

Raadsvergadering van 13 januari 2011
Punt 08 Bijlage 04

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel'.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen de Seminarielaan, de Beekvlietstraat en de Schijndelseweg in Sint-Michielsgestel. De in de gemeentelijke inspraakverordening en de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure is gevolgd en het plan kan nu worden vastgesteld.

Inleiding:

Bouwfonds Ontwikkeling heeft het initiatief genomen om op de door hen verworven gronden, waar voorheen twee agrarische bedrijven waren gevestigd, woningen te bouwen. Het plan past in de gemeentelijke Structuurvisie 1999-2015, waarin het gebied als mogelijke toekomstige woningbouwlocatie is genoemd. Het plan is eveneens in overeenstemming met het provinciale beleid vastgelegd in de (interim)Structuurvisie en de Verordening Ruimte fase 1. Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid geeft aan dat de ontwikkeling van de locatie nodig is om kwantitatief en kwalitatief te kunnen voldoen aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling.

De gronden zijn voor het grootste deel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' met een agrarische bestemming. De uitstulping aan de noordzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' met een tuinbestemming. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren moeten de bestemmingen gewijzigd worden door middel van een nieuw bestemmingsplan.

Wat willen wij bereiken?

Het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) geeft een planologisch/juridische regeling voor het betreffende gebied. Het plan voorziet in de realisatie van 72 tot 77 woningen in het gebied door Bouwfonds Ontwikkeling. De woningen worden gebouwd in een mix van vrijstaand, halfvrijstaand, rijwoningen en appartementen in diverse prijscategorieën waaronder ook starterswoningen en enkele vrije kavels. Het huidige stedenbouwkundige plan gaat uit van de volgende onderverdeling:

- | | |
|--|---------|
| • Starterswoningen: | 16 |
| • Vrijstaand / halfvrijstaand en rijwoningen (inclusief 4 vrije kavels): | 44 – 46 |
| • Appartementen: | 15 |

Het bestemmingsplan bevat enige flexibiliteit, zodat bij gewijzigde marktomstandigheden het soort en aantal woningen kan worden gewijzigd, bij voorbeeld vrijstaand in tweekappers en tweekappers in geschakeld. Er kunnen maximaal 77 woningen worden gebouwd. Het programma is opgenomen in de meerjarenplanning woningbouw 2010-2020.

Het plan krijgt een bijzondere stedenbouwkundige opzet met de karakteristiek van het 'wonen rondom een buurtpark'. Het plan kent een binnenring van woningen die gericht zijn op een openbaar centraal park. De buitenrand van woningen is gericht op de bestaande wegen die het plangebied begrenzen. Het woongebied is opgedeeld in woningclusters, die ieder afzonderlijk worden ontsloten aan de Seminarielaan en de Beekvlietstraat. Aan de Schijndelseweg worden geen extra wegen of inritten gerealiseerd. Vanwege de doorstroming op de Schijndelseweg is dit niet gewenst.

In hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit opgenomen. Gekozen is voor een dorps en landelijk/romantisch architectuurbeeld met gebruik van traditionele materialen en ambachtelijke detaillering. Dit hoofdstuk wordt vastgesteld als een aanvulling/wijziging van de welstandnota (artikel 12a Woningwet). Bij de Welstandsbeoordeling geldt deze beschrijving van de beeldkwaliteit als toetsingskader.

Conform het Besluit ruimtelijke ordening delen wij bij de vaststelling van dit bestemmingsplan mede, dat als ondergrond voor het bestemmingsplan is gebruikt een gecombineerde GBKN – DKK 2009.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 mei tot en met 17 juni 2010. Tijdens deze periode is gelegenheid voor schriftelijke en/of mondelinge inspraak geboden. Er zijn 12 inspraakreacties ingediend. Wij verwijzen u naar het 'Verslag inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' d.d. 24 augustus 2010.

Tegelijkertijd is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan:

- de Provincie Noord-Brabant;
- de VROM-Inspectie Regio Zuid;
- Waterschap De Dommel.

De provincie heeft opgemerkt dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan het 'rood met groen principe'. Hieraan wordt voldaan. De gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied wordt gerealiseerd in de vorm van een substantiële bijdrage door Bouwfonds vanuit de exploitatie van het gebied in het gemeentelijke groenfonds, zoals aangegeven in de Nota grondbeleid.

De andere genoemde instanties hebben ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 10 september tot en met 21 oktober 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is gelegenheid voor schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen geboden.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voorgelegd aan:

- de Provincie Noord-Brabant;
- de VROM-Inspectie Regio Zuid;
- Waterschap De Dommel.

Alleen Waterschap De Dommel heeft gereageerd met de mededeling dat zij kan instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De andere instanties hebben geen aanleiding gezien te reageren.

Er zijn 7 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voor u ter inzage gelegd. De zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het plan. Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze ambtshalve wijzigingen hebben voornamelijk te maken met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele ondergeschikte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan. Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar het 'Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' (bijlage 2).

Mogelijke reactieve aanwijzing door provincie

Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de vaststelling van het bestemmingsplan, indien er wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, worden bekend gemaakt zes weken na de vaststelling. Deze termijn is bedoeld om de provincie de gelegenheid te geven van een zogenaamde "reactieve aanwijzing". Het ligt niet in de verwachting dat de provincie hiervan gebruik zal maken, gelet op de vooroverlegreactie van de provincie en de aard van de wijzigingen die bij de vaststelling zijn opgenomen. Wij stellen daarom voor de provincie te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van de vaststelling.

Wat gaat het kosten?

De kosten van het bestemmingsplan en de procedure zijn via het sluiten van een anterieure overeenkomst voor rekening genomen door Bouwfonds Ontwikkeling. Om deze reden is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel college:

Het college stelt voor om het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen.

Interactiviteit : Conform de Inspraakverordening is inspraak geboden aan belanghebbenden over het voorontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de procedurevoorschriften in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen.

Procedure	: Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan om voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd
BTW-compensatiefonds	: N.v.t.
Kostendekking	: De kosten van het bestemmingsplan en de procedure komen via een anterieure overeenkomst voor rekening van Bouwfonds Ontwikkeling.
Toets aanbestedingsnota	: N.v.t.
Advies OR	: N.v.t.
Geheimhouding gewenst	: Neen
Voorstel	: Het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' gewijzigd vast te stellen, conform het bijgevoegde conceptbesluit.

Sint-Michielsgestel, 14 december 2010
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit.
2. Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel.
3. Wijzigingen aangebracht bij vaststelling bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel.

Ter inzage:

1. Bestemmingsplan.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

1. Zienswijzen.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Ontwikkeling
Behandeld door: 

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2010;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12. tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

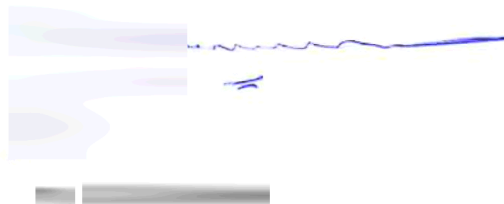
B E S L U I T :

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in de bij dit besluit behorende bijlage 2 'Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' als motivering van het onderhavige besluit te nemen;
3. in de zienswijzen aanleiding te zien tot (gedeeltelijke) wijziging van het ontwerpbestemmingsplan;
4. vast te stellen het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel', waarbij de wijzigingen worden aangebracht, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende bijlage 3 'wijzigingen aangebracht bij vaststelling bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel', een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de VROM-Inspectie Regio Zuid te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening geldende termijn;
6. hoofdstuk 2.3 van de plantoelichting vast te stellen als beeldkwaliteitsplan en dit met toepassing van artikel 12a Woningwet in te voegen in de welstandsnota;
7. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 13 januari 2011.

De raad voornoemd.

de voorzitter,



**Verslag zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan
'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel'
Gemeente Sint-Michielsgestel**



Verslag zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' Gemeente Sint-Michielsgestel

Rapportnummer: 211X01929.051505_1_3

Datum: 7 december 2010

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

Projectteam BRO: [REDACTED]
[REDACTED]

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: Hollandse hoogte (4)

Beknopte inhoud: -



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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Zienswijzen als onderdeel bestemmingsplanprocedure	3
2. ZIENSWIJZEN	5
2.1 Zienswijze 1	5
2.1.1 Ruimtelijke en planologische verandering ongewenst (doel bestemmingsplan)	5
Toelichting	6
Regels	6
2.1.1 Relatie Woonvisie en woningbouwprogramma	7
2.1.2 Relatie provinciaal beleid en invulling plangebied en alternatieve locaties	8
2.1.3 Flora en fauna	9
2.1.4 Vleermuizenonderzoek is onvolledig	9
2.1.5 Geen melding voorkomen woel- en spitsmuizen	10
2.1.6 Luchtkwaliteit	10
2.1.7 Economische uitvoerbaarheid	11
2.1.8 Conclusie	11
2.2 Zienswijze 2	11
2.2.1 Raadpleegbaarheid bestemmingsplan	11
2.2.2 Groene ruimte	12
2.2.3 Cultuurhistorische kenmerken	12
2.2.4 Bebouwingsdichtheid	13
2.2.5 Bouwhoogten	14
Toelichting	15
Regels	15
2.2.1 Conclusie	16
2.3 Zienswijze 3	16
2.3.1 Aantasting privacy	16
2.3.2 Geluidsoverlast uitrit parkeergarage	17
2.3.3 Artikel 11 lid b is onverbindend	17
2.3.4 Hoogte waarschuwings- en/of communicatiemasten	18
2.3.5 Conclusie	18
2.4 Zienswijze 4	18
2.4.1 Aantasting woongenot	18
2.4.2 Goot- en bouwhoogtes	19
2.4.3 Verlaging goot- en bouwhoogte appartementengebouw	19
2.4.4 Parkeerplaatsen toegangsweg	20
2.4.5 Conclusie	20

