

5518d



Gemeent Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening

BRO
Ruimte om in te leven

Rapportnummer: 211x02588.045753_1

Contactpersoon
opdrachtgever: gemeente Sint-Michielsgestel

Projectteam BRO: ,

Concept: 19 mei 2008

Voorontwerp: 04 juli 2008

Ontwerp: 18 juli 2008

Vaststelling: 04 december 2008

Trefwoorden:

Beknopte inhoud: Herziening ex artikel 30 WRO, bestemmingsplan beheer, oostelijke zijde kom Sint-Michielsgestel, inclusief bedrijventerrein Venkant.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Toelichting



Inhoudsopgave

pagina

1. PLANHERZIENING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Inhoud herziening	4
1.3 Haalbaarheid van de herziening	8

2. PROCEDURE	9
---------------------	----------

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Goedkeuringsbesluit bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost
- Bijlage 2 Uitspraak Raad van State 28-5-2008

Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening, Croonen Adviseurs b.v. juli 2008
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening'

00

00

1. PLANHERZIENING

1.1 Aanleiding

Op 13 februari 2007 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' van de gemeente Sint-Michielsgestel grotendeels goedgekeurd (besluitnummer 1213448). In bijlage 1 bij deze toelichting is het goedkeuringsbesluit opgenomen. Aan een aantal onderdelen van dit plan is goedkeuring onthouden.

Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeenteraad het bestemmingsplan te herzien op de onderdelen waaraan Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden (zogenaamde correctieve herziening)

Inmiddels is per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de nieuwe wet is het oude artikel 30 komen te vervallen; mede omdat de goedkeuringsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten is geschrapt.

Hoewel artikel 30 is komen te vervallen heeft de gemeenteraad toch besloten over te gaan tot herziening van het bestemmingsplan. In de herziening zijn meegenomen:

1. die onderdelen, waaraan Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden, en waarvan ze aangeven, dat de gemeente deze moet herzien;
2. die niet goedgekeurde onderdelen van het bestemmingsplan, waarvan de gemeente het wenselijk vindt ze mee te nemen in de herziening.

Daarnaast zijn ten aanzien van het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan vier beroepschriften ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ingediend. Op 28 mei 2008 is door de Raad van State uitspraak gedaan over de beroepschriften (zaaknummer 200702599/1). De uitspraak van de Raad van State is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Een aantal van de bezwaren is (gedeeltelijk) gegrond verklaard en enkele delen van het bestemmingsplan zijn alsnog vernietigd. Deze onderdelen zijn ook in deze herziening meegenomen.

1.2 Inhoud herziening

Inleiding

Deze herziening heeft betrekking op enkele onderdelen van het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, welke hierna puntsgewijs behandeld worden. Daarbij wordt telkens cursief aangegeven op welk onderdeel de regeling exact aangepast is. Allereerst wordt ingegaan op de wijzigingen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten. Vervolgens komen de aanpassingen aan de orde naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

Aanpassingen naar aanleiding van goedkeuringsbesluit

1. Er is een regeling opgenomen voor evenementen en sportieve recreatieve voorzieningen in Park De Kleine Ruwenberg: een gedeelte van Park de Kleine Ruwenberg is op de streekplankaart aangeduid als GHS-natuur. Dit geldt zowel voor de Dommel, inclusief de aangrenzende oevers, alsmede een deel van het park rondom het huidige tennispark. De bestemming 'Park' biedt op zich afdoende bescherming voor dit gedeelte van de GHS, met uitzondering van de onderdelen h (sportieve recreatieve voorzieningen ten behoeve van het naastgelegen conferentieoord) en k (evenementen). Daarom is op de plankaat ter plaatse van de GHS-natuur een aanduiding opgenomen waar voornoemde activiteiten niet toegestaan zijn. Op deze manier blijft de GHS-natuur gevrijwaard van schadelijke activiteiten. Binnen het overige deel van de bestemming 'Park' zijn voornoemde activiteiten nog steeds mogelijk.

Plankaart: aanduiding 'geen evenementen en sportieve recreatieve voorzieningen toegestaan' toegevoegd t.p.v. GHS-natuur.

Voorschriften: artikel 22.1 onder h en k aangepast.

2. Er is een dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied opgenomen met een aanlegvergunningstelsel in de nabijheid van het (nieuwe) rouwcentrum naast de bestaande kerk aan de Nieuwstraat.

Plankaart: dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied toegevoegd

Voorschriften: in artikel 24A dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied met aanlegvergunningstelsel toegevoegd.

3. Op het perceel Rooistaartstraat 10 bevonden zich in het oude bestemmingsplan twee bouwblokken. In het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' is één bouwblok vervallen. De bouwmogelijkheid is in deze herziening weer opgenomen.

Plankaart: bouwvlak aan Rooisestraat 10 doorgetrokken en aanduiding 'nieuw woonhuis toegestaan' opgenomen.

4. Op basis van een inventarisatie in het veld zijn nu de bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Venkant op de plankaat opgenomen. GS heeft in haar besluit goedkeuring onthouden aan artt. 8.2.2 onder a en 9.2.2 onder a, omdat onvoldoende duidelijk was waar deze bedrijfswoningen zich bevinden. Derhalve kan ook geen sprake zijn van vervangende nieuwbouw. Door het spe-

cifiek aanduiden van de bestaande bedrijfswoningen op de plankaart, is dit ondervangen. Daarom zijn de betreffende bepalingen 8.2.2 onder a en 9.2.2 onder a weer opgenomen in de herziening.

Plankaart: bedrijfswoningen specifiek aangeduid

Voorschriften: binnen bestemmingen Bedrijfsdoeleinden 1 en 2 is in respectievelijk de artikelen 8.1 en 9.1 opgenomen dat ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart een bedrijfswoning toegestaan is. Daarnaast zijn de bepalingen 8.2.2 onder a en 9.2.2 onder a weer opgenomen.

5. Binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden, Bedrijfsdoeleinden 1 en Bedrijfsdoeleinden 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid hebben om de aanduiding 'detailhandel toegestaan' te schrappen bij beëindiging van de bestaande detailhandelsfunctie. Dit in het kader van het gemeentelijk detailhandelsconcentratiebeleid.

Voorschriften: in respectievelijk artikelen 12.6.1, 8.6 en 9.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'detailhandel toegestaan' te schrappen.

6. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Detailhandel te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden 1 en Tuin (ook in het kader van het detailhandelsconcentratiebeleid).

Voorschriften: in artikel 13.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden 1 en Tuin.

7. Het perceel Venkant 11 heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden 2 gekregen met de aanduiding bedrijfswoning.

Plankaart: bestemming Bedrijfsdoeleinden 2 met aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' opgenomen op perceel aan Venkant 11.

8. De bestemmingsregeling voor het perceel Ruwenbergstraat 56 en 58 is ook aangepast. Het heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 gekregen met de aanduidingen 'bedrijfswoning toegestaan' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen'.

Plankaart: bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 met aanduidingen 'bedrijfswoning toegestaan' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' op percelen aan Ruwenbergstraat 56 en 58.

9. Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden is de maximale bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gewijzigd in 5,5 meter;

Voorschriften: artikel 12.2.2 onder d aangepast naar 5,5 meter.

10. Binnen de dubbelbestemming Ecologische zone zijn een voorwaarde toegevoegd aan de vrijstellingsbevoegdheid om bouwwerken te bouwen:

- er moet advies worden gevraagd aan het Waterschap en de Brabantse milieufederatie

Voorschriften: artikel 24.3.1 onder b aangepast.

11. In het plan is een dubbelbestemming 'Ecologische zone' opgenomen, welke onder andere de direct aan de Dommel grenzende gronden met de hoofdbestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Park' omvat. Beide regelingen bevatten de

mogelijkheid tot het realiseren van voorzieningen en bijbehorende bouwwerken die potentieel strijdig zijn met de doelstellingen van de dubbelbestemming 'Ecologische zone'. Naar de mening van GS is onvoldoende relatie gelegd tussen de beide voornoemde hoofdbestemmingen en de dubbelbestemming. Daarom is binnen de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Park' een verwijzing opgenomen naar de dubbelbestemming Ecologische zone.

Voorschriften: artikelen 21.1 en 22.1 aangepast door als doeleind de duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden (waaronder hermeandering) als bedoeld in artikel 24 toe te voegen. Daarnaast is een henummering doorgevoerd.

Aanpassingen naar aanleiding van uitspraak Raad van State

1. De Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd voor zover het de bestemming Bedrijfsdoeleinden 2 (met een bedrijfswoning) op de gronden van de oude woonboerderij Venkant 13 betreft. De eigenaar zou hier graag de oude woonbestemming terug zien komen. De gemeente honoreert dit verzoek. De betreffende gronden krijgen de bestemming 'Woondoeleinden 3' en 'Tuin' globaal conform het oude bestemmingsplan Venkant-Beekkant.

Plankaart: bestemmingen 'Woondoeleinden 3' en 'Tuin' opgenomen op het perceel Venkant 13.

2. De Raad van State heeft ook het goedkeuringsbesluit voor zover het de bestemming Museum betreft vernietigd. Omdat het museum ten tijde van het bestreden besluit ruim drie jaar gesloten was is het naar het oordeel van de Raad van State de vraag of de bestemming 'Museum' nog realiseerbaar is. Aan de omliggende percelen is de (ruimere) bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' toegelikt. Het college heeft onvoldoende gemotiveerd waarom voor de gronden met de bestemming 'Museum' geen ruimere bestemming is gekozen, waarbinnen ook de museumactiviteiten zijn toegestaan. Gelet op het feit, dat het nog steeds onzeker is of het museum kan heropenen volgt de gemeenteraad de suggestie van de Raad van State en heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2' gekregen met een specifieke aanduiding 'Museum'. Wat betreft de museumactiviteiten is de regeling inhoudelijk identiek aan de regeling in het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost'. Met dien verstande, dat de toegestane hoogte van het Museum gewijzigd is in 7 meter naar aanleiding van goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten. Deze wijziging in hoogte had al plaats moeten vinden in het vast te stellen bestemmingsplan naar aanleiding van een zienswijze van [REDACTED] op het ontwerpbestemmingsplan. Dat is abusievelijk niet gebeurd.

Voorschriften: Artikel 9 (Bedrijfsdoeleinden 2) is aangepast conform bovenstaande.

Plankaart: De plankaart is aangepast conform bovenstaande.

3. De Raad van State heeft ook goedkeuring onthouden aan een bepaling binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' 2 voor parkeren ten behoeve van de bestemming Museum. De Raad kon niet instemmen met de wijze van bestemmen. Zij had geen moeite met het parkeren op zich op deze plek. De regeling is aangepast. Alle gronden, die onderdeel uitmaken van het Museum, hebben nu de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2' gekregen. Artikel 9.4.1, sub b is als volgt gewijzigd: 'daarnaast dienen op de gronden met de aanduiding 'Museum' ruimte te worden gereserveerd ten behoeve van minimaal 14 parkeerplaatsen.
Voorschriften: De voorschriften zijn aangepast conform bovenstaande.

Juridische vormgeving van de herziening

De regels en plankaart zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. In de regels van deze herziening zijn de regels van het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost van overeenkomstige toepassing verklaard (met uitzondering van de bestemming 'Museum'). Vervolgens zijn in artikel 3 alle aanvullende en vervangende bestemmingsregels opgenomen.

Ook is rekening gehouden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De herziening dient inhoudelijk te voldoen aan de nieuwe wet. Dit betekent, dat o.a. de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht is aangepast.

In de Wro zijn regels gesteld over de opbouw van regels en plankaart van een bestemmingsplan en de wijze van openbaar maken (digitaliseringsverplichting). Echter deze regels treden pas per 1 juli 2009 in werking, zodat hier in deze herziening geen rekening mee behoeft te worden gehouden. Wel dient de herziening als PDF op internet te worden gezet.

Bij deze herziening behoren 3 plankaarten en een legenda. Het plangebied en de bestemmingen van het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost zijn als een grijze ondergrond weergegeven. Alle delen van de plankaart, die met zwarte pen dan wel in kleur zijn weergegeven, maken onderdeel uit van deze herziening. Dit is expliciet in artikel 1 van de herziening vastgelegd.

1.3 Haalbaarheid van de herziening

De herziening is van dien aard, dat geen aanvullende onderzoeken dan wel onderbouwingen noodzakelijk zijn.

Wel dient een akoestisch onderzoek te worden verricht in verband met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Woondoeleinden' ter plaatse van de Oude Schoolstraat 6 en de locatie gelegen achter de Victoriastraat 4.

Uit het akoestisch onderzoek¹ (zie separate bijlage) blijkt dat vanwege de Nieuwstraat op beide locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft een hogere waarde vastgesteld tot maximaal 52 dB.

De onderzochte locaties liggen ook aan enkele wegen, waar een 30 km/uur regime geldt. Deze wegen zijn ook in het onderzoek meegenomen, omdat gelet op de verkeersintensiteiten hier mogelijk geen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Uit het onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Echter de maximale geluidsbelasting bedraagt 56 dB. Hiervoor zou in het kader van de Wet geluidhinder een hogere waarde kunnen worden verleend. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

¹ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening, juli 2008, Croonen Adviseurs b.v.

