nu het alternatieve woningbouwprogramma gerealiseerd zal worden.



Afbeelding 1. Oorspronkelijke verkaveling van het plangebied (Bron: Definitief ontwerp situatietekening ParkHagen, LSWArchitecten)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Seminarielaan - Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel, vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel op 13 januari 2011.

1.4 Leeswijzer

Het in paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplan is van recente datum. Dat plan is het basisplan voor het onderhavige bestemmingsplan. Hoofdstuk 3, Beleidskader van dat plan is integraal ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Voor Hoofdstuk 4, Milieuaspecten geldt hetzelfde, maar het beleidskader krijgt een verfijning op de aspecten Water, Parkeren en Geluidhinder wegverkeerslawaaï. Deze aspecten zijn in deze toelichting nader uitgewerkt.

2. PLANGEBIED: TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving plan

In het plangebied wordt de bouw van vier twee-onder-één-kapwoningen mogelijk gemaakt. Dit zijn de twee aan twee geschakelde woningen aan de linkerkant van afbeelding 2. De woning in de rechter bovenhoek is al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om deze woning qua profilering beter te laten aansluiten bij de nieuwe situatie, wordt in dit bestemmingsplan het bouwvlak drie meter vergroot. De woning rechtsonder blijft ongewijzigd en is reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2. Verkaveling van het plangebied (Bron: Definitief ontwerp situatietekening ParkHagen, LSWArchitecten, 2012)

De voorgestane aanpassing past prima in de stedenbouwkundige opzet van de parkachtige omgeving van het gebied.

2.2 Beeldkwaliteit ParkHagen

In hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het moederplan bestemmingsplan Seminarialaan Beekvlietstraat is een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit opgenomen. Kortheidshalve wordt daar naar verwezen. Daarbij wordt opgemerkt dat voor deze woningen de toetsingskaders worden gehanteerd die voor de parkwoningen gelden.

Dit deelgebied krijgt een bijzondere stedenbouwkundige opzet met de karakteristiek van het 'wonen rondom een buurtpark'. Het plan kent een binnenring van woningen (waaronder de vier woningen in dit plan) die gericht zijn op een openbaar centraal park.

De woningen zijn met de voorkant naar het park gericht en zijn in uitstraling gelijk aan elkaar. De statige woningen zijn onderdeel van de groene, landelijke uitstraling van het parkgebied. In materiaal-, kleur- en detaillering wordt deze sfeer benadrukt.



De woning en het park zijn een eenheid waarbij het parkgebied de belangrijkste buitenruimte voor de woningen is. Aan de voorzijde van de woningen wordt dan ook een veranda/tuinkamer toegepast zodat het park onderdeel van het wonen is.

De voortuinen van de woningen rondom het park worden 'opgenomen' in het parkontwerp, waardoor geleidelijke overgangszone wordt gecreëerd, en het park optisch nog groter lijkt.



Openbaar gebied, woonomgeving, overgangen openbaar privé

2.3 Welstand

Paragraaf 2.2 wordt vastgesteld als een aanvulling/wijziging van de welstandnota (artikel 12a Woningwet). Bij de Welstandsbeoordeling geldt deze beschrijving van de beeldkwaliteit als toetsingskader.

3. MILIEUASPECTEN

3.1 Inleiding

De milieuaspecten zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel (2011) zijn ook voor dit postzegelplan van toepassing. Omdat de toekomstige situatie slechts voor een klein deel wordt herzien, is in dit hoofdstuk voor de volgende aspecten een nieuwe tekst opgesteld.

Het betreft:

- 3.2 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling,
- 3.3 Parkeren en,
- 3.4 Geluidhinder.

3.2 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

In het kader van het nu vigerende Bestemmingsplan 'Seminarielaan - Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' is reeds een waterparagraaf opgesteld. Dit plan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met een centrale groene zone met een omvang van circa 4.000 m², waarbinnen ook de wateropgave zal worden ingevuld. De wijziging van het plan betreft het mogelijk maken van twee aaneen gebouwde woningen in plaats van het eerder beoogde appartementencomplex.