2.5 Zienswijze 5	20
2.5.1 Aantasting woongenot en privacy	20
2.5.2 Waardevermindering woning	21
2.5.3 Toename verkeersbelasting	21
2.5.4 Voorgestelde bebouwing is niet passend bij de omgeving	22
2.5.5 Conclusie	22
2.6 Zienswijze 6	22
2.6.1 Verdwijnen sloot	22
2.6.2 Aanleg weg	22
2.6.3 Waterhuishoudkundig plan	23
2.6.4 Verzoek uitweg	23
2.6.5 Conclusie	23
2.7 Zienswijze 7	23
3. WIJZIGINGEN VAN ONTWERP NAAR VASTSTELLING	25
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	25
3.1.1 Regels	25
3.1.2 Verbeelding	25
3.2 Ambtshalve wijzigingen	25
3.2.1 Verbeelding	25
3.2.2 Toelichting	26
3.2.3 Regels	29

1. INLEIDING

1.1 Zienswijzen als onderdeel bestemmingsplanprocedure

In dit document wordt verslag gedaan van de binnengekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat'. Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 10 september tot en met 21 oktober 2010 bij de balie Vergunningen en Handhaving in het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Het digitale ontwerpbestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' met bijbehorende stukken is ter beschikking gesteld en door een ieder te raadplegen en te downloaden op de weblocatie:

www.ruimtelijkeplannen.nl

Tijdens de termijn van de ter inzage legging heeft een ieder schriftelijk of mondeling een gemotiveerde zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen op de verbeelding, de toelichting en de planregels bij het bestemmingsplan weergegeven.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

2.1.1 Ruimtelijke en planologische verandering ongewenst (doel bestemmingsplan)

De ruimtelijke en planologische verandering is niet gewenst en de impact is groot en leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat: vermindering uitzicht, verkeers-, parkeer- en geluidsoverlast. Verzocht wordt om in overleg met belanghebbenden tot een acceptabele oplossing te komen.

De inbreuk op het bestaande planologische regime (bestemmingsplan Buitengebied) moet grondig worden gemotiveerd in de plantoelichting. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling. De ontwikkeling moet passen binnen het betrokken gebied.

Reactie gemeente

In het algemeen merken wij op dat naar aanleiding van de inspraak al een en ander gewijzigd is, waarbij rekening is gehouden met opmerkingen in dat verband (zie onderstaand kader).

Wijzigingen Bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel naar aanleiding van de inspraak

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.

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).

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.

Aan de aanwijzing van het gebied als woningbouwlocatie ('zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', zie o.a. de Verordening ruimte van de provincie en het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel) is inherent dat het karakter van het gebied zal veranderen. In het plan is zo zorgvuldig mogelijk aansluiting gezocht bij de omgeving en de overgang naar het aangrenzende buitengebied, onder andere door een ruime opzet en relatief dunne bebouwingsdichtheid met veel (openbaar) groen.

In het kader van het bestemmingsplan is het bouwplan getoetst aan het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Daarnaast is het effect van het plan op waarden (archeologie en historische geografische waarden, bodem, natuur) en milieuhygiënische aspecten (water, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geluidhinder, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, leidingen en straalpaden) in kaart gebracht. De onderzoeken tonen geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het effect van het woningbouwplan op verkeer en parkeren is, ten behoeve van het bestemmingsplan, een verkeersonderzoek verricht. Het verkeers-

onderzoek toont aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvlietstraat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen. Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1.560 naar 1.850 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1.630 naar 1.910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). De toename van het verkeer als gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden 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.

In de inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben veel bewoners hun bezorgdheid geuit over de verkeersveiligheid bij de aansluiting van de Seminarielaan op de Schijndelseweg. De onderzoeken die voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, geven aan dat de toename van de verkeersintensiteit naar verhouding gering is. Deze is niet zodanig dat daardoor de verkeersveiligheid zal verslechteren. De woningbouwontwikkeling geeft daarom geen aanleiding voorzieningen te treffen. Desalniettemin wil de gemeente het signaal dat de aansluiting als onveilig wordt ervaren, serieus nemen. De gemeente zal daarom de aansluiting van de Seminarielaan op de Schijndelseweg onderzoeken op verkeersveiligheid. Mocht blijken dat er voorzieningen gewenst zijn, dan zal zij dit met de betrokkenen bespreken.

Er is een tevens 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.

2.1.1 Relatie Woonvisie en woningbouwprogramma

In de Woonvisie van de gemeente is aangegeven dat de grootste vraag naar woningen van starters en senioren komt en dat voor beide groepen gebouwd moet worden in het betaalbare prijssegment. Het woningbouwprogramma in het plangebied Beekvliet voorziet in de bouw van 20 middeldure en 38 dure eengezinswoningen. Deze invulling is in strijd met het genoemde beleidskader.

Reactie gemeente

Dit plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 77 woningen, in een mix van koopwoningen in het startersegment en het midden- en dure segment, als ook een aantal vrije kavels. Het nu voorliggende stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen. Uitgangspunt zijn de volgende woningbouwaantallen:

- *Starterswoningen:* 16
- *Vrijstaand / halfvrijstaand en rijwoningen (incl. 4 vrije kavels):* 44-46
- *Appartementen:* 15

Het aantal woningen kan worden gewijzigd indien externe factoren, waaronder gewijzigde marktomstandigheden, daartoe noodzaken. In overleg met de gemeente kan het soort en aantal woningen worden gewijzigd, bijvoorbeeld vrijstaande woningen in tweekappers, tweekappers in geschakelde woningen, een en ander voor zover passend binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk plan. Dit programma past binnen de Meerjarenplanning Woningbouw 2010-2020.

2.1.2 Relatie provinciaal beleid en invulling plangebied en alternatieve locaties

Het provinciaal beleid schrijft vanwege zorgvuldig ruimtegebruik gemeenten voor dat bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten eerst moet worden gezocht naar mogelijke inbreidingslocaties in de bestaande bebouwde kom. Als blijkt dat binnen de bebouwde kom geen geschikte woningbouwlocaties voor handen zijn, mogen volgens het provinciale beleid uitbreidingslocaties worden benut. In de toelichting heeft deze afweging voor de locatie Beekvliet onvoldoende plaatsgevonden. Er is twijfel of er onderzoek gedaan is naar alternatieve locaties voor dit woningbouwplan.

De restcapaciteiten voor woningbouw binnen de gemeente zijn niet inzichtelijk gemaakt.

Reactie gemeente

De locatie Seminarielaan - Beekvlietstraat is een van de weinige mogelijke woningbouwlocaties binnen de kern Sint-Michielsgestel. Er is zorgvuldig gekeken naar alternatieven, maar die zijn niet beschikbaar. Vanuit gemeentelijk beleid (Structuurvisie 1999-2015) is de locatie aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie. In het provinciale Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel is de locatie opgenomen als zoekgebied voor verstedelijking ('transformatie afweegbaar'). Ook in de (interim) Structuurvisie en 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 (provinciaal beleidskader) en hoofdstuk 2 (landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing) van de toelichting.

In het kader van de gemeentelijke Structuurvisie 1999-2015 zijn de mogelijkheden voor inbreiding in de kern Sint-Michielsgestel onderzocht. De geïnventariseerde mogelijkheden zijn gerealiseerd of in ontwikkeling. Om aan de woningbouwtaakstelling, zoals vastgesteld in de gemeentelijke Meerjarenplanning Woningbouw 2010-2020 te kunnen voldoen, is de ontwikkeling van de locatie Seminarielaan – Beekvlietstraat noodzakelijk. Het woningbouwprogramma zoals dat mogelijk wordt gemaakt met het plan, is opgenomen in de Meerjarenplanning Woningbouw 2010-2020.

2.1.3 Flora en fauna

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek blijkt niet dat er betrouwbaar onderzoek is gedaan naar de eventuele aanwezigheid van de steenuil conform de handleiding BMP of STONE. Er had onderzoek gedaan moeten worden naar baltsende mannetjes steenuilen. Omdat dit onderzoek niet is uitgevoerd, kan ook niet worden vastgesteld of het plangebied onderdeel uitmaakt van een territorium van de steenuil.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken Flora en Fauna. Daarbij is onder andere onderzocht of in het gebied steenuilen aanwezig zijn en welke gevolgen dat heeft voor het plan. In het bestemmingsplan zijn de conclusies verwerkt en meegenomen. Ook in het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met foerageergebieden en aanvliegroutes van in het gebied of nabij het gebied voorkomende vogels en vleermuizen. Zie in de bijlage bij de toelichting welke potentiële uitvliegroutes er zijn voor de kerkuilen (en mogelijk ook voor de steenuilen). Ook worden bij de uitvoering van het plan zodanige maatregelen genomen, dat geen verstoring plaats zal vinden van de aanwezige flora en fauna, zodat er geen belemmering of beletsel is tegen uitvoering van het bestemmingsplan. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet en ook andere vergunningen op het gebied van natuurwetgeving zijn niet nodig.