2. PROCEDURE

Voorliggende herziening betreft de reparatie van het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' ten gevolge van:

- een besluit van een hogere overheid, te weten de onthouding van goedkeuring op enkele onderdelen van het plan door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant;
- een uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State, waarin ook aan enkele onderdelen van het plan alsnog goedkeuring wordt onthouden.

De in de herziening ondergebrachte aanpassingen op het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' zijn genomen ter uitvoering van de in voornoemde besluit en uitspraak opgenomen overwegingen.

Gelet hierop en de aard van de doorgevoerde aanpassingen kan inspraak en het wettelijk vooroverleg achterwege blijven.

De aanpassingen hebben geen juridische en inhoudelijke consequenties, die een nadere belangenafweging noodzakelijk maken. Er zijn geen belanghebbenden die de gelegenheid moeten krijgen om in het kader van inspraakverordening hun mening te geven over de aanpassingen.

Van vooroverleg kan blijkens de Nota van Toelichting op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden afgezien bij een herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is. Van deze situatie is sprake, zodat vooroverleg niet noodzakelijk is.

Daarom heeft gelijk een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. Van deze tervisielegging is verslag gedaan in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening". Deze nota is als een separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting



Bijlage 1

**Goedkeuringsbesluit bestemmingsplan
Sint-Michielsgestel Oost**

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15

www.brabant.nl
Bank ING
Postbank

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Onderwerp

Bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost"

Nummer

1213448

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 13 februari 2007, nummer 1213448, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" van de gemeente Sint-Michielsgestel.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel heeft op 29 juni 2006 het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 18 juli 2006, die wij op 20 juli 2006 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 7 februari 2007 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

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

1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Nummer
1213448

1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1. [redacted], Rooistaartstraat 7 te 5271 VA Sint-Michielsgestel.
2. [redacted], Dommelstraat 10 te 5271 AT Sint-Michielsgestel en mr. [redacted], Ceintuurweg 16 te 5271 AS Sint-Michielsgestel, mede namens andere buurtbewoners.
3. [redacted], Haagakker 19 te 5275 CC Den Dungen.
4. Stichting Rechtsbijstand, [redacted], Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens [redacted] en mevr. [redacted], Nieuwstraat 47B te 5271 AC Sint-Michielsgestel.
5. Dhr. [redacted] en mevr. D.H.A.M. van de Westelaken-Van de Loo, Venkant 11 te 5271 SP Sint-Michielsgestel.
6. [redacted], Gildestraat 24 te 5271 AK Sint-Michielsgestel, A.E. Lamers, Hemelrijkstraat 1 te 5271 TX Sint-Michielsgestel en J.W. de Jongh, Rooistaartstraat 1 te 5271 VA Sint-Michielsgestel, alle namens 31 buurtbewoners.
7. [redacted], Molenbergstraat 49 te 5271 CD Sint-Michielsgestel.
8. Het Groene Hart, J [redacted] en [redacted], Postbus 38, te 5275 ZC Den Dungen.
9. [redacted] juridisch adviesbureau b.v., [redacted], Postbus 307, 5240 AH te Rosmalen, namens dhr. [redacted], Venkant 17 te 5271 SP Sint-Michielsgestel.
10. [redacted] en [redacted], Ceintuurweg 2 te 5271 AS Sint-Michielsgestel.
11. [redacted] en [redacted], Nieuwstraat 70 te 5271 AE Sint-Michielsgestel.
12. [redacted], Merwedelaan 24 te 5215 CX 's-Hertogenbosch.
13. [redacted], Ruwenbergstraat 26 te 5271 AG Sint-Michielsgestel en dhr. [redacted], Gildestraat 31 te 5271 AK Sint-Michielsgestel.
14. Banning Advocaten, [redacted], Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens [redacted], Ruwenbergstraat 4 te Sint-Michielsgestel.
15. [redacted], Dommelplein 1 te 5271 AV Sint-Michielsgestel.
16. [redacted], Heesakkerstraat 63 te 5271 CA Sint-Michielsgestel.

1.6 Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Het ontwerp-plan heeft ter inzage gelegen van 16 september 2005 t/m 27 oktober 2005. Het gewijzigd vastgestelde plan heeft ter inzage gelegen van 21 juli 2006 t/m 31 augustus 2006.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Reclamanten onder 1, 7, 14 en 16 hebben geen zienswijze ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost. De bedenkingen van reclamant onder 7 zijn gericht tegen een wijziging in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-plan. De bedenkingen van reclamanten onder 1, 14 en 16 zijn niet gericht tegen wijzigingen in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp-plan. Bij telefonische navraag is door reclamanten onder 1 en 16 aangegeven dat geen zienswijze is ingediend vanwege onbekendheid met de procedurele gang van zaken voor wat betreft de totstandkoming van een bestemmingsplan. Naar ons oordeel kan dit niet als verschoonbare reden worden aangemerkt. Reclamant onder 14 heeft bij telefonische navraag aangegeven, dat geen verschoonbare redenen aanwezig zijn voor het niet indienen van een zienswijze.

Concluderend zijn wij van oordeel dat reclamanten onder 1, 14 en 16 niet in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen. Deze bedenkingen laten wij daarom buiten beschouwing.

Reclamanten onder 8 hebben op de laatste dag voor het verstrijken van de daarvoor geldende termijn een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost". De zienswijze bevat geen enkele motivering of onderwerp waartegen de bezwaren zijn geuit. Op grond van vaste jurisprudentie dient ook bij het indienen van een pro forma zienswijze minimaal te worden aangegeven waartegen het bezwaar op het ontwerp-bestemmingsplan is gericht. Nu een dergelijke verwijzing ontbreekt zijn wij met de gemeenteraad van mening dat ook de aanvullende zienswijze, die geruime tijd na de pro forma ingediende zienswijze door het gemeentebestuur is ontvangen (28 november 2005), als niet ontvankelijk dient te worden beoordeeld. Concluderend zijn wij van oordeel dat reclamanten onder 8 niet in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen voor zover deze betrekking hebben op bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" ongewijzigde onderdelen.

Blijkens de stukken kunnen de overige reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

- 1.7 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht. Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid geen gebruik gemaakt.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Op grond van het bepaalde in artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op ons de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en of het plan dan wel de totstandkoming ervan niet in strijd zijn met recht. Daarbij dienen wij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

2.1 *Planinhoud*

Het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" vervangt de vele vigerende bestemmingsplannen voor het oostelijke gedeelte van de kern Sint-Michielsgestel, ten oosten van de Dommel en ten noorden van het zuidelijke gedeelte van de Ceintuurweg en het Spijt. Het plangebied omvat functioneel gezien twee delen: een werkgebied (bedrijventerrein Venkant) en een woongebied (de rest van het plangebied). Daarnaast kan het gebied rondom de Ruwenberg (park met daarin een conferentiecentrum) als apart gebied worden onderscheiden. De plangrens sluit aan bij het recent vastgestelde bestemmingsplan voor het centrum van Sint-Michielsgestel. Het plan heeft overwegend een beheersmatig karakter, gericht op het beheer van bestaande situaties. Daarnaast maakt het plan, direct dan wel indirect, een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De directe ontwikkelingen hebben betrekking op diverse particuliere mogelijkheden voor het realiseren van nieuwbouw voor in totaal ca. 23 woningen. De indirecte ontwikkelingen, mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid, hebben betrekking op onder andere de basisscholen aan de Christinastraat en de Irenestraat, een gedeelte van park De Ruwenberg en het daarin gelegen conferentiecentrum, nieuwbouw van een rouwcentrum, het bedrijfsperceel met verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Nieuwstraat 53/55 en het perceel Nicuwstraat 96.

2.2 Provinciaal beleid

Nummer

1213448

Streekplan 2002

Het provinciaal planologisch beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002, vastgesteld door Provinciale Staten op 22 februari 2002 en gedeeltelijk herzien op 3 december 2004. Het Streekplan verdeelt de provincie in een Groene Hoofdstructuur (GHS) en Agrarische Hoofdstructuur (AHS). De GHS is een samenhangend netwerk van gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie wil de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen. De GHS en de AHS zijn globaal vastgelegd op de streekplankaarten 1 en 2 (schaal 1:100.000); de gedetailleerde begrenzing ervan vindt plaats in een bestemmingsplan. Ten behoeve van de opstelling van de streekplankaarten is gebruik gemaakt van gedetailleerde werkkaarten, waarbij de GHS en AHS zijn begrensd op perceelsniveau (schaal 1:25.000). Deze detailkaarten, die wij als feitenkaarten hanteren, geven een indicatie van de indeling van de GHS en AHS in een aantal subzones. Ze zijn gebaseerd op feitelijke informatie over de plaatselijke situatie ten aanzien van de actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden. Gemeenten kunnen deze kaarten gebruiken als hulpmiddel bij de begrenzing van de GHS en AHS in hun bestemmingsplannen. Uiteraard kan een gemeente ook zelf onderzoek doen naar de actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Eén van de leidende principes van het provinciaal ruimtelijk beleid is zuinig ruimtegebruik. Voor bedrijventerreinen is dit uitgangspunt vertaald in de op 20 juli 2004 door Gedeputeerde Staten vastgestelde Handleiding voor ruimtelijke plannen en in het streekplan 2002, zoals deze luidt na de partiële herziening van 3 december 2004. Daarin is onder andere aangegeven dat de uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen in het algemeen beschikbaar dient te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden daarom in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- voorzieningen, voorzover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein;
- zelfstandige kantooractiviteiten.

Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel

Het streekplan 2002 bevat onder andere de opdracht aan Gedeputeerde Staten om het globale verstedelijkingsbeleid uit het streekplan uit te werken in uitwerkingsplannen. Daartoe zijn in het streekplan een aantal stedelijke en landelijke regio's benoemd, waarvoor een uitwerkingsplan dient te worden opgesteld. Het uitwerkingsplan vervangt dus niet het streekplan als toetsings- en beoordelingskader, maar werkt het op onderdelen nader uit. Deze nadere uitwerking is gericht op de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken. Dit betekent dat voor de overige onderdelen van het provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de interne en externe bescherming van de Groene Hoofdstructuur, het beleid zoals verwoord in het streekplan onverkort blijft gelden. Het plangebied van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" is gelegen binnen het op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten vastgestelde uitwerkingsplan voor de landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel. Het plangebied is in dit uitwerkingsplan aangeduid als stedelijk gebied, met de nadere aanduidingen 'beheer en intensivering' (woongebied), 'herstructurering' (bedrijventerrein Venkant) en 'stedelijk groene drager' (park de Ruwenberg). In het gebied met de aanduiding 'beheer en intensivering' is het provinciaal beleid gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. In het gebied met de aanduiding 'herstructurering' is het provinciaal beleid gericht op het bevorderen van stedelijke vernieuwing door herstructurering. In het gebied met de aanduiding 'stedelijke groene drager' is het provinciaal beleid gericht op het behouden danwel versterken van de ruimtelijke relatie en samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de als zodanig aangeduide zone gewaarborgd blijft.

Reconstructieplan Maas & Meierij

Het provinciale beleid voor het landelijk gebied in Noord-Brabant is voor een belangrijk gedeelte opgenomen in de daartoe opgestelde reconstructie- en gebiedsplannen. Voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is het reconstructieplan Maas & Meierij van toepassing, vastgesteld door Provinciale Staten op 22 april 2005. Op de plankaart van dit reconstructieplan is het gedeelte van de Dommel dat is gelegen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan aangeduid als 'voorlopig reserveringsgebied regionale waterberging 2050', als 'ruimte voor beek- en kreekherstel' en als 'ecologische verbindingszone'. In de gebieden die zijn aangeduid als voorlopig reserveringsgebied waterberging 2050 is het provinciaal beleid gericht op het tegengaan van grootschalige kapitaalintensieve functies tenzij uit een watertoets blijkt dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat. In de gebieden met de aanduiding 'ruimte voor beek- en kreekherstel' is het provinciaal beleid gericht op het planologisch beschermen van de voor het herstel benodigde ruimte. Voor wat betreft de ecologische

verbindingzones (EVZ's) is het provinciaal beleid gericht op het bevorderen van de realisatie ervan. De waterschappen fungeren daarbij als trekker voor de natte EVZ's.

Nummer
1213448

Aan het opstellen van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" hebben meerdere beleidsuitgangspunten ten grondslag gelegen, welke in de plantoelichting en in het vaststellingsbesluit zijn opgenomen en ook als zodanig zijn onderbouwd. De beleidsuitgangspunten hebben, voor zover noodzakelijk, een doorvertaling gekregen in de planvoorschriften en op de plankaarten. Op een aantal onderdelen geeft het plan ons, mede naar aanleiding van de bij ons ingediende bedenkingen, aanleiding tot het maken van onderstaande opmerkingen.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

2.3 *Park de Ruwenberg*

Begrenzing GHS

Het gedeelte van het plangebied waarin het park de Ruwenberg en de Dommel zijn gelegen is op de streekplankaart 1:100.000 aangeduid als onderdeel van de GHS-natuur en tevens als ecologische verbindingzone. Op de detailkaarten is de Dommel, inclusief de aangrenzende oevers, aangeduid als GHS-natuur (subcategorie natuurparel) danwel GHS-landbouw (subcategorie natuurontwikkelingsgebied). Een deel van park de Ruwenberg - rondom het huidige tennispark - heeft in de detailplankaarten de aanduiding GHS-natuur. In het voorliggende bestemmingsplan heeft de Dommel de bestemming 'Water' met de dubbelbestemming "Ecologische zone". Het voornoemde gedeelte van het park heeft de bestemming "Park".