Voor de waterhuishouding betekent dit dat het verharde oppervlak ten opzichte van het moederplan enigszins afneemt van circa 2.000 m² naar circa 1.800 m². In waterhuishoudkundige zin verandert hierdoor nagenoeg **niets** ten opzichte van het moederplan. Zo kan hemelwater op een zelfde wijze worden behandeld, zoals beschreven in het moederplan.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Onderhavig initiatief kan met het oog op een duurzaam waterbeheer doorgang vinden. Hemelwater en vuilwater zullen gescheiden worden afgevoerd.

Met deze waterparagraaf worden geen vergunningen verleend. Aanvullend aan de ruimtelijke procedure zal een ontheffing van de Keur van het waterschap moeten worden aangevraagd voor deze ontwikkeling.

De wijziging van het plan leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van zowel het bestaande waterhuishoudkundige plan als het rioleringsplan.

3.3 Parkeren en ontsluiting

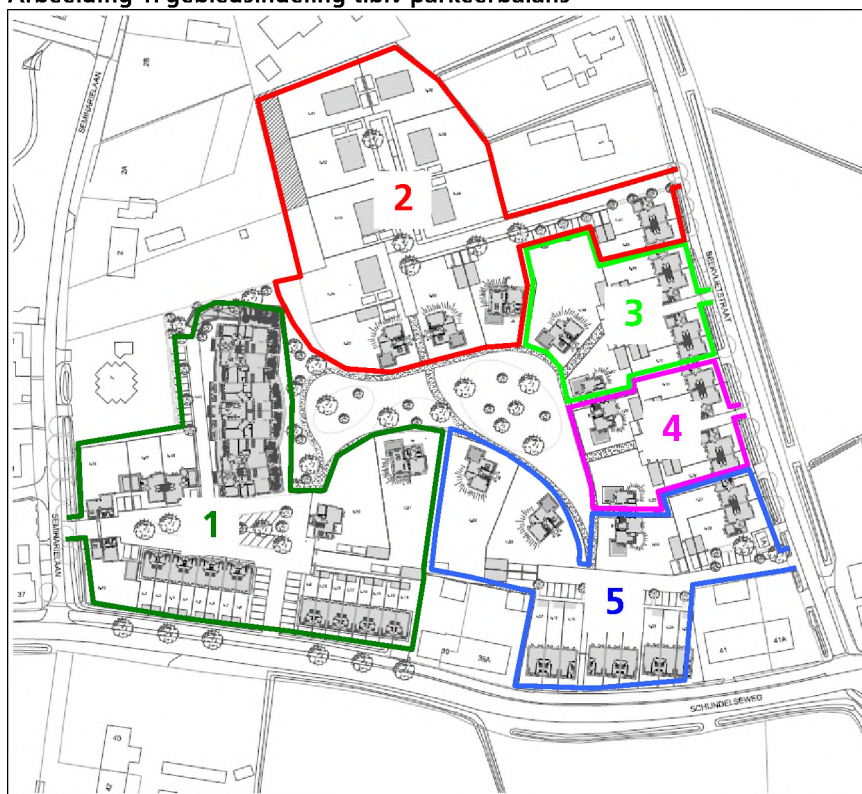
Ontsluiting

De ontsluiting van dit plangebied blijft ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De twee-onder-een-kapwoningen worden aan de achterzijde van de woningen ontsloten vanaf de Seminarielaan.

Parkeren

In het plangebied is een groot aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte ontworpen. In de oorspronkelijke opzet (met appartementen) was het aantal parkeerplaatsen al voldoende, maar was de parkeerdruk in dit plandeel wat groter. Door het vervangen van de 17 appartementen door 4 twee-onder-één-kapwoningen en het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

Afbeelding 1. gebiedsindeling t.b.v parkeerbalans



Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect ontsluiting en parkeren is er geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.4 Geluidhinder - verkeer

Bij het opstellen van het moederplan is de geluidssituatie van de Schijndelseweg in de nieuwe situatie doorgerekend voor de geluidsbelasting van de direct aan de weg liggende woningen en de woningen op het terrein er achter.² Op de plek waar het appartementcomplex geprojecteerd was, bedroeg de hoogste geluidsbelasting 41,7 dB(A). De overige meetpunten verder op het terrein, dus verder af van de Schijndelseweg, kenden een lagere geluidsbelasting dan die 41,7 dB(A).