2.1.4 Vleermuizenonderzoek is onvolledig

Een nader vleermuizenonderzoek in het natuuronderzoek ontbreekt. Daardoor is onduidelijk of er zich in de bestaande schuren vleermuizen ophouden.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op het uitgevoerde onderzoek Flora en Fauna. In het bestemmingsplan zijn de conclusies verwerkt en meegenomen, in het 'Bijlagenboek behorende bij bestemmingsplan Seminarielaan – Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' is het onderzoek opgenomen. In het natuuronderzoek is geconstateerd en vermeld dat de schuren en stallen in het plangebied ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. In het plangebied zelf staan ook

geen bomen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen. Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, omdat bomen en andere beschutting ontbreken.

Vaste vliegroutes van vleermuizen zijn ook beschermd volgens de Flora- en faunawet. De bomenrijen in en langs het plangebied functioneren mogelijk als vliegroute voor vleermuizen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan voor het plangebied is rekening gehouden met foerageergebieden in de omgeving en vliegroutes. Door de ontwikkeling van openbaar groen in het plan wordt het plangebied zelf ook geschikt als foerageergebied. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet en ook andere vergunningen op het gebied van natuurwetgeving zijn niet nodig.

2.1.5 Geen melding voorkomen woel- en spitsmuizen

Er leven ook woel- en spitsmuizen in het plangebied, maar daarvan is geen melding gemaakt in het natuuronderzoek.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op het uitgevoerde onderzoek Flora en Fauna. In het bestemmingsplan zijn de conclusies verwerkt en meegenomen, in het 'Bijlagenboek behorende bij bestemmingsplan Seminarielaan – Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' is het onderzoek opgenomen. In het natuuronderzoek is geconstateerd en vermeld dat in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid de huisspitsmuis leeft of foerageert. Naast deze muis kunnen de rosse woelmuis en de bosspitsmuis ook in het gebied voorkomen. Echter, voor woel- en spitsmuizen geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet.

2.1.6 Luchtkwaliteit

Hoewel er wettelijk geen plicht is tot nader onderzoek naar de luchtkwaliteit, had een dergelijk onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel moeten plaatsvinden. Zonder dit onderzoek ontbeert het bestemmingplan een voldoende daadkrachtige onderbouwing.

Reactie gemeente

Bij toetsing aan het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) is gebleken dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Hiervoor is aannemelijk gemaakt dat het project Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, op basis van het feit dat het bouwplan maximaal 77 woningen mogelijk maakt.

Uit onderzoek dat ten grondslag ligt aan het Besluit NIBM is de bijdrage van woningbouwlocaties < 500 woningen bekend. Als een nieuw project een soortgelijke ontwikkeling is met een soortgelijke impact kan, voor de bepaling van de gevolgen op de luchtkwaliteit, gebruik gemaakt worden van eerder onderzoek (gedaan con-

form de Regeling Beoordeling) waaruit bleek dat de gevolgen beperkt waren. Wanneer een project NIBM is, wordt deze conform de Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), vrijgesteld van toetsing aan de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer). Het gemeentebestuur is voorts van oordeel dat er, mede gelet op het voorgaande en de zeer beperkte invloed op de kwaliteit van de leefomgeving, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1.7 Economische uitvoerbaarheid

De indiener van de zienswijze is van mening dat er geen inzicht bestaat in hoeverre de initiatiefnemer garant staat c.q. kan staan voor eventuele planschadeclaims. Voorts wordt verzocht om inzage in de planschaderisicoanalyse.

Reactie gemeente

In de overeenkomst met de gemeente en de initiatiefnemer is geregeld dat de laatst genoemde (Bouwfonds en Rabobank) verantwoordelijk is voor alle kosten (ook voor eventuele planschadeclaims). Het ter inzage geven van de planschaderisicoanalyse is daarom niet relevant in het kader van het bestemmingsplan.

2.1.8 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het plan.

2.2 Zienswijze 2

2.2.1 Raadpleegbaarheid bestemmingsplan

Opgemerkt wordt dat er geen informatie is te vinden over het aangepaste Voorontwerp bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt opgemerkt dat het plan niet via de gemeentelijke website kon worden geraadpleegd. Om die reden wordt volstaan met het herhalen van de eerdere inspraakreactie.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 10 september tot en met 21 oktober 2010 bij de balie Vergunningen en Handhaving in het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Het digitale ontwerpbestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' met bijbehorende stukken is ter beschikking gesteld en kon door een ieder worden geraadpleegd en gedownload op de weblocatie:

www.ruimtelijkeplannen.nl

Daarmee is aan de wettelijke vereisten van beschikbaarstelling en raadpleegbaarheid voldaan. De gemeente is zich er van bewust dat het raadplegen via

www.ruimtelijkeplannen.nl wellicht niet eenvoudig is. Echter, alle informatie die noodzakelijk is voor de beoordeling van het plan is beschikbaar gesteld en kon worden geraadpleegd.

2.2.2 Groene ruimte

Door B&W wordt gesteld dat de benodigde groencompensatie wordt gerealiseerd door het storten van een substantiële bijdrage uit de exploitatie in het gemeentelijke groenfonds. Een nadere uiteenzetting hoe groot die bijdrage is en volgens welke criteria dan kan worden vastgesteld is dat deze adequaat is, ontbreekt. Er is geen harde afrekenbare koppeling aan het bestemmingsplan verbonden, die een adequate groencompensatie ook werkelijk kan garanderen.

Alsnog dient de koppeling op basis van een concreet uitgewerkt compensatieplan te worden geschapen en de plangoedkeuring als voorwaarde gekoppeld. Een mogelijke compensatie kan zijn een landschappelijk in te richten bufferzone rond de nieuwe wijk, zodat compensatie wordt bereikt, maar ook de belastende visuele uitstraling van de bebouwing naar het oude omringende cultuurlandschap landschappelijk wordt afgeschermd.

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. Het gaat hier om een bijdrage van meer dan € 500.000,--. De projecten opgenomen in het gemeentelijke programma Groene Gemeente 2010-2014 worden gedekt uit het groenfonds. Op deze wijze is de groencompensatie veilig gesteld. Er is daarom geen noodzaak voor een uitgewerkt compensatieplan specifiek voor de onderhavige ontwikkelingslocatie.

Naast deze bijdrage aan het groenfonds wordt het plangebied ruimschoots voorzien van kwalitatief hoogwaardig groen, onder andere in de vorm van een centraal wijkpark. Wij zien geen noodzaak om een bufferzone in te richten rondom het plangebied.

2.2.3 Cultuurhistorische kenmerken

Het uitgewerkte plan gaat dwars door de natuurlijke/culturele structuur heen. De reactie van de gemeente op het eerder gemaakte bezwaar, dat het plan inspeelt op de ruimtelijke structuur en het patroon van wegen rond de locatie is van geen betekenis voor dit bezwaar. Het gaat primair om de vraag hoe de afstemming is op de kenmerkende gebiedswaarden binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In een overleg op 10 februari 2010 tussen de indiener van de zienswijze en de ontwikkelende partij, heeft de laatstgenoemde toegelicht hoe een zorgvuldige landschappelijke analyse vooraf gegaan is aan de inhoudelijke planvorming. Per brief van 4 maart 2010 is bovengenoemd gesprek bevestigd.

De gegeven toelichting is ingegaan op de inhoudelijke planvorming, alsmede de zorgvuldige landschappelijke analyse die daaraan vooraf gegaan is. Plangebied Beekvliet en de directe omgeving is in drie 'lagen' onderzocht, te weten: de abiotische laag (geomorfologie, bodem, water en klimaat), de biotische laag (flora en fauna) en de antropogene laag (menselijk invloeden, cultuurhistorie, archeologie e.d.). Op basis daarvan is het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inrichting opgezet. De voorgenomen ontwikkelingsplannen kunnen binnen de wettelijke normen en grenswaarden en met respect voor de bovengenoemde (a)biotische en antropogene lagen worden gerealiseerd.

Het concept van het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op losse bebouwing rondom een autovrij openbaar groen buurtpark. De verhouding 'groen' versus 'verharding' en 'uitgeefbaar' ligt in dit plan beduidend hoger in vergelijking met overige uitbreidingsplannen. Hierdoor is de bebouwingsdichtheid aanzienlijk lager. Het ontwikkelingsplan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen. Een stedelijk milieu is hiermee voorkomen.

De indiener heeft in overleg de nodige aandacht gevraagd voor:

- Het behoud van de bestaande sloot parallel aan de Beekvlietstraat.*
- De mogelijke cultuurhistorische waarde van halvemaaanvormige sloot nabij de langgevelboerderij aan de Schijndelseweg huisnummer 39.*

De bestaande sloot blijft behouden. In het landschappelijk ontwerp is de sloot meegenomen als buffer tussen de Beekvlietstraat en de woningen. De sloot wordt hierbij niet aan de woningen uitgegeven, maar in eigendom overgedragen aan de gemeente. Nieuwe bewoners kunnen de sloot niet toe-eigenen en de natuurwaarde daarmee mogelijk tenietdoen.