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt niet dat de gemeente de detailkaarten betrokken heeft bij de begrenzing van de GHS in het plangebied. In de toelichting noch in het vaststellingsbesluit wordt ingegaan op de bestaande natuurwaarden en de GHS-aanduiding zoals aangegeven op de provinciale detailkaarten. Het is daarmee niet duidelijk in hoeverre de gemeente met dit plan de concrete begrenzing van de GHS binnen het bestemmingsplan al dan niet heeft doorgevoerd. Wij gaan er vanuit dat de aanduidingen zoals aangegeven op de provinciale detailkaarten niet ter discussie staan. De bestemming 'Water' met de dubbelbestemming 'Ecologische zone' biedt naar ons oordeel afdoende bescherming voor het betreffende gedeelte van de GHS. Ook de bestemming 'Park' biedt op zich afdoende bescherming voor het daarin gelegen gedeelte van de GHS, met uitzondering van de onderdelen h (sportieve recreatieve voorzieningen ten behoeve van het naastgelegen conferentieoord) en k (evenementen) van de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 22.1 van de planvoorschriften. Het betreft activiteiten en ontwikkelingen die zich naar ons oordeel niet verdragen met het beoogde behoud van de GHS-natuur. In de gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan vastgestelde visie "Park de Kleine Ruwenberg" zijn de locaties aangegeven waar de golfsport en het evenemententerrein worden beoogd. Uit de in deze visie

opgenomen inrichtingsschets blijkt dat deze locaties zijn gelegen buiten het gebied wat is aangeduid als GHS-natuur, en daarmee niet strijdig zijn met het provinciaal beleid voor wat betreft de GHS-natuur. Wij constateren echter dat in de bestemmingsregeling geen koppeling is gelegd met de visie "Park de Kleine Ruwenberg" en de daarin opgenomen inrichtingsschets. Daarmee is naar ons oordeel onvoldoende gewaarborgd dat het gebied dat is aangeduid als GHS-natuur gevrijwaard blijft van de activiteiten zoals genoemd in artikel 22.1 onder h en k. Wij kunnen aan dit gebrek op afdoende wijze tegemoet komen door goedkeuring te onthouden aan het bepaalde in artikel 22.1 onder h en k, voor zover deze betrekking hebben op het gebied dat is aangeduid als GHS-natuur. Wij hebben dit gebied op de plankaart met groene lijnen aangegeven.

De aldus resterende regeling achten wij tevens niet in strijd met de doelstellingen van ons provinciaal beleid zoals opgenomen in het Reconstructieplan Maas & Meierij met betrekking tot de onderwerpen regionale waterberging en ecologische verbindingszone.

Nummer

1213448

Woningbouw

Het park de Ruwenberg is in het uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel aangeduid als stedelijke groene drager. Ingevolge datzelfde uitwerkingsplan zijn gebieden met deze aanduiding van grote betekenis in de ruimtelijke relatie en samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. In de toelichting is aangegeven dat voor wat betreft de mogelijkheden voor woningbouw in het park wordt aangesloten bij hetgeen hierover is opgenomen in de gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan vastgestelde visie 'Park de Kleine Ruwenberg' en de daarin opgenomen inrichtingsschets. In de visie is de bouw van twee extra woningen aangegeven en onderbouwd. De bestemmingsregeling maakt via een tweetal wijzigingsbevoegdheden de bouw van drie woningen mogelijk, aangrenzend aan het terrein van het conferentiecentrum en de reeds bestaande rijksmonumenten. De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in respectievelijk artikel 22.6.1 (wijzigingsbevoegdheid III, twee woningen) en artikel 7.6.1 (wijzigingsbevoegdheid VI, één woning). De bestemmingsregeling wijkt daarmee af van de genoemde visie in die zin, dat in de visie binnen het gebied waar wijzigingsbevoegdheid III geldt er sprake is van één mogelijk te ontwikkelen woning. Het plan geeft geen onderbouwing waarom op dit punt wordt afgeweken van de visie. Dit klemmt temeer, gezien de maximaal mogelijke omvang van de te realiseren woningen in relatie tot de omvang van het gebied met de wijzigingsbevoegdheden en het groene karakter en de aanwezige waarden van het gebied. Ook de voorwaarden die zijn verbonden aan de twee genoemde wijzigingsbevoegdheden geven aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen:

- voor beide wijzigingsbevoegdheden geldt de voorwaarde dat er "geen bezwaren zijn vanuit milieutechnisch danwel archeologisch oogpunt".



Wij achten deze voorwaarde te onduidelijk en te vrijblijvend geformuleerd. Te onduidelijk omdat de voorwaarde voor tweeërlei uitleg vatbaar is (bezwaren in de zin van inspraakreacties danwel bezwaren in de zin van beleidsmatige belemmeringen). Te vrijblijvend omdat niet vooraf duidelijk is aan welke objectieve toetsingscriteria de wijzigingsbevoegdheid is gebonden. Het toetsingskader is daartoe te algemeen geformuleerd;

- in artikel 7.6.1 is geen maximale oppervlakte van de woning aangegeven;
- in artikel 22.6.1 wordt onder punt 1 aangegeven dat "de karakteristiek van de omgeving niet mag worden aangetast". In artikel 7.6.1 ontbreekt deze voorwaarde, zonder nadere motivering;
- in artikel 7.6.1 onder punt 1 aangegeven dat de woning "past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma", terwijl deze voorwaarde, zonder nadere motivering, ontbreekt in artikel 22.6.1.

Zonder daarmee een uitspraak te willen doen over de planologische aanvaardbaarheid van de voorziene woningbouw concluderen wij op grond van het voorgaande dat de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 7.6.1 en artikel 22.6.1 in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening danwel in strijd met de rechtszekerheid en om die reden niet voor goedkeuring in aanmerking kunnen komen.

Ecologische zone (dubbelbestemming)

De bestemmingsregeling omvat onder andere een dubbelbestemming voor de Dommel en de direct daaraan grenzende gronden. Ingevolge de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 24 van de planvoorschriften zijn de als zodanig aangewezen gronden mede bestemd voor de duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden (waaronder hermeandering). Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciaal planologisch beleid met betrekking tot het realiseren van de in het streekplan en het reconstructieplan opgenomen ecologische verbindingzones. Volgens de bestemmingsregeling mag op de gronden met de dubbelbestemming 'Ecologische zone' niet gebouwd worden, tenzij het bouwwerken betreft die ten dienste staan van de dubbelbestemming 'Ecologische zone'. De regeling bevat een vrijstellingsbepaling op grond waarvan burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden vrijstelling kunnen verlenen van dit bebouwingsverbod. Eén van de voorwaarden is, dat vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van het waterschap De Dommel en de Brabantse Milieufederatie (BMF). In de regeling is echter nergens bepaald, dat advies van het waterschap en de BMF dient te worden gevraagd. De regeling is daarmee onvoldoende duidelijk en vanuit dat oogpunt in strijd met de rechtszekerheid. Wij kunnen aan dit gebrek op afdoende wijze tegemoet

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

komen door goedkeuring te onthouden aan artikel 24.3.1 onderdeel b voor zover het betreft de zinsnede "... indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van het waterschap Dommel en de Brabantse Milieufederatie".

Numer

1213448

Met betrekking tot de dubbelstemming "Ecologische zone" overwegen wij tevens het volgende. De dubbelbestemming omvat onder andere direct aan de Dommel grenzende gronden met de hoofdbestemming 'Groenvoorzieningen' en 'Park'. De bestemmingsregeling hiervoor is geregeld in respectievelijk artikel 21 en artikel 22 van de planvoorschriften. Beide regelingen bevatten de mogelijkheid tot het realiseren van voorzieningen en bijbehorende bouwwerken die potentieel strijdig zijn met de doelstellingen zoals die ingevolge de artikel 24.1 gelden voor de gronden met de dubbelbestemming 'Ecologische zone'. Wij constateren dat in artikel 21 en 22 geen relatie is gelegd met de dubbelbestemming "Ecologische zone", bijvoorbeeld door het realiseren van bepaalde voorzieningen en bouwwerken binnen die zone uit te sluiten danwel door te verwijzen naar de vrijstellingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 24. De bestemmingsregeling is daardoor innerlijk tegenstrijdig en dientengevolge in strijd met de eisen die daaraan omwille van de rechtszekerheid dienen te worden gesteld. De regeling voor de gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' respectievelijk 'Park', voor zover gelegen binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Ecologische zone', kan daarom naar ons oordeel niet voor goedkeuring in aanmerking komen. Het betreffende gebied is door ons op de plankaart met een blauwe arcering aangegeven.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

2.4 *Woongebied*

Begrenzing GHS

Binnen het als woongebied aan te duiden gedeelte van het bestemmingsplan is voor diverse gebieden de bestemming 'Groenvoorzieningen (G)' opgenomen. Ingevolge de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 21.1 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor diverse voorzieningen, zoals aangegeven onder de punten a t/m k van genoemd voorschrift. Voor een aantal van deze gebieden geldt dat zij op de detailkaarten, die als feitenkaarten ten grondslag hebben gelegen aan de streekplankaarten, zijn aangeduid als GHS-natuur (subcategorie overig bos- en natuurgebied). Zoals hierboven reeds aangegeven onder 2.2 is het aan de gemeente om de GHS in haar bestemmingsplannen nader te begrenzen en van een adequate bescherming te voorzien. De detailkaarten 1:25.000 van de provincie dienen daarbij als leidraad. De gemeente kan van deze detailkaarten afwijken, mits sprake is van een goede onderbouwing en afweging op basis van een inventarisatie van al of niet aanwezige natuurwaarden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt niet dat de gemeente de detailkaarten betrokken heeft bij de begrenzing van de

GHS in het plangebied. In de onderbouwing van het bestemmingsplan is niet aangegeven in hoeverre de gebieden die op de provinciale detailkaart staan, op basis van onderzoek, al of niet GHS-waardig zijn. In dat geval is ook niet te beoordelen in hoeverre de voorzieningen zoals genoemd onder d t/m k van artikel 21.1 in strijd zijn met het behoud en de ontwikkeling van de in deze gebieden mogelijk aanwezige natuurwaarden. Artikel 21.1 onderdeel d t/m k komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking, voor zover het betreft de gebieden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' die tevens zijn gelegen in gebieden met de aanduiding GHS-natuur. De gebieden, die zijn gelegen in de directe omgeving van de Duifhuisstraat/Hoogstraat/Spreeuwenbos en de Beekvlietstraat/Reg. Smitsstraat/v.d. Kerkhofstraat, zijn door ons op de plankaart met groene arcering aangegeven.

Nummer
1213448

Ook aan de Stokhoekstraat is sprake van een gebied wat op de detailkaarten is aangeduid als GHS-natuur (subcategorie overig bos- en natuurgebied). De bestemmingsregeling maakt in dit gebied de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk. Naar aanleiding daarvan is ter plaatse een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. De resultaten daarvan zijn beschreven in de rapporten 'Quick-scan flora en fauna Stokhoekstraat ongenummerd' (5 april 2006) en 'Aanvullende flora- en faunaonderzoek Stokhoekstraat ongenummerd' (9 mei 2006). Naar aanleiding van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de ecologische functie vrij klein en alleen op lokaal niveau aanwezig is voor wat betreft de eekhoorn en een aantal algemene vogelsoorten. Op grond hiervan achten wij de voorgestane woningbouw in dit gebied acceptabel en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat het gebied op grond van het Uitwerkinsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel, is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied met de aanduiding 'beheer en intensivering'.

Archeologische waarden

Nagenoeg het gehele plangebied kent een onbekende archeologische verwachtingswaarde. Alleen bij de Ruwenberg geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente heeft de locaties waar ontwikkelingen plaats gaan vinden archeologisch laten onderzoeken (BAAC, rapport 06.111, mei 2006; BAAC, rapport 05.274, oktober 2005 & BAAC, rapport 06.067, maart 2006, RAAP, juni 2005). Met uitzondering van de ontwikkeling van het nieuwe Rouwcentrum (Heesakkerstraat) en het plangebied voor de woningen aan de hoek Seminarielaan – Beekvlietstraat, hebben de onderzoeken geen benoemenswaardige vondsten naar voren gebracht die vervolgonderzoek noodzakelijk maken.



- Rouwcentrum

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een rouwcentrum naast de bestaande kerk in de Nieuwstraat, ter vervanging van het huidige rouwcentrum elders in de kern. De locatie van het nieuwe rouwcentrum kent archeologische waarden. In het archeologisch onderzoek (*Rouwcentrum; een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP 1173, juni 2005*) is een archeologische vindplaats uit de Prehistorie aangetroffen. De gemeente heeft in het kader van het bouwplan voor het rouwcentrum en de daarbij gevolgde zelfstandige project procedure (art. 19 WRO) aangegeven de bouwput te willen laten onderzoeken en indien nodig de archeologische vondsten op te graven voor een behoud ex situ. Het bodemarchief van de niet te bebouwen gronden dient in dat geval, conform het advies in het bovengenoemde onderzoeksrapport (RAAP, 2005), te worden veiliggesteld via een dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' met bijbehorend aanlegvergunningstelsel. In het voorliggende bestemmingsplan is wel een bouwvlak voor het nieuwe rouwcentrum opgenomen, maar de archeologische bescherming van de omliggende niet te bebouwen gronden is niet geregeld. De bestemmingsregeling kan daarom voor wat betreft de omliggende niet te bebouwen gronden niet voor goedkeuring in aanmerking komen. Het betreffende gebied is op de plankaart met roze arcering aangegeven. Om te voorkomen dat de in deze gronden mogelijk aanwezige archeologische waarden worden vernietigd in de periode tot toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 30 WRO (vaststelling reparatieplan), geven wij bij dit besluit aanvullende voorschriften als bedoeld in artikel 14 WRO (aanlegvergunningstelsel).