Aangenomen mag worden dat de beoogde vier grondgebonden woningen gelegen zijn in een gebied waar de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect geluidhinder - verkeer is er geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

² Zie bijlage 4 Bijlagenboek bestemmingsplan Seminarialaan-Bleekvliet, Sint-Michielsgestel, 2011. Akoestisch onderzoek project Woningbouw beekvliet, 24 augustus 2010.

4. HAALBAARHEID EN RISICO'S

In dit plan worden ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit in verband met mogelijke kosten voor de gemeente die verband houden met de ontwikkeling en die voor verhaal in aanmerking komen. Het onderhavige plan maakt de bouw mogelijk van 4 woningen zodat in beginsel een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. Ook is een exploitatieplan niet verplicht indien een fasering niet nodig is en er geen locatie-eisen moeten worden gesteld.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten onder andere over de verdeling van kosten. De kosten voor realisatie liggen niet bij de gemeente maar bij initiatiefnemer. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er derhalve geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.

Voorts is een fasering niet aan de orde noch is het stellen van locatie-eisen nodig. Het bestemmingsplan biedt voldoende waarborgen voor een goede ruimtelijke inpassing.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. Verbeelding en planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van bestemmingen. Planregels regelen gebruiksmogelijkheden van gronden, bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Naast de SVBP 2008 is aangesloten bij het plan 'Seminarielaan-Beekvlietstraat, Sint-Michielsgestel' (voorts: het moederplan). De planregels van het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel, 1^e herziening' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke, waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van gronden voor verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit³:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat omschrijving van doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van aan de grond toegekende functies zoals i.c. wonen. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

³ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen sturend op te treden.

Afwijken van bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning wordt verleend, maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Het gaat om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 van de planregels (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid, die niet in dit plan is opgenomen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een vergunningstelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is omschreven wat in ieder geval strijdig wordt geacht in de bestemmingsregels. Hiernaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van mantelzorg. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overige regels

In deze bepaling is een verwijzing opgenomen naar de wettelijke regelingen welke gelden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

Groen

Algemeen

De bestemming 'Groen' is qua planregels één op één overgenomen uit het moederplan. De bestemming is overgenomen om de curve van de bestemming 'Groen' naadloos te laten aansluiten op het nieuwe verloop van de woonbestemming aan de westzijde van het plangebied (bij de nieuwe bouwvlakken).

Gebruik en bebouwing

Gronden met bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en - in belangrijke mate – voor waterberging (o.a. infiltratie) en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De maximale hoogte en oppervlakte zijn opgenomen in de planregels. De aanduiding 'waterberging' is opgenomen omdat in het moederplan is opgenomen dat binnen de bestemming Groen minimaal 1.360 m² aan te bergen water dient te worden gerealiseerd. In dit plan is deze minimum oppervlakte niet opgenomen, maar uitgangspunt is en blijft dat binnen beide groenbestemmingen gezamenlijk deze oppervlakte aan waterberging wordt gerealiseerd.

Tuin

Algemeen

Ook de bestemming Tuin is net zoals de bestemming 'Groen', op het vlak van de planregels, één op één overgenomen uit het moederplan. Voor de systematiek van de ligging van de bestemming 'Tuin' bij de nieuwe bouwvlakken aan de westzijde van het plangebied is aangesloten bij de gehanteerde systematiek in het moederplan.

Gebruik en bebouwing

De bestemming Tuin omvat gronden die voor de woningen zijn gelegen (voortuinen). Op deze gronden mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veranda' zijn veranda's toegestaan. De positioneringseisen van een veranda zijn nader gespecificeerd in de planregels.

Verkeer - Verblijfsgebied

Wegen die behoren tot niet 30-km p/uur wegen zijn bestemd voor Verkeer- Verblijfsgebied. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, paden en pleinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De maximale hoogte en oppervlakte zijn opgenomen in de planregels. Ook is de mogelijkheid opgenomen om erfafscheidingen te realiseren tot een maximum van 3 meter, hoger dan de gebruikelijke erfafscheidingen.