Nogmaals wijzen wij u er op dat uit nader (a)biotisch en antropogeen lagenonderzoek niets is gebleken van voormalige cultuurhistorische functie of betekenis van de betreffende sloten.

2.2.4 Bebouwingsdichtheid

De bebouwingsdichtheid langs de omringende wegen is hoog blijkens de daar getekende bouwblokken. Dit vormt een te harde confrontatie met het buitengebied. Dat het plan als geheel een lagere dan gebruikelijke bebouwingsdichtheid heeft, doet daaraan niets af.

Reactie gemeente

Bij de keuze in bouwdichtheid en bouwhoogte is aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van het plangebied en de woningen in lintstructuur. Op die manier vormt het een passende afronding van de bebouwde kom, waarbij gebruik is gemaakt van de bestaande wegenstructuur.

Aan de aanwijzing van het gebied als woningbouwlocatie ('zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', zie onder andere de Verordening ruimte van de provincie en het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel) is inherent dat het karakter van het gebied zal veranderen. In het plan is zo zorgvuldig mogelijk aansluiting gezocht bij de omgeving en de overgang naar het aangrenzende buitengebied, onder andere door een ruime opzet en relatief dunne bebouwingsdichtheid met veel (openbaar) groen.

In het kader van het bestemmingsplan is het bouwplan getoetst op het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Daarnaast is het effect van het plan op waarden (archeologie en historische geografische waarden, bodem, natuur) en milieuhygiënische aspecten (water, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geluidhinder, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, leidingen en straalpaden) in kaart gebracht. De onderzoeken tonen geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

2.2.5 Bouwhoogten

De straten waar de overgangsproblematiek het meest speelt zijn de Schijndelseweg en de Beekvlietstraat. Voor de Schijndelseweg is geen aanpassing voorzien. Bij de Beekvlietstraat blijft nog steeds een twee tot drielaagse bebouwing (tot goothoogte, zodat de bouwhoogte (nok) nog kan verdubbelen) toegestaan.

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

Reactie gemeente

In het algemeen merken wij op dat naar aanleiding van de inspraak al een en ander gewijzigd is, waarbij rekening is gehouden met opmerkingen in dat verband (zie onderstaand kader).

Wijzigingen Bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel naar aanleiding van de inspraak

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 respec-

tievelijk 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.

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).

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.

Ten aanzien van de hoogte van de woningen wordt opgemerkt dat de goot- en bouwhoogte vast liggen. Dit betekent dat niet een bouwmassa met de maximale hoogte wordt gerealiseerd, maar dat de nieuwe woningen worden afgestemd op de bestaande woningen aan de Schijndelseweg en Beekvlietstraat, met hellende dakvlakken.

Naast de keuze voor de bouwhoogte is, bij de keuze in bouwdichtheid en bouwhoogte, aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van het plangebied en de woningen in lintstructuur. Op die manier vormt het een passende afronding van de bebouwde kom, waarbij gebruik is gemaakt van de bestaande wegenstructuur.

2.2.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het plan.

2.3 Zienswijze 3

2.3.1 Aantasting privacy

Door de bouw van de woningen worden de privacy en onbeperkte uitzicht aantast. Met name de inkijk op het perceel vanuit het appartementencomplex wordt als inbreuk op de privacy genoemd. De indiener van de zienswijze stelt voor een groenstrook te bestemmen, waar hun woning zicht heeft op de woningen van het plan.

Reactie gemeente

De realisatie van het woongebied zal leiden tot een beperking van het nu vrije uitzicht. 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 er voor iedereen vrij uitzicht gewaarborgd kan blijven.

Wat betreft de inbreuk van de privacy merkt de gemeente op dat tussen het zuidelijk geprojecteerde appartementencomplex en de woning van de indiener van de zienswijze nog een ander ruim perceel met een woning is gelegen en dat de afstand tussen het appartementencomplex en de woning van de indiener ruim 50 meter bedraagt. Van inkijk vanuit het appartementencomplex is dan weinig sprake.

De afstand tussen de woning van de indiener en de oostelijk geprojecteerde woningen bedraagt eveneens circa 50 meter. Er is daardoor geen noodzaak om in het bestemmingsplan een groenstrook op te nemen. Bovendien zullen de aangrenzende tuinen voldoende als groene buffer fungeren.

Overigens merken wij op dat de ontwikkeling van het onderhavige plan Park Hagen reeds bekend was ten tijde van de aankoop van het perceel door de indiener van de zienswijze. Voor de door de indiener gemeente inbreuk op de privacy kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

2.3.2 Geluidsoverlast uitrit parkeergarage

Op de plankaart is de ruimte ten noorden van het appartementencomplex aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – terras en parkeren'. Het gebruik van de balkons van de appartementen en de uitrit van de parkeerkelder onder het gebouw leiden tot geluidsoverlast. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een onderzoek naar de mate van deze geluidsoverlast gemist. Niet onderzoeken leidt tot onzorgvuldigheid.

Reactie gemeente

Het appartementencomplex bestaat uit 15 woningen. Op een gemiddelde weekdag leidt tot 109 motorvoertuigbewegingen per etmaal, stapvoets rijdend. Dit is een beperkt aantal motorvoertuigbewegingen, dat slechts een kleine toename van de geluidsbelasting veroorzaakt die geen onevenredige geluidhinder tot gevolg heeft.

De aanduiding terras maakt mogelijk dat een terras gerealiseerd kan worden op de constructie voor de toegang tot de parkeergarage. Dit is een terras in de zin van buitenruimte bij een woning, die uitsluitend voor bewoners van de appartementen gebruikt wordt. Verder moet worden vermeld dat in de appartementen de gebruiksruimtes, niet-zijnde slaapkamers, allemaal aan de oostzijde van het complex gesitueerd zijn. Dit geldt eveneens voor de balkons. Aan de westzijde van het complex worden kleine balkons gerealiseerd, grenzend aan de slaapkamers. Door de gekozen indeling van gebruiksruimtes in de appartementen, wordt ervoor gezorgd dat de intensieve ruimtes in de appartementen niet grenzen aan de percelen van de bestaande woningen aan de Seminarielaan.

2.3.3 Artikel 11 lid b is onverbindend

Niet duidelijk is wat bedoeld wordt in artikel 11 lid b met de zinsnede dat "het bouwblok in geringe mate wordt overschreden". Het artikel is daarmee onverbindend.

Reactie gemeente

Het betreft hier een algemene zeer gebruikelijke afwijkingsregel die niet willekeurig zal worden toegepast, maar die vooral is bedoeld om kleine afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan (middels een afwijking van het

bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning) toch mogelijk te maken. Het betreft dus incidentele aanpassingen van geringe omvang.

2.3.4 Hoogte waarschuwings- en/of communicatiemasten

In artikel 11 lid c is bepaald dat waarschuwings- en/of communicatiemasten een hoogte mogen hebben van maximaal 50 meter. Dergelijke bouwwerken horen niet thuis in het buitengebied.

Reactie gemeente

In de omgeving van het plangebied zijn voldoende waarschuwings- en/of communicatiemasten aanwezig om een dekkend netwerk te garanderen. Plaatsing van een mast binnen het plangebied is derhalve niet noodzakelijk. Artikel 11 lid c is uit de planregels verwijderd, dit is weergegeven in hoofdstuk 3 van deze nota.

2.3.5 Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het plan:

- *de plaatsing van een waarschuwings- en/of communicatiemast binnen het plangebied is niet noodzakelijk. Artikel 11 lid c is uit de planregels verwijderd.*

2.4 Zienswijze 4

2.4.1 Aantasting woongenot

De uitvoering van dit plan leidt tot minder vrij uitzicht en een toename van het verkeer, hetgeen een aantasting van het woongenot van omwonende betekent.

Reactie gemeente

De realisatie van het woongebied zal leiden tot een beperking van het nu vrije uitzicht. 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 er voor iedereen vrij uitzicht gewaarborgd kan blijven.

Ten aanzien van het effect van het woningbouwplan op verkeer en parkeren is, ten behoeve van het bestemmingsplan, een verkeersonderzoek verricht. Het verkeersonderzoek toont aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvliet-straat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen. Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1.560 naar 1.850 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1.630 naar 1.910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). De toename van het verkeer als

gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden 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

2.4.2 Goot- en bouwhoogtes

De indiener van de zienswijze verzoekt nog een kritisch te kijken naar de goot- en bouwhoogtes, zodat deze voldoende aansluiten op de bestaande omliggende bebouwing.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inspraakavond op 17 mei is de maatvoering nog eens kritisch bekeken, 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 is verlaagd van 8 respectievelijk 14 meter naar 4,5 respectievelijk 8 meter.

2.4.3 Verlaging goot- en bouwhoogte appartementengebouw

De indiener van de zienswijze verzoekt de goot- en bouwhoogte te verlagen naar respectievelijk 7 en 12 meter. De indiener ondervindt nadeel in de vorm van uitzicht- en privacyverlies.

Reactie gemeente

De goot- en bouwhoogte van het appartementencomplex is verlaagd van 12 respectievelijk 15 meter naar 11 respectievelijk 14 meter. Dit draagt bij aan het beperken van de inbreuk op de privacy van omwonenden.