- Hoek Seminarielaan-Beekvlietstraat

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen op de hoek Seminarielaan-Beekvlietstraat. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (BAAC, rapport 06.111, mei 2006) wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de noordoost-hoek van het onderzochte perceel. De twee nieuw te realiseren woningen zijn gepland in dit gedeelte van het onderzochte terrein. Ook in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat op deze locatie ontwikkelingen worden afgeraden zonder het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt niet dat een dergelijk onderzoek al is uitgevoerd. Gezien het verstoorte bodemprofiel van het omliggende gebied, de grote mate van bebouwing in de directe omgeving en het ontbreken van een vondst, kunnen wij niettemin instemmen met de directe bouwtitel in het bestemmingsplan. Wij gaan er daarbij vanuit dat voorafgaande aan de bouw van de woning nog aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd op de te bebouwen percelen.

Bouwblok Rooistaartstraat 10

Ons is gebleken dat het bouwblok zoals op plankaart 1 is opgenomen voor de locatie Rooistaartstraat 10 niet overeenkomt met het bouwblok zoals

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan was sprake van twee bouwblokken op deze locatie. Ter plaatse geldt de bestemming 'Woondoeleinden (W2)'. De bestemmingsregeling bepaalt dat nieuwbouw van woonhuizen, anders dan vervangende nieuwbouw, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuw woonhuis toegestaan'. Een dergelijke aanduiding is op de locatie Rooistaartstraat 10 niet aangegeven. De bestemmingsregeling bevat geen vrijstellingsregeling voor de bouw van een extra woning op deze locatie. Het gemeentebestuur heeft aangegeven dat bij het intekenen van de bouwvlakken op de plankaart waarschijnlijk is uitgegaan van de bestaande bebouwing, en dat daarbij abusievelijk de bouwmogelijkheid van een tweede woning op het perceel Rooistaartstraat 10 niet is ingetekend. Tevens is aangegeven dat er geen stedenbouwkundige redenen zijn waarom de bouwmogelijkheid wegbestemd zou moeten worden en dat dit ook niet de bedoeling is geweest. Wij concluderen dat de gekozen bestemmingsregeling niet overeenkomt met hetgeen door de gemeenteraad bij de vaststelling ervan is bedoeld. Het gedeelte van het perceel Rooistaartstraat 10 wat gelegen is binnen het met blauwe lijn aangegeven gebied op de plankaart komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking. Daarbij hebben wij tevens overwogen dat het realiseren van een extra woning op deze locatie past binnen ons planologisch beleid met betrekking tot het bouwen van woningen op inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

2.5 *Bedrijventerrein Venkant*

Het bedrijventerrein Venkant is gelegen aan de noordoostkant van het plangebied. Het betreft een bestaand bedrijventerrein, wat feitelijk in zijn geheel is uitgegeven. Ter plaatse zijn bedrijven gevestigd in de milieucategorieën 1, 2 en 3. Ook is sprake van diverse bestaande bedrijfswoningen. In het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, en Sint-Michielsgestel is het bedrijventerrein Venkant aangeduid als te herstructureren stedelijk gebied. Het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel is niet gericht op een fundamentele herstructurering, maar op handhaving van bestaande bedrijven. De gemeente is van oordeel dat er geen redenen zijn om de bebouwing verder te intensiveren, mede gelet op de ligging van het terrein grenzend aan een woonwijk. Wij achten dit een gemiste kans, maar zien hierin onvoldoende reden om goedkeuring te onthouden aan de gehele bestemmingsregeling voor het bedrijventerrein. Op grond van de bestemmingsregeling zijn op gronden met de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden 1 (B1)' en 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)' bedrijven toegelaten uit milieucategorie 2 respectievelijk milieucategorie 2 en 3 danwel, via een vrijstellingsbevoegdheid, bedrijven die daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar zijn. De regeling geeft ons op onderdelen aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Bedrijfswoningen

Het bestemmingsplan beoogt, blijkens de plantoelichting, om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan (op één woning na), waardoor de bestaande bedrijven in de toekomst niet nog meer worden beperkt door nabijgelegen woningen. Dit uitgangspunt past binnen ons provinciaal beleid met betrekking tot bedrijventerreinen, zoals vastgelegd in de Handleiding voor ruimtelijke plannen en in het streekplan 2002. Zie hiervoor ook onderdeel 2.2 van dit besluit. De bestemmingsregeling bepaalt in artikel 8.2.2 dat binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1 (B1)' nieuwbouw van bedrijfswoningen niet is toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw. Artikel 9.2.2 bevat een vergelijkbare regeling voor gronden binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)'. Wij constateren echter dat op de plankaart de bestaande bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden 1 (B1)' en 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)' niet als zodanig zijn aangeduid. Daardoor is niet duidelijk waar deze woningen zich bevinden en derhalve ook niet waar sprake kan zijn van vervangende nieuwbouw. In het verlengde daarvan is ook niet duidelijk wat beoogd wordt met de op de plankaart aangeduide 'Zone alleen bedrijfswoningen toegestaan'. Wij achten dit onderdeel van de bestemmingsregeling in strijd met de beginselen van rechtszekerheid, zoals die aan een bestemmingsregeling dienen te worden gesteld. Aan dit gebrek kan naar ons oordeel op afdoende wijze tegemoet worden gekomen door goedkeuring te onthouden aan de zinsnede "... , uitgezonderd vervangende nieuwbouw" in artikel 8.2.2 onder a en in artikel 9.2.2 onder a.

Het toelaten van nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is in strijd met ons provinciaal beleid, vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. In de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 8.1 is onder k aangegeven dat bedrijfswoningen zijn toegestaan op gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1 (B1)'. Het is niet duidelijk of hiermee wordt bedoeld op nieuwe of bestaande bedrijfswoningen, waarbij wij tevens het gegeven betrekken dat onder i van hetzelfde artikel reeds is aangegeven dat op deze gronden bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Aan deze onduidelijkheid kan op afdoende wijze tegemoet worden gekomen door goedkeuring te onthouden aan artikel 8.1 onderdeel k.

Ingevolge het bepaalde in artikel 9.1 onder i en artikel 9.2.2 onder a is de vestiging van een nieuwe bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuwe bedrijfswoning toegestaan'. De aanduiding is op de plankaart aangegeven voor de locatie Bedrijvenweg 17. Voor deze locatie geldt tevens de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)' alsmede de aanduiding 'Detailhandel toegestaan'. Blijkens de plantoelichting betreft het een bestaande bouwmogelijkheid die is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen



Zoals reeds aangegeven is het oprichten van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein in strijd met ons provinciaal beleid inzake zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Ook vanuit milieutechnische optiek bezien achten wij het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen op een bedrijventerrein niet wenselijk. Het enkele feit dat het een bouwmogelijkheid betreft die is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (1993) is onvoldoende reden om op dit onderdeel af te wijken van ons beleid. Uit aanvullende informatie van de gemeente is ons gebleken dat de bouwmogelijkheid in het plan is opgenomen op specifiek verzoek van de ondernemer, die min of meer gelijktijdig met het opstarten van de planologische procedure voor het voorliggende plan bezig was een nieuw bedrijf op te starten in het bestaande bedrijfspand aan de Bedrijvenweg 17. Tevens is ons gebleken dat in de directe omgeving van de locatie Bedrijvenweg 17 meerdere bedrijfswoningen zijn gelegen. Mede op grond hiervan achten wij de mogelijkheid die het plan biedt tot het oprichten van een bedrijfswoning op deze locatie in dit specifieke geval acceptabel.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Detailhandel

- Detailhandelsconcentratiebeleid

De gemeente Sint-Michielsgestel voert een detailhandelsconcentratiebeleid, wat is gericht op het zoveel mogelijk concentreren van de detailhandel in het centrum van de gemeente. Dit blijkt onder andere uit het op 2 maart 2006 door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel". Wij onderschrijven dit beleid aangezien het aanhaakt bij het provinciaal beleid dat zich erop richt dat detailhandelsvoorzieningen als regel geconcentreerd dienen te zijn in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden. De aard en omvang van de detailhandelsvestigingen dient daarbij te worden afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern. Ontwikkelingen die de structuur bedreigen dienen te worden tegengegaan. In het centrumplan wordt getracht invulling te geven aan dit concentratiebeleid door in het centrum veel nieuwe ruimte voor detailhandelsactiviteiten te bieden, die behalve door groei van reeds in het centrum gevestigde detailhandel ook zal moeten worden ingevuld door verplaatsing van de elders in de kern Sint-Michielsgestel gevestigde detailhandel naar het centrum. Het streven naar de realisering van een dergelijk concentratiebeleid dient daarom niet alleen tot uitdrukking te komen in het centrumplan, maar ook in de andere bestemmingsplannen binnen de gemeente met (nu nog) detailhandel. Een actieve opstelling van de gemeente is hierbij wenselijk, bijvoorbeeld door het opnemen van sturingsmogelijkheden in de betreffende bestemmingsplannen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven door de vestiging van nieuwe detailhandel uit te sluiten, met uitzondering van het bedrijventerrein Venkant, en bestaande detailhandelsvestigingen positief te bestemmen. Voor de bestemmingen 'Woondoeleinden 1 (W1)' en 'Woondoeleinden 3 (W3)' is een specifieke

wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat bij beëindiging van de bestaande detailhandelsfunctie deze functie kan worden geschrapt. Daarmee heeft de gemeente de nodige flexibiliteit voorhanden om invulling te geven aan het detailhandelsconcentratiebeleid zoals verwoord in het centrumplan. Voor de bestemmingen 'Detailhandel (DH)', 'Gemengde Doeleinden (GD)', 'Bedrijfsdoeleinden 1 B(1)', en 'Bedrijfsdoeleinden 2 B(2)' is een dergelijke wijzigingsbevoegdheid echter niet opgenomen. Juist verplaatsing van reeds aanwezige detailhandel binnen deze bestemmingen naar het centrum is gezien het bovenstaande van groot belang om het nagestreefde detailhandelsconcentratiebeleid ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Wij betreuren het dan ook dat voor de bestemmingen 'Detailhandel (DH)', 'Gemengde Doeleinden (GD)', 'Bedrijfsdoeleinden 1 B(1)', en 'Bedrijfsdoeleinden 2 B(2)' geen wijzigingsbevoegdheid als voornoemd is opgenomen, mede gezien het feit dat wij in ons besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel" d.d. 21 november 2006 uitdrukkelijk hebben overwogen ervan uit te gaan dat het gemeentebestuur bij toekomstige herzieningen van bestemmingsplannen aandacht zal hebben voor het opnemen van de noodzakelijke sturingsmogelijkheden ter realisering van het gemeentelijk detailhandelsconcentratiebeleid. Wij gaan er vanuit dat een hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheid als sturingselement zal worden meegenomen bij de eerstvolgende herzieningen van de bestemmingsplannen voor de kern Sint-Michielsgestel.

- **Vrijstellingsregeling**

Blijkens de plantoelichting beoogt het bestemmingsplan detailhandel op het bedrijventerrein aan banden te leggen. Winkels dienen zich te vestigen in en nabij het winkelcentrum van het dorp Sint-Michielsgestel; detailhandel is slechts toegestaan op de locaties waar reeds detailhandel is gevestigd. Deze locaties zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding 'Detailhandel toegestaan (DH)'. Daarnaast is via een vrijstellingsbepaling zoals opgenomen in artikel 8.4.3 onder b grootschalige detailhandel en detailhandel met specifieke vestigingseisen toegestaan op een deel van het bedrijventerrein Venkant. Vestiging van grootschalige detailhandel is volgens ons planologisch beleid zoals opgenomen in de Handreiking voor ruimtelijke plannen (2004) onder voorwaarden mogelijk in de stedelijke regio's. De gemeente Sint-Michielsgestel is niet gelegen in een stedelijke regio, vestiging van grootschalige detailhandel is dus niet toegestaan. Voor wat betreft detailhandel met specifieke vestigingseisen is niet duidelijk wat hieronder wordt verstaan; in de begripsbepalingen bij het bestemmingsplan wordt hier niets over vermeld. In ons planologisch vestigingsbeleid zoals opgenomen in de voornoemde Handreiking voor ruimtelijke plannen hebben wij een aantal vormen van detailhandel benoemd waaraan naar ons oordeel zodanig specifieke vestigingseisen worden gesteld dat deze zich niet altijd in winkelconcentratiegebieden kunnen vestigen danwel gevestigd kunnen blijven. Dergelijke detailhandel

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied. Beide situaties doen zich hier niet voor. Wij achten de vrijstellingsregeling zoals opgenomen in artikel 8.4.3 onder b daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De regeling komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking.