Wonen –1

Algemeen

De bestemming Wonen – 1 is ten opzichte van het moederplan licht gewijzigd voor het onderhavige plangebied. Zo heeft de gestapelde woningbouw plaats gemaakt voor grondgebonden woningen. Toegestaan zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Hiermee samenhangend zijn de planregels afgestemd op de gewenste ontwikkeling waarbij inhoudelijk zoveel mogelijk is aangesloten bij het moederplan.

Gebruik en bebouwing

De bouwvlakken mogen in de Woonbestemmingen volledig bebouwd worden, behoudens de aan te houden minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de bestemming 'Wonen 1' is de bouwdiepte van de bouwvlakken georiënteerd op de bouwdiepte van de bouwvlakken in het moederplan.

In de bestemming Wonen -1 is naast wonen een beroep aan huis toegestaan, waarvan de maximale oppervlakte is opgenomen in de regels. Het toegestane woningtype is aangeduid op de verbeelding. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Naast hoofdgebouwen zijn bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervan zijn de situeringseisen en maximale hoogten opgenomen in de planregels. Daarnaast mag voor de voorgevel van de woning bij woningen grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – veranda' veranda's voor de voorgevel van een woning toegestaan. De veranda's zijn bij deze aanduiding, naast de aanduiding in de bestemming Tuin, toegestaan in verband met de mogelijkheid de voorgevel maximaal 2 meter uit de bouwgrans op te richten. Hierdoor kan een eventuele veranda ook bij een terugliggende voorgevel worden opgericht. Ook is de mogelijkheid opgenomen om erfafscheidingen te realiseren tot een maximum van 3 meter, hoger dan de gebruikelijke (vergunningvrije) erfafscheidingen.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van de plaats en afmeting van gebouwen. Het bevoegd gezag is bevoegd tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijf aan huis en/of mantelzorg. De specifieke gebruiksregels geven aan wat in de planregels in ieder geval onder een strijdig gebruik wordt verstaan.

6. VERSLAG VOOROVERLEG

6.1 Ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het karakter van het bestemmingsplan – het betreft slechts een beperkte ondergeschikte wijziging van het oorspronkelijke bestemmingsplan – heeft het college besloten het plan niet voor inspraak ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt uiteraard wel gedurende 6 weken ter inzage gelegd conform de wettelijke procedure op grond van afdeling 3.4 Awb en artikel 3.8 Wro.

6.2 Vooroverleg

Teneinde te voldoen aan het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan:

- de Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

De provincie heeft in haar brief van 30 juli 2012 (verzonden 1 augustus 2012) aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.⁴

Ook het Waterschap De Dommel heeft (per mail d.d. 27 juli 2012) opgemerkt dat het plan geen gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundig plan en het rioleringsplan en dat zij kan instemmen met het bestemmingsplan.

⁴ Zie bijlage 1 voor de reacties

BIJLAGE

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:
Vooroverlegreacties



Het college van burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel
Postbus 10000
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
Bank ING
Postbank

VERZONDEN 01 AUG. 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1e herz.'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1e herz.'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

30 juli 2012

Ons kenmerk

C2084656/3072191

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Geeraets

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Telefoon

Fax

Bijlage(n)

-

E-mail

brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Van: " " <DvdBurgt@dommel.nl>
Aan: ' ' <@sint-michielsgestel.nl>
CC: " " <EVerhees@dommel.nl>, Llop, dommel.nl>
Datum 27-7-2012 12:00
Onderwerp: Instemming bestemmingsplan Seminarialaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1e Herziening

Geachte ,

Op 16 juli 2012 ontving het waterschap per e-mail van u het concept bestemmingsplan 'Seminarialaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1e herziening'.

Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan.

Zoals u reeds in uw e-mail heeft aangegeven heeft plan geen inhoudelijke gevolgen voor het waterhuishoudkundig plan en het rioleringsplan.