Verder merkt de gemeente op dat de afstand tussen het appartementencomplex en de woning van de indiener van de zienswijze ruim 30 meter bedraagt. De eventuele inkijk vanuit het appartementencomplex en de zuidelijk aangrenzende grondgebonden woningen wordt beperkt door het realiseren van een afscheidingsmuur langs de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens tussen het plangebied en de woning van de indiener van de zienswijze. Deze muur wordt ter hoogte van de woning van de indiener voorzien van leilinden.

Voor de door de indiener gestelde inbreuk op de privacy kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

2.4.4 Parkeerplaatsen toegangsweg

De indiener van de zienswijze is van mening dat de geplande parkeerplaatsen en toegangsweg tussen de woning van de indiener en het appartementengebouw zullen leiden tot verkeers-/geluidshinder.

De indiener van de zienswijze verzoekt de parkeerplaatsen langs de toegangsweg elders in het plan op te nemen.

Reactie gemeente

Het appartementencomplex bestaat uit 15 woningen. Op een gemiddelde weekdag leidt tot 109 motorvoertuigbewegingen per etmaal, stapvoets rijdend. Dit is een beperkt aantal motorvoertuigbewegingen, dat slechts een kleine toename van de geluidsbelasting veroorzaakt die geen onevenredige geluidhinder tot gevolg heeft.

Aan het verzoek om de parkeerplaatsen aan de toegangsweg naar de parkeerkelder van het appartementencomplex elders te realiseren kan niet worden voldaan. Vanuit akoestisch opzicht is hiertoe geen noodzaak.

2.4.5 Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het plan:

- tussen het appartementencomplex en de gronden van Seminarielaan huisnummer 1, die aan het plangebied grenzen, wordt een afscheidingsmuur geplaatst. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding'. Deze aanduiding sluit aan bij de regeling zoals opgenomen in artikel 7.1 sub e jº artikel 7.2.6 sub b.*

2.5 Zienswijze 5

2.5.1 Aantasting woongenot en privacy

Door de voorgenomen bebouwing komt het open vrije landschap achter de woning van belanghebbende te vervallen, waardoor het woongenot zal afnemen.

Reactie gemeente

De realisatie van het woongebied zal leiden tot een beperking van het nu vrije uitzicht. 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 er voor iedereen vrij uitzicht gewaarborgd kan blijven.

Overigens wordt de indiener van de zienswijze, gelet op de ligging van zijn perceel ten opzichte van het onderhavige plan, niet direct geconfronteerd met de woning-

bouw. De meest dichtbij gelegen woning in de uiterste noordelijke hoek van het plan bevindt zich op een afstand van circa 50 meter van de woning van indiener.

2.5.2 Waardevermindering woning

Door de voorgenomen bebouwing komt het open vrije landschap achter de woning te vervallen, waardoor de waarde van de woning zal afnemen.

Reactie gemeente

Voor de gestelde waardedaling van het eigendom kan een beroep worden gedaan op planschadevergoeding. In dat kader kan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

2.5.3 Toename verkeersbelasting

Door de voorgenomen bebouwing zal er een forse toename zijn van het verkeer dat leidt tot een toename van de geluidshinder en een onacceptabele parkeerhinder. Bovendien zal door de toename van het verkeer de kruising Seminarielaan en Schijndelseweg drukker zal worden en daarmee meer onveilig.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het effect van het woningbouwplan op verkeer en parkeren is, ten behoeve van het bestemmingsplan, een verkeersonderzoek verricht. Het verkeersonderzoek toont aan dat, in geval van een worst-case-scenario, de etmaalintensiteit zowel op de Seminarielaan als op de Beekvlietstraat toeneemt met circa 280 motorvoertuigbewegingen. Als gevolg van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op de Seminarielaan toe van circa 1.560 naar 1.850 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). Op de Beekvlietstraat neemt de intensiteit toe van 1.630 naar 1.910 motorvoertuigbewegingen per etmaal (jaar 2010). De toename van het verkeer als gevolg van het bouwplan is merkbaar, maar overschrijdt de acceptabele intensiteitswaarden 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.

Verder merken we op dat de verkeersintensiteit op de Seminarielaan, ter hoogte van het perceel van de indiener van de zienswijze, nauwelijks zal toenemen als gevolg van het plan. Het is aannemelijk dat de route van bewoners en bezoekers van het plangebied zich zal concentreren in en vanuit de richting Schijndelseweg.

2.5.4 Voorgestelde bebouwing is niet passend bij de omgeving

De voorgenomen bebouwing vormt een ernstige dissonant in de overgang van stad naar platteland.

Reactie gemeente

In het plan is zo zorgvuldig mogelijk aansluiting gezocht bij de omgeving en de overgang naar het aangrenzende buitengebied, onder andere door een ruime opzet en relatief dunne bebouwingsdichtheid met veel (openbaar) groen. 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. Juist die lage dichtheid en de openheid van het ontwerp passen goed in de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

2.5.5 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het plan.

2.6 Zienswijze 6

2.6.1 Verdwijnen sloot

Indiener maakt bezwaar tegen het mogelijk verdwijnen van de sloot waar nu de erfgrans doorheen loopt. Het onderhoud van de sloot moet geregeld worden.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van het verdwijnen van de sloot. Met de indiener zullen nadere afspraken worden gemaakt over het onderhoud van de sloot.

2.6.2 Aanleg weg

Door de aanleg van een weg vlak langs de perceelsgrens, is er sprake van geluids-overlast. Gevraagd wordt hen te informeren of dat met beplanting opgelost kan worden.

Reactie gemeente

De indiener van de zienswijze heeft het perceel pas onlangs verworven, zodat het onderhavige plan als bekend mag worden verondersteld ten tijde van de verwer-

ving. In het kader van de uitvoering van het plan zal contact worden opgenomen met de indiener over uitvoeringsaspecten van het plan, zoals beplanting.

2.6.3 Waterhuishoudkundig plan

De indiener van de zienswijze wil geïnformeerd worden over het waterhuishoudkundig plan.

Reactie gemeente

In het kader van de uitvoering van het plan zal contact worden opgenomen met de indiener over het waterhuishoudkundig plan.

2.6.4 Verzoek uitweg

De indiener van de zienswijze wil een recht van uitweg op weg.

Reactie gemeente

De mogelijkheid van een uitweg op de nieuw aan te leggen weg zal worden onderzocht in het kader van de uitvoering van het plan.

2.6.5 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het plan.

2.7 Zienswijze 7

Zijn eerdere reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is naar tevredenheid verwerkt zodat hij geen verdere opmerkingen heeft.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. WIJZIGINGEN VAN ONTWERP NAAR VASTSTELLING

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

3.1.1 Regels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11: Algemene ontheffingsregels (ambtshalve gewijzigd in algemene afwijkingsregels)

- Lid c sub 2: verwijderd ('ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter.')
- Lid c sub 3: nummering aangepast (gewijzigd in sub 2).

3.1.2 Verbeelding

Toegevoegd erfafscheiding met een hoogte van 2,5 meter op gronden van perceel Seminarielaan 1 welke grenzen aan het plangebied.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Verbeelding

De wijzigingen op de verbeelding houden verband met een wijziging in het stedenbouwkundig ontwerp. Vanuit architectonisch oogpunt zijn de binnenmuren op het plein verhoogd. Om deze verhoging toe te staan zijn een tweetal aanduidingen toegevoegd op de verbeelding ('specifieke vorm van wonen – erfafscheiding 2' en 'specifieke vorm van verkeer – hekwerk2'). Bij de woningen grenzend met hun voor-gevel aan de Schijndelseweg zijn op hun achtererf eveneens erfafscheidingen aangeduid. Deze afscheidingen worden 1 meter lager dan de afscheidingen op het plein maar dragen hetzelfde architectonische doel, namelijk creëren van een eenduidige structuur in afscheidingen aangezien de locatiekeuze van de bijgebouwen vrij is. Daarnaast is het bouwvlak links van Schijndelseweg 41 opgeknipt in twee bouwvlakken. Deze opdeling is het gevolg van een wijziging in het stedenbouwkundig ontwerp.

Wijzigingen:

1. Nieuw toegevoegd aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hekwerk2' op het binnenterrein aan de westzijde van het plangebied.
2. Nieuw toegevoegd aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding 2' op het binnenterrein aan de westzijde van het plangebied.

3. Toegevoegd aan de rand van de erven bij het bouwvlak links van de bestaande boerderij Schijndelseweg 39 twee maal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding'.
4. Het bouwvlak links langs Schijndelseweg 41 is "opgeknipt" in twee bouwvlakken;
5. Toegevoegd aan de rand van de erven bij het bouwvlak links van de bestaande boerderij Schijndelseweg 41 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding'.

3.2.2 Toelichting

De hieronder genoemde wijzigingen zijn gebaseerd op wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. De tekstwijzigingen zijn ook hierop gebaseerd en maken een duidelijker onderscheid tussen het aantal woningen dat mogelijk is volgens het bestemmingsplan (77 woningen) en het aantal woningen dat in het nu voorliggende stedenbouwkundig ontwerp beoogd is (75 woningen). Het akoestisch onderzoek naar geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen is eveneens aangevuld naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp.

De wijzigingen in hoofdstuk 6 Juridische planopzet, hebben verband met de in werking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om aan te sluiten bij deze wet en de daarmee samenhangende omgevingsvergunning zijn begrippen en kopjes anders genoemd, maar blijft de strekking van de regeling in bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel grotendeels ongewijzigd.