Nummer
1213448

3 - 07
tenverkiezi

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen van reclamanten worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld. Aan de behandeling van de onderdelen van de bedenkingen die betrekking hebben op de plandelen, welke om onder 2. genoemde redenen ambtshalve reeds niet voor goedkeuring in aanmerking komen, komen wij niet toe. Bij de betreffende bedenkingen wordt dit aangegeven door te verwijzen naar onderdeel 2. van dit besluit.

3.1 Bedenkingen van [REDACTED], Rooistaartstraat 7 te 5271 VA Sint-Michielsgestel.

Samenvatting

Reclamant verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwblok op de locatie Rooistaartstraat 10 te Sint-Michielsgestel. In het oude bestemmingsplan bevinden zich hier twee bouwblokken, in het voorliggende bestemmingsplan is één bouwblok hiervan vervallen.

Beoordeling

Zoals aangegeven onder 1.6 kan reclamant niet in zijn bedenkingen worden ontvangen. Overigens komen wij ambtshalve tot de conclusie dat er redenen zijn om goedkeuring te onthouden aan het betreffende plandeel. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in onderdeel 2.4 van dit besluit onder het kopje 'bouwblok Rooistaartstraat 10'.

3.2 Bedenkingen van [REDACTED], Dommelstraat 10 te 5271 AT Sint-Michielsgestel en [REDACTED], Ceintuurweg 16 te 5271 AS Sint-Michielsgestel, mede namens andere buurtbewoners.

Samenvatting

3.2.1 Reclamanten maken bezwaar tegen de gebruiksbestemming van de naast elkaar gelegen percelen Dommelplein 1 en Dommelstraat 1 en van de eveneens naast elkaar gelegen percelen Dommelstraat 2, Dommelplein 3 en Ceintuurweg 26. Alle genoemde percelen hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)'. Reclamanten verzoeken om voor

de percelen Dommelstraat 2, Dommelplein 3 en Ceintuurweg 26 de gebruiksbestemming te handhaven op 'Wonen (W)' en om de gebruiksbestemming voor de percelen Dommelstraat 1 en Dommelplein 1 in overeenstemming met het huidige gebruik te bepalen op respectievelijk 'Wonen (W)' met de aanduiding 'kantoor toegestaan (K)' voor wat betreft Dommelstraat 1 en 'Kantoren (K)' voor wat betreft Dommelplein 1.

Nummer
1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

- 3.2.2 Reclamanten maken bezwaar tegen de toekenning van één bouwvlak voor de percelen Dommelstraat 2, Dommelplein 3 en Ceintuurweg 26.

Beoordeling

Ad 3.2.1

De gemeenteraad heeft bij de bestemmingsregeling voor genoemde locaties gekozen voor een bestemming waarmee naar zijn oordeel zo optimaal mogelijk gebruik kan worden gemaakt van de gebruiksmogelijkheden die vanuit stedenbouwkundige en planologische optiek op deze plek het meest wenselijk worden geacht. Daarbij is rekening gehouden met het gemeentelijk beleid om enerzijds detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied van de gemeente, en anderzijds om recht te doen aan de bestaande situatie waarbij de Nieuwstraat fungeert als doorgaande verkeersroute c.q. aanloopgebied naar het centrum. De keuze om de percelen Dommelplein 1, Dommelplein 3, Dommelstraat 1, Dommelstraat 2 en Ceintuurweg 26 de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)' toe te kennen achten wij vanuit die optiek planologisch aanvaardbaar. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.2.2

De keuze van de gemeenteraad voor één bouwvlak voor de percelen Dommelstraat 2, Dommelplein 3 en Ceintuurweg 26 past binnen de systematiek die voor het gehele bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" is gevolgd. Via de bebouwingsregeling zoals opgenomen in de planvoorschriften voor de betreffende bestemmingen is geregeld dat een bepaalde afstand dient te worden aangehouden tussen de hoofdbebouwing en de zijdelingse perceelsgrenzen. Wij achten deze systematiek in zijn algemeenheid aanvaardbaar. Ook in deze specifieke situatie achten wij de toegepaste systematiek niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. De bedenking is ongegrond.

3.3 *Bedenkingen van* [REDACTED], *Haagakker 19 te 5275 CC Den Dungen.*

Samenvatting

- 3.3.1 Reclamanten zijn van oordeel dat de sportieve recreatieve voorzieningen ten behoeve van het conferentie-oord in park De Kleine Ruwenberg, zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Park' (artikel 22.1.h), middels een aanduiding

- op de plankaart dienen te worden aangegeven. De aanduidingen dienen daarbij naar het oordeel van reclamanten buiten het gebied 'dassenburcht' en buiten het beboste deel van het terrein te liggen, ter bescherming van de natuurwaarde van het terrein.
- 3.3.2 Reclamanten zijn van oordeel dat het beboste deel bij het conferentie-oord in park De Kleine Ruwenberg ten onrechte de bestemming 'Park' heeft gekregen. Dit deel van het terrein dient een aparte bestemming te krijgen, bijvoorbeeld 'Bos' of 'Natuur', waarbij in de voorschriften moet worden opgenomen dat de recreatieve voorzieningen buiten dit beboste deel moeten blijven en dat er niet gebouwd mag worden.
- 3.3.3 De aanduiding 'dassenburcht' in het park De Kleine Ruwenberg geeft onvoldoende bescherming. Daartoe dient in de voorschriften te worden opgenomen dat op gronden met de aanduiding 'dassenburcht' niet gebouwd mag worden. Ook aan artikel 22.2.2 moet een dergelijke zinsnede worden toegevoegd.
- 3.3.4 Reclamanten maken bezwaar tegen het omzetten van het clubhuis van de korfbalclub in een woning, vanwege de kwetsbare natuur ter plaatse, de natuurontwikkeling langs de Dommel en de slechte bereikbaarheid van de locatie.

Becoordeling

Ad 3.3.1

Voor het betreffende gedeelte van het plangebied geldt de bestemming 'Park (PA)'. Ingevolge de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 22.1 van de planvoorschriften zijn de gronden met deze bestemming onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden, alsmede voor behoud en bescherming van een dassenburcht ter plaatse van de op de plankaart als zodanig aangeduide locatie. In artikel 22.3 is bepaald dat het zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders verboden is om bepaalde in het artikel genoemde werken en werkzaamheden uit te voeren. Tevens zijn in dit artikel voorwaarden en procedureregels gegeven die door burgemeester en wethouders in acht moeten worden genomen bij de beoordeling van een aangevraagde aanlegvergunning. Naar ons oordeel worden de door reclamanten genoemde waarden in dit gebied daardoor op afdoende wijze beschermd. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.3.2

Wij zijn van oordeel dat de bestemming 'Park (PA)' met de daaraan verbonden bestemmingsregeling voldoende waarborgen biedt ter bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Voor wat betreft de recreatieve voorzieningen zijn wij van oordeel dat in de bestemmingsregeling onvoldoende gewaarborgd is dat deze niet zullen plaatsvinden in het gedeelte van het park dat op de detailplankaarten van

het streekplan is aangeduid als GHS-natuur. De onderdelen h en k van artikel 22.1 van de planvoorschriften komen daarom niet voor goedkeuring in aanmerking, voor zover deze betrekking hebben op het gebied wat is aangeduid als GHS-natuur. Voor een nadere motivering verwijzen wij naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt in onderdeel 2.3 van dit besluit, onder het kopje 'Begrenzing GHS'. De bedenking is gedeeltelijk gegrond.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Ad 3.3.3

Wij zijn van oordeel dat de bestemmingsregeling zoals die van toepassing is voor gronden met de bestemming 'Park (PA)', in combinatie met de aanduiding 'dassenburcht' op de plankaart, voldoende waarborgen biedt voor een afdoende bescherming van de dassenburcht. Daarbij hebben wij tevens overwogen dat uit de voornoemde visie blijkt dat het beleid voor het gebied waarin de dassenburcht is gelegen specifiek is gericht op het veiligstellen en optimaliseren van het leefmilieu voor de das (inclusief het waarborgen van voldoende ruimte voor foerageren). De bedenking is ongegrond.

Ad 3.3.4

Wij achten de voorgenomen omzetting van het voormalige clubhuis van de korfbalclub in een woonhuis passend binnen de directe omgeving. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat in de directe omgeving van het clubhuis al woningen aanwezig zijn en dat de omzetting daarom vanuit ruimtelijke optiek beschouwd kan worden als logische afronding van de woonbebouwing richting het park. Ten aanzien van de belasting van aanwezige natuurwaarden zijn wij met het gemeentebestuur van mening, dat verwacht mag worden dat de omzetting zal leiden tot een minder intensieve belasting van het omliggende gebied en derhalve ook van de daarin aanwezige natuurwaarden. Tevens zien wij geen bewaren vanuit de optiek van bereikbaarheid. De bedenking is ongegrond.

3.4 *Bedenkingen van Stichting Rechtsbijstand, mw. [REDACTED], Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens [REDACTED] en [REDACTED], Nieuwstraat 47B te 5271 AC Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

- 3.4.1 Reclamanten maken bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de percelen Nieuwstraat 47a t/m 55. De wijzigingsbevoegdheid is naar het oordeel van reclamanten te ruim omschreven en de grenzen die gesteld worden zijn te vaag geformuleerd, waardoor geen duidelijkheid bestaat over de bouw mogelijkheden ter plaatse.
- 3.4.2 Reclamanten vrezen dat hun panden in waarde dalen na vaststelling van het bestemmingsplan en zijn van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Beoordeling

Ad 3.4.1

Voor de percelen Nieuwstraat 47a t/m 55 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)' met de bijbehorende bestemmingsregeling zoals opgenomen in artikel 12 van de planvoorschriften. Aanvullend geldt voor het perceel Nieuwstraat 47a de aanduiding 'Detailhandel toegestaan (DH)'. Voor het perceel Nieuwstraat 53-55 gelden aanvullend de aanduidingen 'Bedrijf toegestaan (B)', 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen' en 'LPG-vulpunt'. Ter plaatse is een garagebedrijf annex tankstation gevestigd. In artikel 12.6.1 van de planvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het betreffende gebied (wijzigingsbevoegdheid VIII, tevens als zodanig aangegeven op de plankaart), met gebruikmaking waarvan burgemeester en wethouders de bebouwingstypologie en/of het bouwvlak onder voorwaarden mogen wijzigen. De bevoegdheid voorziet niet in wijziging van de bestemming, bouwhoogte of bebouwingspercentage. Naar ons oordeel is geen sprake van een dusdanig ruime wijzigingsbevoegdheid dat daarmee de rechtszekerheid van omwonenden op ontoelaatbare wijze wordt geschaad. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.4.2

Indien reclamanten van mening zijn dat sprake is van planschade ten gevolge van de nieuwe bestemmingsregeling, bijvoorbeeld een substantiële waardedaling van hun woning, kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen planschaderegeling. Wij zien hierin onvoldoende reden om goedkeuring aan dit plangedeelte te onthouden. De bedenking is ongegrond.

- 3.5 *Bedenkingen van Dhr. [naam] en mevr. D.H.A.M. van de Westelaken-Van de Loo, Venkant 11 te 5271 SP Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

Reclamanten verzoeken om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te handhaven voor zowel het bedrijfsgebouw als de woning op de locatie Venkant 11, overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht om aanvullend aan de bedrijfsbestemming ook kantoor en/of dienstverlening te kunnen realiseren, alsmede een (half)open woonbestemming.

Beoordeling

Voor de woning Venkant 11 geldt op grond van het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden 3 (W3)'. Ingevolge de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 5 van de planvoorschriften zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor onder andere wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf. Het op het perceel aanwezige bedrijfsgebouw heeft ingevolge het voorliggende

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)'. Ingevolge de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 9 van de planvoorschriften zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor onder andere bedrijven in milieucategorie 2 en 3. De gemeenteraad heeft gekozen voor deze splitsing omdat de bedrijfsruimte zou worden verhuurd aan een naastgelegen bedrijf, waardoor feitelijk geen sprake is van een bedrijfswoning. Bovendien geldt ook in het vigerende bestemmingsplan voor de woning Venkant 11 een woonbestemming, en voor het bedrijfsgebouw op het perceel een bedrijfsbestemming. Uit nadere informatie van de gemeente is ons gebleken dat de bedrijfsruimte niet meer wordt gebruikt door het naastgelegen bedrijf. Daarmee vervalt de grondslag op grond waarvan de gemeenteraad besloten heeft de bestemming voor het perceel Venkant 11 te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'Woondoeleinden 3 (W3)' zoals op de plankaart aangegeven voor de woning Venkant 11 komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking. Omdat ingevolge de bestemmingsystematiek sprake is van een directe relatie tussen de gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Tuin (T)', ligt het in de rede om ook goedkeuring te onthouden aan de aangrenzende gronden met de bestemming 'Tuin (T)'. De bedenking is gegrond voor wat betreft dit onderdeel.

Met betrekking tot het verzoek van reclamant om aanvullend aan de bedrijfsbestemming ook kantoor en/of dienstverlening te kunnen realiseren zijn wij van oordeel dat de gemeenteraad hieraan terecht geen invulling heeft gegeven, aangezien dergelijke functies niet passen binnen ons planologisch beleid inzake zuinig ruimtegebruik van bedrijventerreinen. De bedenking is ongegrond voor wat betreft dit onderdeel.