Het onderhavige wijzigingsplan betreft namelijk het mogelijk maken van vier twee-onder-één-kapwoningen in plaats van het eerder beoogde appartementencomplex. Voor de waterhuishouding betekent dat het verhard oppervlak ten opzichte van het voormalige plan afneemt met circa 200 m2. In de stedenbouwkundige opzet van het moederplan is rekening gehouden met een centrale groenzone, waarbinnen de wateropgave kan worden ingevuld. Het hemelwater van de geplande woningen kan ook in de centrale groenzone worden geborgen.

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met mij.

Met vriendelijke groet,

Planadviseur Ruimtelijke Ordening & Stedelijk Water

[Beschrijving:]

F Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

* Postbus 10.001
5280 AJ Boxtel

* 3

@ dommel.nl dommel.nl>

ü www.dommel.nl<<http://www.dommel.nl/>>

Profiel op Linked [Beschrijving:]

<<http://nl.linkedin.com/pub/dirk-van-der-burgt/17/508/638>>

[Twitter.com/#!/dirkvanderburgt](https://twitter.com/#!/dirkvanderburgt)

Van: [mailto: @sint-michielsgestel.nl]

Verzonden: maandag 16 juli 2012 9:08

Aan: Watertoets

CC: ;

Onderwerp: concept bestemmingsplan

Bijgaand het concept bestemmingsplan 'Seminarialaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1e herziening'.

Het plan betreft een klein gedeelte van woongebied Parkagen en omvat het vervangen van een gepland appartementsgebouw (voor 15 appartementen) door 4 grondgebonden woningen, in de vorm van twee-onder-een-kap woningen.

De wijziging bevat slechts een klein gedeelte van het plangebied en heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het waterhuishoudkundige plan en het rioleringsplan op basis van het op 13 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan.

Omdat het plan slechts een zeer beperkte wijziging betreft, wil de gemeente de procedure met spoed starten. Wij stellen het erg op prijs uw reactie per ommegaande te ontvangen.

De bestanden van het bestemmingsplan zijn bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

afdeling Ontwikkeling
Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

[Redacted]

tel. [Redacted]
fax [Redacted]

Voorbehoud Gemeente Sint-Michielsgestel<<http://www.sint-michielsgestel.nl>>

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend,
tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is. De informatie verzonden
met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt hem/haar verzocht het te retourneren aan de afzender.

Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en
uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail
per abuis ontvangt verzoeken wij U contact op te nemen met
de systeembeheerder: ict@dommel.nl
Deze voettekst is tevens een bevestiging dat dit bericht is
gescand op de aanwezigheid van virussen.

www.dommel.nl

V
De D

Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10000
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
Inge- komen:	18 OKT. 2012
Bestemd voor:	<i>Ontw</i>
Cluster:	Tel Fax

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

(0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 15 oktober 2012
ons kenmerk : Z993/U16496
uw kenmerk : e-mail 3 oktober 2012
onderwerp : instemming ontwerp
Seminarielaan
Beekvlietstraat, 1e
herziening te Sint-
Michielsgestel

behandeld door :
doorkiesnummer :
e-mailadres : everhees@dommel.nl
bijlagen : -
verzonden : 16 OKT 2012

Geachte ,

Op 3 oktober 2012 ontving ik van u per e-mail de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietsstraat te Sint-Michielsgestel 1^e herziening. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Ik stem in met het bestemmingsplan.

In het kader van het nu vigerende Bestemmingsplan 'Seminarielaan-Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel is reeds een waterparagraaf opgesteld. In de waterparagraaf is rekening gehouden met een centrale groenzone, waarbinnen ook de wateropgave wordt ingevuld. Het nu voorliggende plan (1^e herziening) voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen in plaats van het eerder beoogde appartementencomplex in het moederplan. Het verhard oppervlak neemt daardoor met circa 200 m² af ten opzichte van het moederplan. Derhalve is het niet noodzakelijk om het bestaande waterhuishoudkundige plan en het rioleringsplan inhoudelijk aan te passen.

Tenslotte maak ik u er op attent dat u deze brief niet als zienswijze in behandeling dient te nemen.



Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met [REDACTED] via doorkiesnummer [REDACTED]



[REDACTED] van der Schoot
procesmanager Externe planvorming

Regels