Hoofdstuk 1 Inleiding:

- Paragraaf 1.1: het aantal van 77 woningen is vervangen door 75 woningen.
- Paragraaf 1.1: 'drietal vrije kavels' is vervangen door 'zevental vrije kavels'.

Hoofdstuk 2 Plangebied: huidige en toekomstige situatie

- Paragraaf 2.2, subparagraaf 2.2.1: het aantal van 77 woningen is vervangen door 75 woningen.
- Paragraaf 2.2, subparagraaf 2.2.1: afbeelding 2.2 is vervangen door een recentere versie van het stedenbouwkundig plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader:

- Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.2: de eerste zin van de tweede alinea onder het kopje Woningbouwprogramma, is als volgt aangepast: Dit plan maakt de bouw mogelijk van 77 woningen, het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen.

- Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.2: de woningbouwaantallen in de derde alinea zijn als volgt aangepast: starterswoningen: 16, vrijstaand/halfvrijstaand en rijwoningen (incl. vrije kavels): 44-46, appartementen: 15.
- Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.2: de eerste zin van de eerste alinea onder het kopje Doorwerking in het bestemmingsplan, is als volgt aangepast: Dit plan maakt de bouw mogelijk van 77 woningen, in een mix van koopwoningen....(en verder).

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten:

- Paragraaf 4.6: de eerste zin van de eerste alinea onder het kopje Inleiding, is als volgt aangepast: Voor de toekomstige woningen in het plangebied zijn twee akoestische onderzoeken.....(en verder).
- Paragraaf 4.6: voetnoot 9 is aangevuld met: Agel Adviseurs, Geluidberekeningen aanpassing ontwerp van een bouwblok gelegen aan de Schijndelseweg, 20100456, 30 november 2010.
- Paragraaf 4.7, subparagraaf 4.7.1: de eerste zin onder het kopje Verkeersgeneratie, is als volgt aangepast: Binnen het plangebied kunnen 77 woningen worden gerealiseerd.
- Paragraaf 4.7, subparagraaf 4.7.2: de laatste zin van de eerste alinea is als volgt aangevuld: In onderstaande tabel is de bruto parkeerbehoefte per type woning weergegeven, uitgaande van de mogelijkheid tot het realiseren van 77 woningen.
- Paragraaf 4.8: de laatste zin van de eerste alinea is als volgt aangepast: Aangezien het project de bouw van maximaal 77 woningen mogelijk maakt, valt....(en verder).

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en risico's

- Eerste alinea: de laatste zin is als volgt aangepast: Het onderhavige plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 77 woningen zodat....(en verder).

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

- Paragraaf 6.2.2, eerste alinea tweede zin: verwijderd zinsnede 'burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend' en vervangen door zinsnede 'nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend'.
- Paragraaf 6.2.2, eerste alinea laatste zin: verwijderd zinsnede 'bouwvergunning' en vervangen door zinsnede 'een omgevingsvergunning voor bouwen'.
- Paragraaf 6.2.2, tweede alinea, vierde bullet: woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijken'.
- Paragraaf 6.2.2, tweede alinea, zesde bullet: 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijken'.
- Paragraaf 6.2.2, tweede alinea, zevende bullet: 'aanlegvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.

- Paragraaf 6.2.2 alinea 'nadere eisen' in de laatste zin 'bouwvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor bouwen'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'ontheffing van de bouwregels': titel aangepast in 'afwijken van de bouwregels'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'ontheffing van de bouwregels', tweede regel: 'ontheffingen' aangepast in 'afwijkingen'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'ontheffing van de bouwregels', laatste regel: eerste woord 'ontheffing' aangepast in 'afwijking'. Tweede woord 'ontheffing' gewijzigd in 'de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning'. Derde en vierde woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijking'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'ontheffing van de gebruiksregels': titel aangepast in 'afwijken van de gebruiksregels'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'ontheffing van de gebruiksregels' eerste, tweede en derde regel: woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijking'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'ontheffing van de gebruiksregels' vierde regel: woord 'ontheffingsregeling' gewijzigd in 'afwijkingsregeling'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'aanlegvergunning': titel aangepast in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'aanlegvergunning' eerste regel: woord 'aanlegvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'aanlegvergunning' laatste regel: woord 'aanlegvergunningenstelsel' verwijderd en zinsnede 'voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden' toegevoegd.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'wijzigingsbevoegdheid' laatste regel: 'plankaart' gewijzigd in 'verbeelding'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene gebruiksregels' eerste regel: verwijderd 'als bedoeld in artikel 7.10 Wro ten opzichte van'. Ingevoegd woord 'in'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene gebruiksregels' tweede en derde regel: woord 'ontheffingsbevoegdheid' gewijzigd in 'afwijkingsbevoegdheid'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene ontheffingsregels': titel aangepast in 'algemene afwijkingsregels'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene ontheffingsregels' eerste regel: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in bevoegd gezag en het woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijking'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene ontheffingsregels' laatste regel: 'ontheffingsbevoegdheid' gewijzigd in 'afwijkingsbevoegdheid'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene procedureregels' eerste regel: 'ontheffings-' gewijzigd in 'afwijkings-'.

- Paragraaf 6.3 beschrijving per bestemming alinea 'Wonen – 1' tweede zin van onderen: 'Eveneens zijn zij' gewijzigd in 'Het bevoegd gezag is'. Het woord 'onthefing' gewijzigd in 'een afwijking van het bestemmingsplan'.
- Paragraaf 6.3 beschrijving per bestemming alinea 'Waarde – Archeologie 1' onder kopje 'inhoudelijk' derde zin: het woord 'onthefing' gewijzigd in 'afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning'.

Bijlagen behorende bij de toelichting

- Bijlage 1: de tweede en derde zin van de eerste alinea na de opgesomde uitgangspunten zijn als volgt aangepast: Het bestemmingsplan gaat uit van de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 77 woningen, het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen. De berekeningen verkeersgeneratie en toekomstige intensiteiten zijn niet aangepast op het verschil van twee woningen ten aanzien van het maximum.
- Bijlage 1: de illustratie op bijlage 1 is vervangen door een recentere versie van het stedenbouwkundig plan.

3.2.3 Regels

De tekstuele wijzigingen in de regels hebben twee verschillende gronden. Een aantal wijzigingen hangt samen met het gewijzigde stedenbouwkundige ontwerp. Hierdoor zijn op het binnenplein hogere muren gewenst dan op andere locaties in het plangebied. De resterende wijzigingen hebben verband met de in werking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om aan te sluiten bij deze wet en de daarmee samenhangende omgevingsvergunning zijn begrippen en kopjes anders genoemd, maar blijft de strekking van de regeling in bestemmingsplan Seminarlaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel grotendeels ongewijzigd.

Wijzigingen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.2 bestemmingsplan: aangepast publicatieversie in IMRO-nummer;
- 1.3 aanbouw: toegevoegd zinsnede "Dit is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1.1 van het Besluit omgevingsrecht.";
- 1.10 bijbebouw: toegevoegd zinsnede "Dit is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1.1 van het Besluit omgevingsrecht.";
- 1.35: seksinrichting: verwijderd witregel.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 5 Tuin

- lid 5.3.1 Bijgebouwen en/of aanbouwen
 - Verwijderd 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in' en toegevoegd 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in'.
- lid 5.3.2 voorwaarden verlenen ontheffing:
 - titel gewijzigd in: 'voorwaarden vergunning'. Verwijderd woord 'ontheffingen' en toegevoegd zinsnede: 'afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning'.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

- lid 6.1 bestemmingsomschrijving
 - Lid 6.1 sub c: toegevoegd zinsnede 'en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hekwerk 2' een muur en/of hekwerk' en verwijderd woord 'een'.
 - Lid 6.1 sub d: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding 2', een erf- en terreinafscheiding'.
 - lid 6.1, sub e t/m l: nummering aangepast in verband met nieuw ingevoegd lid d.
- lid 6.2.2 Gebouwen
 - Toegevoegd achter m 'eter'.

Lid 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijde

- Lid 6.2.3 sub a: Toegevoegd tussen '...bouwhoogte van' en 'hekwerken' de woorden 'muren en'.
- Lid 6.2.3 sub b: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hekwerk 2' bedraagt de maximale bouwhoogte van muren en hekwerken 3,5 meter'.
- Lid 6.2.3 sub c: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding 2' bedraagt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 3,5 meter'
- Lid 6.2.3 sub d t/m h: nummering aangepast door toevoegen lid b en c.

Artikel 7 Wonen – 1

- lid 7.1 bestemmingsomschrijving
 - Lid 7.1 sub d: gewijzigd naamsvoering aanduiding 'specifieke vorm van wonen – terras en parkeren' in aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage en terras'.