3.6 *Bedenkingen van [naam], Gildestraat 24 te 5271 AK Sint-Michielsgestel, [naam], Hemelrijkstraat 1 te 5271 TX Sint-Michielsgestel en J.W. de Jongh, Rooistaartstraat 1 te 5271 VA Sint-Michielsgestel, alle namens 31 buurtbewoners.*

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de aanduiding 'verkooppunt voor brandstoffen' op het perceel Ruwenbergstraat 56-58. In het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan was deze aanduiding niet opgenomen. Een onbemand tankstation past volgens reclamanten niet in de visie voor de wijk Stokhoek zoals opgenomen in het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost. Bovendien kan naar het oordeel van reclamanten geen medewerking worden verleend aan dit gedeelte van het bestemmingsplan zolang onduidelijkheid bestaat over de rechtmatigheid van de recent verleende vergunningen voor de verkoop van motorbrandstoffen op het genoemde perceel. Tegen deze vergunningen lopen nog bezwaar- en beroepsprocedures.

Beoordeling

Het perceel Ruwenbergstraat 56-58 heeft ingevolge het voorliggende bestemmingsplan twee bestemmingen.

1. Voor het oostelijke gedeelte geldt de bestemming 'Woondoeleinden 2 (W2)' met tevens de aanduiding 'Bedrijf toegestaan (B)'. Volgens de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 4.1 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor wonen en - uitsluitend ter plaatse van genoemde aanduiding - voor een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, in de milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van de planvoorschriften. Volgens artikel 4.6 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'W2' zodanig te wijzigen dat de binnen de bestemmingsomschrijving toegestane niet-woonfuncties kunnen worden geschrapt als deze niet meer aanwezig zijn. Tevens zijn burgemeester en wethouders volgens deze wijzigingsbepaling bevoegd om onder voorwaarden binnen de bestemming 'W2' een bouwmogelijkheid te creëren ten behoeve van de nieuwbouw van woonhuizen.

2. Voor het westelijke gedeelte geldt de bestemming 'Tuin (T)' met tevens de aanduiding 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen'. Volgens de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 7.1 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor tuinen en - uitsluitend ter plaatse van genoemde aanduiding - voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen. De bestemmingsregeling bevat geen wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen' te schrappen als deze functie niet meer aanwezig is.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Ruwenbergstraat 56-58 de bestemming 'Garagebedrijf' met de mogelijkheid van verkoop van brandstoffen. Het verkooppunt voor motorbrandstoffen is reeds jarenlang niet meer als zodanig aanwezig, wel een garagebedrijf met daarboven een bedrijfswoning. Op 4 oktober 2005 is door burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel bouwvergunning verleend voor het oprichten van een onbemand 24-uurs tankstation op de locatie Ruwenbergstraat 56-58. Tevens is bij burgemeester en wethouders een melding Wet milieubeheer ingediend voor een tankstation in combinatie met een autowasserij.

Een tankstation zonder LPG dient volgens de brochure 'Milieuzonering en bedrijven' te worden beoordeeld als een bedrijf in milieucategorie 2. In een rustige woonomgeving bedraagt de minimale afstand tussen een dergelijk bedrijf en een woning van derden 30 meter. De omgeving van Ruwenbergstraat 56-58 is een rustige woonomgeving. Omdat de bestemmingsregeling geen koppeling bevat tussen het verkooppunt voor motorbrandstoffen en de direct aangrenzende woonbestemming, is het mogelijk de bestaande woning te gebruiken als burgerwoning voor derden. In de plantoelichting wordt op geen enkele wijze aangegeven waarom in dit geval een kortere afstand dan de op grond van genoemde brochure te hanteren 'adviesafstand' aanvaardbaar wordt geacht. Dit klemmt temeer, nu

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

op grond van de recent verleende bouwvergunning en ontvangen milieumelding in redelijkheid niet te verwachten is dat het tankstation binnen de planperiode van het voorliggende bestemmingsplan zal worden beëindigd. Ook het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Tuin', waarmee de aanduiding 'Verkooppunt van motorbrandstoffen' kan worden geschrapt indien deze functie niet meer aanwezig is, wijst hier op.

Aanvullend merken wij tevens het volgende op. Ingevolge de bestemmingssystematiek is sprake van een directe relatie tussen de gronden met de bestemming 'Woondoeleinden (W)' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Tuin (T)'. Volgens de plantoelichting zijn de gronden met de bestemming 'Tuin (T)' die delen van een bouwperceel van een woning waarop geen gebouwen zijn gewenst (voortuin en soms delen van de zij- en achtertuin). De bestemmingsregeling biedt aanvullend echter de mogelijkheid tot het oprichten van een tankstation binnen deze bestemming. Daarmee komt de regeling naar ons oordeel niet overeen met hetgeen de gemeenteraad blijkens de plantoelichting daarmee heeft beoogd. Overigens achten wij het bieden van de mogelijkheid tot het oprichten van een tankstation op als 'Tuin' bestemde gronden niet logisch en niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de bestemmingsregeling voor de locatie Ruwenbergstraat 56-58 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en om die goedkeuring niet voor goedkeuring in aanmerking komt. Wij hebben de locatie op de plankaart met blauwe lijnen aangegeven. Wij gaan er daarbij vanuit dat de gemeenteraad bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een regeling opneemt die recht doet aan de vigerende bestemmingsregeling, de op grond daarvan verleende bouw- en milieuvergunningen alsmede de feitelijk aanwezige situatie. Omdat de bestemmingsregeling om ambtshalve redenen niet voor goedkeuring in aanmerking komt, komen wij aan een verdere inhoudelijke beoordeling van de bedenking niet toe.

3.7 Bedenkingen van F 1 Molenbergstraat 49 te 5271 CD Sint-Michiëlsgestel.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de intekening van twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen op de gronden tegenover Stokhoekstraat 2 en 3, vanwege de aantasting van het karakteristieke straatbeeld en de aanwezige flora en fauna. Reclamant verzoekt daarom de bestemming 'W2' ongeldig te verklaren en de oorspronkelijke bestemming te handhaven.

Beoordeling

In het kader van de totstandkomingsprocedures van het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van de geplande nieuw te bouwen woningen tegenover de Stokhoekstraat 2 en 3 een onderzoek uitgevoerd naar de

Nummer
1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

plaatselijk aanwezige flora en fauna. De resultaten daarvan zijn beschreven in de rapporten 'Quick-scan flora en fauna Stokhoekstraat ongenummerd' (5 april 2006) en 'Aanvullende flora- en faunaonderzoek Stokhoekstraat ongenummerd' (9 mei 2006). Naar aanleiding van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de ecologische functie vrij klein en alleen op lokaal niveau aanwezig is voor wat betreft de eekhoorn en een aantal algemene vogelsoorten. Met betrekking tot de mogelijke aantasting van het karakteristieke straatbeeld overwegen wij het volgende. De omgeving van de te bebouwen locatie is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart niet aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol stedenbouwkundig gebied. Het gebied wordt gekarakteriseerd door verspringende rooilijnen en in het gebied is sprake van een wisselwerking tussen open en gesloten. Het tegenover de te bebouwen locatie gelegen pand Stokhoekstraat 5 is op de plankaart van het voorliggende bestemmingsplan aangeduid als 'Beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Wij zijn van oordeel dat het realiseren van twee woningen op de voorgestelde locatie niet van dusdanige invloed is op de belevingswaarde van het pand Stokhoekstraat 5, dat de cultuurhistorische waarde daarvan op ontoelaatbare wijze wordt beïnvloed. Op grond van het voorgaande achten wij de voorgestane realisatie van twee woningen acceptabel is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bedenking is ongegrond.

Nummer
1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

3.8 *Bedenkingen van Het Groene Hart, J. A. Postbus 38, te 5275 ZC Den Dungen.*

Samenvatting

- 3.8.1 Reclamanten maken bezwaar tegen de omvang van het toegekende bebouwingsvlak (2400 m²) met bijbehorend bebouwingspercentage (50%) bij de bestaande monumentale pastorie aan de Nieuwstraat. De massale bebouwing die daardoor mogelijk is wordt door reclamanten onaanvaardbaar geacht in verhouding tot de monumentale pastorie en doet grote afbreuk aan de stedenbouwkundige/ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er is in dit verband geen sprake geweest van een zorgvuldige belangenafweging.
- 3.8.2 Reclamanten maken bezwaar tegen de algemene regeling voor bijgebouwen bij de bestemming 'woondoeleinden' (W1 t/m 3, uitgezonderd 4). Doordat de omvang van de bijgebouwen uitsluitend wordt gerelateerd aan de perceelsomvang ongeacht de omvang van het hoofdgebouw, laat de regeling in beginsel toe dat bijgebouwen groter kunnen zijn dan de hoofdbebouwing. Reclamanten achten dit in strijd met de betekenis van 'bijgebouw'.
- 3.8.3 Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheden die het plan biedt voor het realiseren van nieuwe woningen in het plandeel Stokhoek. Naar het oordeel van reclamanten is sprake van

strijdigheid met de voorwaarden die het streekplan stelt aan inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

3.8.4 In het besluit worden 43 wijzigingen voorgesteld, terwijl in de publicatie sprake is van 39 wijzigingen. Reclamanten vragen zich daarom af of de publicatie wel volledig is geweest.

3.8.5 Reclamanten maken bezwaar tegen diverse wijzigingen in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp-plan:

a. Naar aanleiding van zienswijzen:

- no 3: wijzigingsbevoegdheid bebouwingstypologie en vorm bouwvlak Nieuwstraat 47a;
- no 9: aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' aan de Ruwenbergstraat 58-58;
- no 11: twee bouwblokken aan de Stokhoekstraat 2 en 3;
- no 14: wijzigingsbevoegdheid voor bouw woningen Nieuwstraat 96;
- no 15: aanpassing bouwvlakken Ruwenbergstraat 7-9.

b. Ambtshalve wijzigingen:

- no 10: wijzigingsbevoegdheid t.b.v. één woning Ruwenbergstraat 1;
- no 11: extra woningbouwmogelijkheid ten zuiden van Gildestraat 21;
- no 17: bouwvlak in 'Park' t.b.v. afslagplaats golf.

c. Wijzigingen na raadsbehandeling:

- no 2: toevoeging 'evenementen'.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Beoordeling

Ad 3.8.1 en 3.8.2

De bedenkingen hebben geen betrekking op onderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Zoals aangegeven onder 1.6 kan reclamant niet in zijn bedenkingen worden ontvangen voor deze aspecten.

Ad 3.8.3

Wij achten de voorgenomen realisatie van woningen in het plandeel stokhoek niet in strijd met ons planologisch beleid voor wat betreft woningbouw op inbreidingslocaties in stedelijk gebied. Het realiseren van de woningen is naar ons oordeel stedenbouwkundig acceptabel en leidt niet tot een ontoelaatbare aantasting van in het gebied danwel in de directe omgeving daarvan aanwezig waarden. Aanvullend wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij de beoordeling van bedenking 3.7. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.8.4

Naar ons oordeel is de publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan volledig en voldoende duidelijk, en is er geen reden om op grond daarvan

godkeuring aan (gedeelten van) het plan te onthouden. De bedenking is ongegrond.

Nummer
1213448

Ad 3.8.5

- a. - Met betrekking tot Nieuwstraat 47a wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij de beoordeling van bedenking 3.4.1. De bedenking is ongegrond.
- Met betrekking tot Ruwenbergstraat 56-58 wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij de beoordeling van bedenking 3.4.6. Omdat de bestemmingsregeling om ambtshalve redenen niet voor goedkeuring in aanmerking komt, komen wij aan een inhoudelijke beoordeling van de bedenking niet toe.
- Met betrekking tot Stokhoekstraat 2 en 3 wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij de beoordeling van de bedenkingen 3.7 en 3.8.3. De bedenking is ongegrond.
- Voor de locatie Nieuwstraat 96 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden 1 (W1)'. De bijbehorende bestemmingregeling is opgenomen in artikel 3 van de planvoorschriften. De bestemmingsregeling laat de aanwezigheid toe van één woning (open bebouwing, goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 10 m). Tevens is voor het perceel op de plankaart de aanduiding 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid VII' opgenomen. Met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid is in artikel 28 onder c bepaald dat burgemeester en wethouders daarvan onder voorwaarden gebruik kunnen maken ten behoeve van de nieuwbouw van woonhuizen. In de plantoelichting ontbreekt een nadere onderbouwing hiervoor en is niet aangegeven in hoeverre woningbouw op deze locatie vanuit planologische optiek aanvaardbaar wordt geacht. Dit klemmt temeer nu in de wijzigingsbevoegdheid niet is aangegeven hoeveel woningen ter plaatse aanvaardbaar worden geacht. Concluderend achten wij deze wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat de voorwaarde zoals opgenomen in artikel 28, onderdeel c4, naar ons oordeel te onduidelijk en te vrijblijvend is geformuleerd. De bedenking is gegrond.
- Voor de locatie Ruwenbergstraat 7/9 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Conferentieoord (CO)'. De bijbehorende bestemmingregeling is opgenomen in artikel 15 van de planvoorschriften. Het bouwvlak is op verzoek van het ter plaatse gevestigde conferentiecentrum aangepast ten opzichte van het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. De aanpassingen zijn qua omvang en situering ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing vanuit planologische en stedenbouwkundige optiek aanvaardbaar. Wij achten geen redenen aanwezig om goedkeuring aan dit gedeelte van het bestemmingsplan te onthouden. De bedenking is ongegrond.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

- b. - Met betrekking tot Ruwenbergstraat 1 wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij onderdeel 2.3 van dit besluit, onder het kopje 'woningbouw'. De bedenking is gegrond.
- Op het bedoelde perceel ten zuiden van Gildestraat 21 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden 2 (W2)'. Tevens is op de plankaart de aanduiding 'Nieuw woonhuis toegestaan' opgenomen. De bijbehorende bestemmingregeling is opgenomen in artikel 4 van de planvoorschriften. De bestemmingsregeling laat de bouw toe van één woning (open bebouwing, goothoogte max. 4,5 m, bouwhoogte max. 8,5 m). De woning sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing. Naar ons oordeel is de voorgestelde bouwmogelijkheid planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bedenking is ongegrond.
- De afslagplaats voor golf in de noordoostelijke hoek van het park De Ruwenberg betreft een bestaande situatie, waarbij het bouwvlak strak om de bestaande afslagplaats is gelegd. Wij achten dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bedenking is ongegrond.
- c. In artikel 22.1 onder k is aangegeven dat de gronden binnen de bestemming 'Park (PA)' onder andere zijn bestemd voor evenementen (zoals een wielerveldrit en een huttenbouwdorp). De wielerveldrit en het huttenbouwdorp zijn evenementen die al vele jaren plaatsvinden binnen het park, en waarvoor naar het oordeel van de gemeenteraad een juridische basis in het bestemmingsplan gewenst is. Op zich achten wij het planologisch vastleggen van de reeds jarenlang bestaande situatie niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij constateren echter dat de juridische regeling meer mogelijk maakt dan hetgeen door de gemeenteraad wordt beoogd. Door de gekozen formulering in artikel 22.1 onder k wordt immers ook het plaatsvinden van andere evenementen dan de twee genoemde mogelijk gemaakt. Omdat de planologische aanvaardbaarheid daarvan onvoldoende is onderzocht, achten wij dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat afdoende aan dit gebrek tegemoet kan worden gekomen, door goedkeuring te onthouden aan artikel 22.1 onder k voor wat betreft de zinsneden "evenementen (zoals" en ")". De bedenking is gegrond.

3.9 Bedenkingen van [redacted] juridisch adviesbureau b.v., [redacted],
Postbus 307, 5240 AH te Rosmalen, namens [redacted], Venkant
17 te 5271 SP Sint-Michielsgestel.

Samenvatting

- 3.9.1 Reclamant maakt bezwaar tegen het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden van het Vier-Ambachtenmuseum, onder meer ten behoeve van het realiseren van een ontvangstruimte en een keuken. De planologische afweging dient

- onderscheiden te worden van het besluitvormingsproces naar aanleiding van een aanvraag om een milieuvergunning.
- 3.9.2 Reclamant is van oordeel dat een gedeelte van zijn eigendommen niet op de juiste wijze is bestemd. Verwezen wordt naar de bij de zienswijze van reclamant gevoegde schets. Reclamant verzoekt tevens aan de percelen Venkant 15 en 17 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)' toe te kennen en het gedeelte waarop het museum en de beoogde uitbreidingen zijn gepland te voorzien van de medebestemming 'Maatschappelijke doeleinden' c.q. 'museum'. Daarmee wordt aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan. Bovendien is daardoor sprake van een meer doelmatige planologische regeling, ingeval het museum gesloten blijft.
- 3.9.3 Reclamant constateert dat het vermelde in de Nota van Zienswijze en in de openbare bekendmaking met betrekking tot de toegestane nokhoogte voor de gebouwen van het museum niet overeenkomt met hetgeen op de plankaart is vermeld. De toegestane nokhoogte dient naar het oordeel van reclamant 7 meter te bedragen, overeenkomstig de feitelijke situatie.
- 3.9.4 Reclamant maakt bezwaar tegen de gekozen regeling met betrekking tot het realiseren van parkcervoorzieningen ten behoeve van het museum. Naar zijn oordeel is de regeling strijdig met een goede ruimtelijk ordening, onder verwijzing naar terzake relevante jurisprudentie.
- 3.9.5 Reclamant maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van de bestemming 'Woondoeleinden' voor de woning Venkant 13, zonder dat daartoe uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzaak bestaat.
- 3.9.6 Reclamant maakt bezwaar tegen de planologische verandering om op het bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Daardoor is sprake van een onaanvaardbare inbreuk op bestaande rechten en op de waarde van het bedrijfsperceel. Tevens verwijst reclamant naar de naastgelegen woning Venkant 11, waar de bestaande woonbestemming wel is gehandhaafd en dus apart van de bijbehorende loods aan de Bedrijvenweg 4 is bestemd.
- 3.9.7 Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van het begrip 'onzelfstandige horeca-activiteiten'. Naar het oordeel van reclamant is in zijn situatie geen sprake van onzelfstandige horeca-activiteiten. Bovendien is het begrip 'onzelfstandige horeca-activiteiten' naar zijn oordeel onvoldoende objectief begrensd en ruimtelijk niet relevant.

Beoordeling

Ad 3.9.1

Voor de locatie Venkant 13 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)'. De

bijbehorende bestemmingsregeling is opgenomen in artikel 9 van de planvoorschriften. Op deze locatie is de smederij van reclamant gevestigd. Voor de locatie Venkant 17-19 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Museum (MS)'. Op de plankaart is voor een gedeelte van dit perceel tevens de aanduiding 'Ontvangstruimte/proeflokaal' opgenomen. De bijbehorende bestemmingsregeling is opgenomen in artikel 16 van de planvoorschriften. Op deze locatie is het ambachtenmuseum van reclamant gevestigd. In de plantoelichting wordt de keuze voor de bestemmingsregeling zoals opgenomen in het plan nader onderbouwd. Het streven van het gemeentebestuur is uitdrukkelijk gericht op behoud van het museum in de gemeente, waarbij de huidige situering op het bedrijventerrein als passend wordt beoordeeld gelet op de activiteiten binnen het museum. Een zelfstandige horecafunctie wordt niet als passend beoordeeld op een bedrijventerrein maar hoort, naar het oordeel van de gemeenteraad, meer thuis in het dorpscentrum. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot herontwikkeling van het dorpscentrum is daar ook op gericht. Daarom is in de bestemmingsregeling van artikel 16 bepaald dat horeca ter plaatse slechts mag plaatsvinden als beperkte, onzelfstandige horeca activiteit, binnen het bouwvlak met de aanduiding 'Ontvangstruimte/proeflokaal'. Het begrip 'beperkte, onzelfstandige horeca activiteiten' is nader gedefinieerd in de begripsbepalingen in artikel 1 van de planvoorschriften. Het bestemmingsplan voorziet voorts in een beperkte uitbreiding (ca. 40 m²) van het museum voor de vereiste sanitaire voorzieningen en garderobe. De uitbreiding gaat niet zover dat de huidige smederij (ca 225 m²) tot ontvangstruimte wordt omgebouwd. De gemeenteraad is van oordeel dat de noodzaak daarvoor niet voldoende is aangetoond. Wij achten de keuze van de gemeenteraad voor de voorliggende bestemmingsregeling aanvaardbaar en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.9.2

Op de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan is de bestemmingsgrens van de gronden met de bestemming 'Museum (MS)' ter plaatse van het Venkant 17 met 4 meter verschoven ten opzichte van de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze aanpassing is overeenkomstig de bij de zienswijze van reclamant ingediende situatieschets. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak met de aanduiding 'Ontvangstruimte/proeflokaal' tot de omvang zoals door reclamant aangegeven op de bij zijn zienswijze gevoegde situatieschets is door de gemeenteraad niet wenselijk geacht, gezien de aard en omvang van de op het bedrijventerrein nog toelaatbaar geachte horeca-activiteiten. Voor wat betreft de gekozen bestemmingsregeling wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.9.1 De bedenking is ongegrond.

Nummer
1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Ad 3.9.3

In de Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' (mei 2006) is bij de reactie op de zienswijze van reclamant onder punt 4 aangegeven, dat op de plankaart binnen de bestemming 'Museum' de nokhoogte zal worden gewijzigd naar 7 meter. Wij constateren dat deze wijziging niet is doorgevoerd voor wat betreft het gedeelte van dit bestemmingsvlak met de aanduiding 'Ontvangstruimte/proeflokaal'. Op de plankaart van het vastgestelde plan is via een aanduiding aangegeven dat ter plaatse een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter. Het plan is op dit onderdeel dus niet in overeenstemming met de blijkens voornoemde nota kenbaar gemaakte bedoeling van de gemeenteraad en met de naar aanleiding daarvan bij reclamant gewekte verwachtingen. Het plan is daarmee voor wat betreft dit aspect in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De aanduiding 'maximale bouwhoogte 6 meter' voor het genoemde perceel komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking. De bedenking is gegrond

Ad 3.9.4

In artikel 16.3.1 van de planvoorschriften is bepaald dat voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming 'Museum (MS)' dient te worden uitgegaan van een norm van minimaal 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is in artikel 9.4.1 onder a van de planvoorschriften bepaald dat voor parkeerplaatsen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)' dient te worden uitgegaan van minimaal 1,6 ankerplaatsen per 100 m² bruto inrichtingsoppervlak op eigen terrein. Wij achten deze onderdelen van de bestemmingsregeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij achten de formulering van deze voorschriften niet dusdanig dat gesproken kan worden van een positieve verplichting, die in strijd moet worden geacht met het in het ruimtelijke bestuursrecht algemeen aanvaarde beginsel van de toelatingsplanologie. De voorschriften geven slechts aan dat, indien wordt overgegaan tot het aanleggen van parkeervoorzieningen, daarbij de in de voorschriften genoemde normen moeten worden aangehouden. De bedenking is voor wat betreft dit onderdeel ongegrond.

Aanvullend is in artikel 9.4.1 onder b bepaald dat op het perceel gelegen aan de Venkant 17 direct naast de gronden met de bestemming 'Museum (Ms)' ruimte dient te worden gereserveerd ten behoeve van minimaal 6 parkeerplaatsen. Dit onderdeel van de planvoorschriften is opgenomen in het vastgestelde plan naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze tegen het ontwerp-plan. Wij constateren dat de voor parkeervoorzieningen te reserveren aanvullende ruimte binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)', ten behoeve van minimaal zes parkeerplaatsen, blijkens de 'Nota van zienswijzen ontwerp-

bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost' (mede) is bedoeld voor het parkeren van bezoekers aan het museum op de locatie Venkant 17. Dit museum heeft de bestemming 'Museum (MS)'. Wij achten deze wijze van regelen, waarbij in de bestemmingsregeling voor gronden met een bepaalde bestemming voorschriften worden opgenomen ten behoeve van gronden met een andere bestemming, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij tevens overwogen dat de ingevolge artikel 9.4.1 onder a te reserveren ruimte voor parkeervoorzieningen in redelijkheid als voldoende kan worden geacht voor de op de locatie Venkant 13 gevestigde smederij. De bedenking is voor wat betreft dit onderdeel gegrond. Concluderend achten wij de bestemmingsregeling voor wat betreft het bepaalde in artikel 9.4.1 onder b in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit onderdeel komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking.

Nummer
1213448

17 - 03 -
Provinciale Statenverkiezingen

Ad 3.9.5

Voor de woning Venkant 13 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)'. De bijbehorende bestemmingsregeling is opgenomen in artikel 9 van de planvoorschriften. De bestemming omvat zowel de woning als de bedrijfsgebouwen. In het vigerende bestemmingsplan heeft de woning een woonbestemming. De gemeenteraad heeft gekozen voor de voorliggende regeling omdat het object en de omliggende gronden behoren tot één kadastraal perceel en het grootste gedeelte van de gronden in het vigerende bestemmingsplan is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het perceel is daarom beoordeeld als bedrijfsp perceel met een aanwezige bedrijfswoning. Afsplitsing van de woning door daaraan de bestemming 'Woondoeleinden' toe te kennen wordt ruimtelijk niet wenselijk geacht vanwege de omliggende bedrijven. Wij achten de door de gemeenteraad gemaakt keuze vanuit ruimtelijk/planologische optiek aanvaardbaar en zijn van oordeel dat de bestemmingsregeling voor wat betreft dit onderdeel niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.9.6

Het niet toestaan van nieuwe woningen op het bedrijventerrein past binnen ons provinciaal planologische beleid met als één van de peilers het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte. De bestemmingsregeling zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan is op dat onderdeel in overeenstemming met ons beleid. Wij achten de regeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.9.7

In de bestemmingsregeling zoals opgenomen in artikel 16 van de planvoorschriften is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Museum (MS)' onder andere zijn bestemd voor 'Ontvangstruimte/proeflokaal' als

beperkte, onzelfstandige horeca-activiteit, voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak met de aanduiding 'Ontvangstruimte/proeflokaal'. In de begripsbepalingen van de planvoorschriften is bepaald wat wordt verstaan onder beperkte, onzelfstandige horeca-activiteiten. De regeling is blijkens de plantoelichting opgenomen omdat een zelfstandige horecafunctie vanuit planologische optiek niet passend wordt geacht op het bedrijventerrein. Een beperkte, onzelfstandige horeca-activiteit wordt wel als passend beoordeeld als onderdeel van het ter plaatse gevestigde ambachtenmuseum. Wij achten deze keuze niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook overigens achten wij de regeling en de begripsomschrijving niet in strijd met het recht. De bedenking is ongegrond.