- Lid 7.1 sub e: toegevoegd na '...erfafscheiding' de zinsnede 'en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding 2''.
- lid 7.2.1 toelaatbaarheid
 - lid 7.2.1 sub a: verwijzing naar artikel 7.1 sub h gewijzigd in verwijzing naar artikel 7.1 sub j.
- lid 7.2.2 hoofdgebouwen
 - lid 7.2.2 sub d: toegevoegd tussen '...maximaal 1 wooneenheid' en 'mogelijk' de zinsnede 'per bouwperceel'.
- lid 7.2.3 bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen
 - lid 7.2.3 sub a: toegevoegd na '...gebouwd' de zinsnede 'uitgezonderd het bepaalde in sub f'.
 - lid 7.2.3 sub d: toegevoegd na '...6 meter bedragen' de zinsnede 'uitgezonderd het bepaalde in sub e'.
- lid 7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - lid 7.2.6 sub c: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst: 'in uitzondering op sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding 2' een maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen van 3,5 meter;';
 - lid 7.2.6 sub d t/m g: nummering aangepast vanwege invoegen lid.
- lid 7.3 ontheffing van de bouwregels
- lid 7.3: het woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijken'
 - ingevoegd nieuw lid 7.3.1: hoofdgebouwen; ingevoegde tekst:
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder h voor het oprichten van tenminste één van de hoekpunten van de voorgevel van een hoofdgebouw op een afstand van maximaal 7 meter uit de bouwgrens, mits:
 1. de positionering van de voorgevel van het hoofdgebouw past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van hoofdgebouw op de afstand van maximaal 7 meter uit de bouwgrens geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.
 - lid 7.3.1: Bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen; nummering aangepast in 7.3.2 i.v.m. invoegen nieuw lid boven betreffend lid. Daarnaast verwijderd tekst 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen', toege-

voegd tekst 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van' voor de zinsnede 'van het bepaalde in...'.

- lid 7.3.2: voorwaarden ontheffing; nummering aangepast in 7.3.3. Daarnaast titel gewijzigd; het woord 'ontheffing' is vervangen door 'afwijken'. Aanhef in lid gewijzigd. 7.3.1 gewijzigd in 7.3.2. Woord 'ontheffing verwijderd' en tussen de woorden 'de in 7.3.1 genoemde' en 'kan slechts...' de zinsnede gevoegd 'afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning,'.
- lid 7.4: specifieke gebruiksregels
 - lid 7.4: aanduiding lid 'a' aangepast.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

- lid 8.2 bouwregels
 - lid 8.2 sub a: 'reguliere bouwvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning'.
 - lid 8.2 sub b: 'bouwvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning' en gewijzigd 'kunnen burgemeester en wethouders' in 'kan in het bevoegd gezag'
- lid 8.3 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden
 - lid 8.3: titel wijzigen in: 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde of werkzaamheden'.
 - lid 8.3.1 aanhef: Werken en werkzaamheden: in de aanhef van het artikel 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'het bevoegd gezag'. Daarnaast in de aanhef 'aanlegvergunning' vervangen in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
 - Lid 8.3.3 sub b en c: Uitzonderingen: burgemeester en wethouders' vervangen door 'het bevoegd gezag'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- lid 10.1.1 Strijdig gebruik: verwijderd zinsnede 'als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, ten opzichte van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2'
- lid 10.2 ontheffing gebruiksverbod: titel gewijzigd in 'Afwijken gebruiksverbod'.
- lid 10.2 sub a: verwijderd zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in' en toegevoegd zinsnede 'het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor het bepaalde in'. Daarnaast is de nummering door middel van bullets aangepast in cijfers.
- lid 10.2 sub b: 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'het bevoegd gezag' 'trekken' vervangen in 'trekt' en 'ontheffing' gewijzigd in 'vergunning'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- aanhef: zinsnede 'burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van' gewijzigd in 'het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning van het volgende':

Artikel 12 Algemene procedureregels

- titel lid 12.1: 'Ontheffing' gewijzigd in 'Afwijken'.
- in de aanhef van lid 12.1 zinsnede 'ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag'.
- lid 12.1 sub b: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het bevoegd gezag'. Gewijzigd 'geven' in 'geeft'.
- lid 12.1 sub c: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het bevoegd gezag'.
- lid 12.1 sub e: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het bevoegd gezag'; 'delen' gewijzigd in 'deelt'.

Artikel 14 Overgangsrecht

- geheel aangepast aan overgangsrecht zoals opgenomen in Invoeringswet wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 15 Slotregel

- toegevoegd IMRO-nummer.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl

Bijlage 3 bij raadsbesluit 13 januari 2011

Wijzigingen aangebracht bij vaststelling bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Regels:

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels (ambtshalve gewijzigd in algemene afwijkingsregels):

- lid c sub 2: verwijderd ('ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter.');
- lid c sub 3: nummering aangepast (gewijzigd in sub 2).

Verbeelding:

Toegevoegd erfafscheiding met een hoogte van 2,5 meter op gronden van perceel Seminarielaan 1 welke grenzen aan het plangebied.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels:

Artikel 1 Begrippen:

- 1.2 bestemmingsplan: aangepast publicatieversie in IMRO-nummer.
- 1.3 aanbouw: toegevoegd zinsnede "Dit is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1.1 van het Besluit omgevingsrecht."
- 1.10 bijbebouw: toegevoegd zinsnede "Dit is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1.1 van het Besluit omgevingsrecht."
- 1.35: seksinrichting: verwijderd witregel.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels:

Artikel 5 Tuin:

Lid 5.3.1 Bijgebouwen en/of aanbouwen:

- verwijderd 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in' en toegevoegd 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in'.

Lid 5.3.2 Voorwaarden verlenen ontheffing:

- titel gewijzigd in: 'voorwaarden vergunning'. Verwijderd woord 'ontheffingen' en toegevoegd zinsnede: 'afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning'.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied:

Lid 6.1 Bestemmingsomschrijving:

- lid 6.1 sub c: toegevoegd zinsnede 'en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hekwerk 2' een muur en/of hekwerk' en verwijderd woord 'een'.
- lid 6.1 sub d: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding 2', een erf- en terreinafscheiding'.
- lid 6.1, sub e t/m l: nummering aangepast in verband met nieuw ingevoegd lid d.

Lid 6.2.2 Gebouwen:

- toegevoegd achter m 'eter'.

Lid 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijde:

- lid 6.2.3 sub a: toegevoegd tussen '...bouwhoogte van' en 'hekwerken' de woorden 'muren en'.
- lid 6.2.3 sub b: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hekwerk 2' bedraagt de maximale bouwhoogte van muren en hekwerken 3,5 meter'.
- lid 6.2.3 sub c: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding 2' bedraagt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 3,5 meter'.
- lid 6.2.3 sub d t/m h: nummering aangepast door toevoegen lid b en c.

Artikel 7 Wonen – 1:

Lid 7.1 Bestemmingsomschrijving:

- lid 7.1 sub d: gewijzigd naamsvoering aanduiding 'specifieke vorm van wonen – terras en parkeren' in aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage en terras'.

- lid 7.1 sub e: toegevoegd na '...erfafscheiding' de zinsnede 'en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding 2''.

Lid 7.2.1 Toelaatbaarheid:

- lid 7.2.1 sub a: verwijzing naar artikel 7.1 sub h gewijzigd in verwijzing naar artikel 7.1 sub j.

Lid 7.2.2 Hoofdgebouwen

- lid 7.2.2 sub d: toegevoegd tussen '...maximaal 1 wooneenheid' en 'mogelijk' de zinsnede 'per bouwperceel'.

Lid 7.2.3 Bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen:

- lid 7.2.3 sub a: toegevoegd na '...gebouwd' de zinsnede 'uitgezonderd het bepaalde in sub f'.
- lid 7.2.3 sub d: toegevoegd na '...6 meter bedragen' de zinsnede 'uitgezonderd het bepaalde in sub e'.

Lid 7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- lid 7.2.6 sub c: lid nieuw toegevoegd. Toegevoegde tekst: 'in uitzondering op sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding 2' een maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen van 3,5 meter;'
- lid 7.2.6 sub d t/m g: nummering aangepast vanwege invoegen lid.

Lid 7.3 Ontheffing van de bouwregels:

- lid 7.3: het woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijken'.
- ingevoegd nieuw lid 7.3.1 : Hoofdgebouwen; ingevoegde tekst:
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder h voor het oprichten van tenminste één van de hoekpunten van de voorgevel van een hoofdgebouw op een afstand van maximaal 7 meter uit de bouwgrens, mits:
 1. de positionering van de voorgevel van het hoofdgebouw past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van hoofdgebouw op de afstand van maximaal 7 meter uit de bouwgrens geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.
- lid 7.3.1: Bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen; nummering aangepast in 7.3.2 i.v.m. invoegen nieuw lid boven betreffend lid. Daarnaast verwijderd tekst 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen', toegevoegd tekst 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van' voor de zinsnede 'van het bepaalde in...'.
- lid 7.3.2: Voorwaarden ontheffing; nummering aangepast in 7.3.3. Daarnaast titel gewijzigd; het woord 'ontheffing' is vervangen door 'afwijken'. Aanhef in lid gewijzigd; 7.3.1. gewijzigd in 7.3.2. Woord 'ontheffing verwijderd' en tussen de woorden 'de in 7.3.1 genoemde' en 'kan slechts...' de zinsnede gevoegd 'afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning,'.

Lid 7.4 Specifieke gebruiksregels:

- lid 7.4: aanduiding lid 'a' aangepast.

Artikel 8 Waarde – Archeologie:

Lid 8.2 Bouwregels:

- lid 8.2 sub a: 'reguliere bouwvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning'.
- lid 8.2 sub b: 'bouwvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning' en gewijzigd 'kunnen burgemeester en wethouders' in 'kan het bevoegd gezag'.

Lid 8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden:

- lid 8.3; titel wijzigen in: 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden'.
- lid 8.3.1 aanhef; Werken en werkzaamheden: in de aanhef van het artikel 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'het bevoegd gezag'. Daarnaast in de aanhef 'aanlegvergunning' vervangen in 'omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
- lid 8.3.3 sub b en c; Uitzonderingen: burgemeester en wethouders' vervangen door 'het bevoegd gezag'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels:

Artikel 10 Algemene gebruiksregels:

- lid 10.1.1 Strijdig gebruik: verwijderd zinsnede 'als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, ten opzichte van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2'.

Lid 10.2 Ontheffing gebruiksverbod:

- titel lid 10.2 'Ontheffing' gewijzigd in 'Afwijken'.
- lid 10.2 sub a: verwijderd zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in' en toegevoegd zinsnede 'het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor het bepaalde in'. Daarnaast is de nummering door middel van bullets aangepast in cijfers.
- lid 10.2 sub b: 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'het bevoegd gezag'; 'trekken' vervangen in 'trekt' en 'ontheffing' gewijzigd in 'vergunning'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels:

- aanhef: zinsnede 'burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van' gewijzigd in 'het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning van het volgende:'.

Artikel 12 Algemene procedureregels:

Lid 12.1 Afwijken:

- titel lid 12.1 'Ontheffing' gewijzigd in 'Afwijken'
- in de aanhef van Lid 12.1 zinsnede 'ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag'.
- lid 12.1 sub b: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het bevoegd gezag' en 'geven' gewijzigd in 'geeft'.
- lid 12.1 sub c: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het bevoegd gezag'.
- lid 12.1 sub e: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het bevoegd gezag'; 'delen' gewijzigd in 'deelt'.

Artikel 14 Overgangsrecht:

- artikel 14 geheel aangepast aan overgangsrecht zoals opgenomen in Invoeringswet wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 15 Slotregel:

- toegevoegd IMRO-nummer.

Verbeelding:

1. Nieuw toegevoegd aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hekwerk2' op het binnenterrein aan de westzijde van het plangebied.
2. Nieuw toegevoegd aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding 2' op het binnenterrein aan de westzijde van het plangebied.
3. Toegevoegd aan de rand van de erven bij het bouwvlak links van de bestaande boerderij Schijndelseweg 39 twee maal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding'.
4. Het bouwvlak links langs Schijndelseweg 41 is "opgeknip" in twee bouwvlakken.
5. Toegevoegd aan de rand van de erven bij het bouwvlak links van de bestaande boerderij Schijndelseweg 41 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding'.

Toelichting:

Hoofdstuk 1 Inleiding:

- Paragraaf 1.1: het aantal van 77 woningen is vervangen door 75 woningen.
- Paragraaf 1.1: 'drietal vrije kavels' is vervangen door 'zevental vrije kavels'.

Hoofdstuk 2 Plangebied: huidige en toekomstige situatie:

- Paragraaf 2.2, subparagraaf 2.2.1.: het aantal van 77 woningen is vervangen door 75 woningen.
- Paragraaf 2.2, subparagraaf 2.2.1: afbeelding 2.2 is vervangen door een recenter versie van het stedenbouwkundig plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader:

- Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.2: de eerste zin van de tweede alinea onder het kopje Woningbouwprogramma, is als volgt aangepast: Dit plan maakt de bouw mogelijk van 77 woningen, het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen.
- Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.2: de woningbouwaantallen in de derde alinea zijn als volgt aangepast: starterswoningen: 16, vrijstaand/halfvrijstaand en rijwoningen (incl. vrije kavels): 44-46, appartementen: 15.

- Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.2: de eerste zin van de eerste alinea onder het kopje Doorwerking in het bestemmingsplan, is als volgt aangepast: Dit plan maakt de bouw mogelijk van 77 woningen, in een mix van koopwoningen....(en verder).

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten:

- Paragraaf 4.6: de eerste zin van de eerste alinea onder het kopje Inleiding, is als volgt aangepast: Voor de toekomstige woningen in het plangebied zijn twee akoestische onderzoeken.....(en verder).
- Paragraaf 4.6: voetnoot 9 is aangevuld met: Agel Adviseurs, Geluidberekeningen aanpassing ontwerp van een bouwblok gelegen aan de Schijndelseweg, 20100456, 30 november 2010.
- Paragraaf 4.7, subparagraaf 4.7.1: de eerste zin onder het kopje Verkeersgeneratie, is als volgt aangepast: Binnen het plangebied kunnen 77 woningen worden gerealiseerd.
- Paragraaf 4.7, subparagraaf 4.7.2: de laatste zin van de eerste alinea is als volgt aangevuld: In onderstaande tabel is de bruto parkeerbehoefte per type woning weergegeven, uitgaande van de mogelijkheid tot het realiseren van 77 woningen.
- Paragraaf 4.8: de laatste zin van de eerste alinea is als volgt aangepast: Aangezien het project de bouw van maximaal 77 woningen mogelijk maakt, valt....(en verder).

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en risico's

- Eerste alinea: de laatste zin is als volgt aangepast: Het onderhavige plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 77 woningen zodat....(en verder).

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

- Paragraaf 6.2.2, eerste alinea tweede zin: verwijderd zinsnede 'burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend' en vervangen door zinsnede 'nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend'.
- Paragraaf 6.2.2, eerste alinea laatste zin: verwijderd zinsnede 'bouwvergunning' en vervangen door zinsnede 'een omgevingsvergunning voor bouwen'.
- Paragraaf 6.2.2, tweede alinea, vierde bullet: woord 'onthefing' gewijzigd in 'afwijken'.
- Paragraaf 6.2.2, tweede alinea, zesde bullet: 'onthefing' gewijzigd in 'afwijken'.
- Paragraaf 6.2.2, tweede alinea, zevende bullet: 'aanlegvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'nadere eisen' in de laatste zin 'bouwvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor bouwen'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'onthefing van de bouwregels': titel aangepast in 'afwijken van de bouwregels'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'onthefing van de bouwregels', tweede regel: 'onthefingen' aangepast in 'afwijkingen'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'onthefing van de bouwregels', laatste regel: eerste woord 'onthefing' aangepast in 'afwijking'. Tweede woord 'onthefing' gewijzigd in 'de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning'. Derde en vierde woord 'onthefing' gewijzigd in 'afwijking'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'onthefing van de gebruiksregels': titel aangepast in 'afwijken van de gebruiksregels'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'onthefing van de gebruiksregels' eerste, tweede en derde regel: woord 'onthefing' gewijzigd in 'afwijking'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'onthefing van de gebruiksregels' vierde regel: woord 'onthefingsregeling' gewijzigd in 'afwijkingregeling'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'aanlegvergunning': titel aangepast in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'aanlegvergunning' eerste regel: woord 'aanlegvergunning' gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'.
- Paragraaf 6.2.2 alinea 'aanlegvergunning' laatste regel: woord 'aanlegvergunningstelsel' verwijderd en zinsnede 'voor het verlenen van

een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden' toegevoegd.

- Paragraaf 6.2.2 alinea 'wijzigingsbevoegdheid' laatste regel: 'plankaart' gewijzigd in 'verbeelding'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene gebruiksregels' eerste regel: verwijderd 'als bedoeld in artikel 7.10 Wro ten opzichte van'. Ingevoegd woord 'in'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene gebruiksregels' tweede en derde regel: woord 'ontheffingsbevoegdheid' gewijzigd in 'afwijkingsbevoegdheid'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene ontheffingsregels': titel aangepast in 'algemene afwijkingsregels'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene ontheffingsregels' eerste regel: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in bevoegd gezag en het woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijking'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene ontheffingsregels' laatste regel: 'ontheffingsbevoegdheid' gewijzigd in 'afwijkingsbevoegdheid'.
- Paragraaf 6.2.3 alinea 'algemene procedureregels' eerste regel: 'ontheffings-' gewijzigd in 'afwijkings-'.
- Paragraaf 6.3 beschrijving per bestemming alinea 'Wonen – 1' tweede zin van onderen: 'Eveneens zijn zij' gewijzigd in 'Het bevoegd gezag is'. Het woord 'ontheffing' gewijzigd in 'een afwijking van het bestemmingsplan'.
- Paragraaf 6.3 beschrijving per bestemming alinea 'Waarde – Archeologie 1' onder kopje 'inhoudelijk' derde zin: het woord 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning'.

Bijlagen behorende bij de toelichting

- Bijlage 1: de tweede en derde zin van de eerste alinea na de opgesomde uitgangspunten zijn als volgt aangepast: Het bestemmingsplan gaat uit van de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 77 woningen, het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen. De berekeningen verkeersgeneratie en toekomstige intensiteiten zijn niet aangepast op het verschil van twee woningen ten aanzien van het maximum.
- Bijlage 1: de illustratie op bijlage 1 is vervangen door een recenter versie van het stedenbouwkundig plan.
- Als bijlage bij de stukken te voegen de 'Landschapsanalyse Beekvliet' BRO oktober 2007.