Numer
1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

3.10 *Bedenkingen van [redacted] en [redacted], Ceintuurweg 2 te 5271 AS Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het vergroten van het bouwvlak van het perceel Dommelplein 1 en het verhogen van de toegestane goothoogte van het gebouw op dat perceel naar 6 meter. Hierdoor is sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten (aantasting privacy, minder lichtinval, verlies van uitzicht, aantasting groene karakter van de buurt). Er is sprake van een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, waarbij geen sprake is geweest van een zorgvuldige belangenafweging.

Beoordeling

Ter plaatse van het perceel Dommelplein 1 geldt ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)'. De bijbehorende bestemmingsregeling is opgenomen in artikel 12 van de planvoorschriften. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' en bedraagt de maximale goothoogte 5 meter; een maximale bouwhoogte ontbreekt in het vigerende plan. Het bouwvlak is ingevolge de voorliggende bestemmingsregeling 5 meter dieper ten opzichte van de vigerende regeling.

Wij achten de gekozen bestemmingsregeling voor het perceel Dommelplein 1 passend binnen de directe omgeving en vanuit die optiek niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Mede gezien de op grond van de vigerende bestemmingsregeling toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het perceel Dommelplein 1, zijn de gevolgen van de nieuwe bestemmingsregeling voor reclamanten naar ons oordeel niet van dusdanige aard, dat deze als ontoelaatbaar dienen te worden beoordeeld. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De bedenking is ongegrond.

3.11 *Bedenkingen van H.E. [naam] en [naam], Nieuwstraat
70 te 5271 AE Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

- 3.9.8 Reclamanten maken bezwaar tegen het ontbreken van de mogelijkheid tot het realiseren van een woning in (een deel van) de voortuin van het perceel Nieuwstraat 70, via een bestemming woondoeleinden (W2) danwel via een wijzigingsbevoegdheid.
- 3.9.9 Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat de aanwezige achterbouw van de woning Nieuwstraat 70 niet is aangemerkt als bouwvlak.
- 3.9.10 Reclama nten maken bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van het clubgebouw van het Schuttersgilde in park De Ruwenberg. Ook is niet duidelijk aangegeven welk gedeelte van het park maximaal mag worden gebruikt ten behoeve van het gilde.
- 3.9.11 Reclama nten maken bezwaar tegen de aangebrachte wijziging in artikel 22.1 van de planvoorschriften, te weten de toevoeging "evenementen (zoals een wielerveldrit en een huttenbouwdorp)". Doordat geen sprake is van verdere beperkingen, is de kans groot dat sprake zal zijn van overlast voor de omgeving (geluid, verkeer, parkeren) en van een gebruik dat strijdig is met de visie op het park uit 2003 en met de andere bestemmingsomschrijvingen voor het park.

Beoordeling

Ad 3.11.1

Ter plaatse van de voortuin op het perceel Nieuwstraat 70 geldt ingevolge het voorliggende plan de bestemming 'Tuin (T)' en de bestemmingsregeling zoals opgenomen in artikel 7 van de planvoorschriften. Het bouwen van een woning is binnen deze bestemming niet mogelijk. De gemeenteraad heeft in het bestemmingsplan gekozen voor een systematiek, waarbij alle gronden voor de voorgevels van woningen zijn bestemd als 'Tuin (T)'. In het kader van de rechtsgelijkheid is daarbij geen onderscheid gemaakt voor woningen die vrij diep op een perceel zijn gelegen. Voor het perceel van reclamanten geldt daarbij bovendien dat de woning Nieuwstraat 70 is aangewezen als rijksmonument. De gemeenteraad beschouwd de enkele landhuizen met grote, statige voortuinen, zoals Nieuwstraat 70, als beeldbepalend in de kern van Sint-Michielsgestel. Om die reden wordt het vanuit ruimtelijke optiek niet wenselijk geacht in de voortuin de bouw van een woning mogelijk te maken. Wij achten deze keuzen van de gemeenteraad niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zien ook anderszins geen redenen om aan dit gedeelte van de bestemmingsregeling goedkeuring te onthouden. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.11.2

De gemeenteraad heeft de aanwezige achterbouw niet aangemerkt als bouwvlak, omdat het geen onderdeel van de hoofdbouw betreft maar ingevolge de begripsbepalingen van het voorliggende bestemmingsplan dient te worden beschouwd als aanbouw. Aanbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Wij achten de keuze voor de begrenzing van het bouwvlak, zoals opgenomen op de plankaart, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. Daarbij hebben wij tevens overwogen dat de aanbouw ook in het vigerende bestemmingsplan buiten het bouwvlak valt. De bedenking is ongegrond.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Ad 3.11.3

De locatie waar het gebouw van het Schuttersgilde is gelegen heeft ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Park (PA)'. Op de plankaart is daarbij tevens de aanduiding 'Gilde' aangegeven. De bijbehorende bestemmingsregeling is opgenomen in artikel 22 van de planvoorschriften. Volgens de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 22.1 zijn de gronden met deze bestemming onder andere bestemd voor voorzieningen ten behoeve van Het Gilde ter plaatse van de aanduiding 'Gilde' op de plankaart. Daarnaast is in de bouwvoorschriften (artikel 22.2.1) voor deze bestemming bepaald dat in de directe omgeving van de aanduiding 'voorzieningen Het Gilde' maximaal 1 gebouw is toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van 5 meter; voor het overige zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Wij constateren dat de benaming van de aanduiding zoals opgenomen in artikel 22.2.1 onder a niet overeenkomt met de benaming van de aanduiding zoals opgenomen in de legenda bij de plankaart. Wij zijn echter van oordeel dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat voldoende duidelijk is dat met de benaming verwezen wordt naar de aanduiding 'Gilde' zoals opgenomen in de legenda van de plankaart. Tevens zijn wij van oordeel dat met de formulering 'in de directe nabijheid van', zoals opgenomen in artikel 22.1.1 onder a, voldoende is gewaarborgd dat het gebouw niet op korte afstand van het perceel van reclamanten kan worden opgericht. Daarbij hebben wij tevens overwogen dat het betreffende bouwvoorschrift blijkt de plantoelichting in de bestemmingsregeling is opgenomen ten behoeve van een geringe uitbreiding van het bestaande gebouw. Wij achten de regeling voor wat betreft dit onderdeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. De bedenking is ongegrond. Overigens komen wij ambtshalve tot de conclusie dat er redenen zijn om goedkeuring te onthouden aan het betreffende plandeel. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in onderdeel 2.3 van dit besluit, onder het kopje 'Ecologische zone (dubbelbestemming)'.

Ad 3.11.4

De bedenking is gegrond. Voor een nadere onderbouwing verwijzen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij de beoordeling van bedenking 3.8.5 onder c.

Nummer
1213448

3.12 *Bedenkingen van [REDACTED], Merwedelaan 24 te 5215 CX 's-Hertogenbosch.*

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)' voor het perceel Beekvlietstraat 9 en is van oordeel dat een bestemming 'Woondoeleinden (W)' dient te worden toegekend, overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Beoordeling

Het perceel Beekvlietstraat 9 heeft ingevolge het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)'. De bijbehorende bestemmingsregeling is opgenomen in artikel 11 van de planvoorschriften. Ter plaatse is een tandartsenpraktijk gevestigd van reclamant. In het ontwerp-bestemmingsplan had het perceel, op verzoek van reclamant, de bestemming 'Woondoeleinden (W1)' respectievelijk 'Tuin (T)'. De gemeenteraad is van oordeel dat geen sprake is van stedenbouwkundige bezwaren tegen een woonbestemming op deze locatie. Naar aanleiding van een zienswijze tegen deze bestemmingswijziging heeft de gemeenteraad besloten het perceel alsnog te bestemmen overeenkomstig het huidige gebruik. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 WRO is de gemeenteraad bevoegd die bestemmingen en voorschriften te stellen die zij nodig oordeelt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Bij de toetsing van de wijze waarop de gemeenteraad van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt dienen wij de nodige terughoudendheid te betrachten, gezien de mate van vrijheid die de gemeenteraad daarbij heeft. De gemeenteraad heeft er in dit geval voor gekozen de vigerende bestemming te handhaven, aangezien vooralsnog een voortzetting van het gebruik voor maatschappelijke doeleinden waarschijnlijk wordt geacht en er daarom geen reden is om de vigerende bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Wij achten dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. De bedenking is ongegrond.

3.13 *Bedenkingen van [REDACTED], Ruwenbergstraat 26 te 5271 AG Sint-Michielsgestel en [REDACTED], Gildestraat 31 te 5271 AK Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

3.9.12 Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgestelde toekenning van het recht tot bebouwing van verschillende - nu nog onbebouwde - percelen in het gebied de Stokhoek/Kerkepad. Reclamanten vrezen daardoor aantasting van in het gebied aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Reclamanten pleiten er daarom voor het deelgebied
Stokhoek/Kerkepad aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

3.9.13 Reclamanten zijn van oordeel dat sprake is van gebreken aan de planologische procedure en dat de werkwijze van de gemeente in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omdat vanaf de start van de planologische procedure tot de vaststelling van het bestemmingsplan in totaal 9 nieuwe bouwvlakken in het gebied de Stokhoek zijn opgenomen. De gemeenteraad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom al deze nieuwe bouwvlakken zijn opgenomen. Mede vanwege de ingrijpendheid van deze wijzigingen dient daarom naar het oordeel van reclamanten de planologische procedure opnieuw doorlopen te worden.

3.9.14 De op de p lankaart ingetekende bouwvlakken op het perceel Gildestraat 31 en Ruwenbergstraat 26 komen niet overeen met de werkelijke situatie. Om de cultuurhistorische waarden ook voor de toekomst te behouden dienen de bouwvlakken te worden aangepast aan de werkelijke situatie.

Beoordeling

Ad 3.13.1

Voor wat betreft de in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden in het gebied Stokhoek/Kerkepad wordt verwezen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij de beoordeling van de bedenkingen onder 3.7 en 3.8.3. De opmerking van reclamanten dat het gebied naar hun oordeel zou moeten worden aangemerkt als beschermd dorpsgezicht nemen wij voor kennisgeving aan. Uit nadere informatie van gemeentewege is ons gebleken dat op dit moment geen concrete stappen hiertoe zijn ondernomen. Wij zijn van oordeel dat de in het plan opgenomen bouw mogelijkheden voor het gebied Stokhoek/Kerkepad niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening danwel anderszins in strijd met het recht. Hierbij hebben wij tevens betrokken hetgeen in het ambtsbericht van burgemeester en wethouders naar aanleiding van deze bedenking is opgemerkt. De bedenking is ongegrond.

Ad 3.13.2

De Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorzien in een procedure die dient te worden gevolgd om te komen tot een rechtsgeldig bestemmingsplan. In het kader van deze procedure kan de gemeenteraad om besluiten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Tegen deze wijzigingen kunnen bedenkingen worden ingebracht bij het college van Gedeputeerde Staten en vervolgens kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de plantoelichting is naar ons oordeel op afdoende wijze gemotiveerd waarom de in het plan opgenomen mogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe woning planologisch aanvaardbaar worden geacht. In het

vaststellingsbesluit en in de publicatie daarvan zijn de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vermeld. Wij zien geen redenen om op grond hiervan goedkeuring aan (gedeelten van) het plan te onthouden. De bedenking is ongegrond.

Nummer
1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Ad 3.13.3

De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om de bouwvlakken in het voorliggende bestemmingsplan, indien vanuit stedenbouwkundige optiek mogelijk en verantwoord, iets te vergroten. Daarbij heeft hij tevens overwogen dat in het geval van verbouwingen aan monumenten de monumentenwetgeving van toepassing is, en dat de grotere bouwvlakken mede daarom geen risico vormen op afbreuk van de aanwezige monumentale waarden. Wij achten de bestemmingsregeling en de in het kader daarvan door de gemeenteraad gemaakte keuzes niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bedenking is ongegrond.

- 3.14 *Bedenkingen van Banning Advocaten, [REDACTED], Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens [REDACTED], Ruwenbergstraat 4 te Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de in artikel 22.6 van de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee woongebouwen in het park Klein Ruwenberg, tegenover het woonhuis van reclamant. Vanwege de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de huidige inzichten daaromtrent is op voorhand reeds duidelijk dat niet voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden. Bovendien is de wijzigingsbevoegdheid naar het oordeel van reclamant onvoldoende objectief begrensd, door de te algemene formulering van de wijzigingsvoorwaarden. Aanvullend is reclamant van oordeel dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwijzing naar artikel 11 WRO doet veronderstellen, geen sprake is van een wijzigingsbevoegdheid maar van een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid. Reclamant acht dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Zoals aangegeven onder 1.6 kan reclamant niet in zijn bedenkingen worden ontvangen. Overigens komen wij ambtshalve tot de conclusie dat er redenen zijn om goedkeuring te onthouden aan het betreffende plandeel. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in onderdeel 2.3 van dit besluit onder het kopje 'woningbouw'.

3.15 *Bedenkingen van [REDACTED], Dommelplein 1 te 5271 AV Sint-Michielsgestel.*

Nummer
1213448

Samenvatting

3.9.15 Reclama nt maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan aangegeven nokhoogte van 5 m voor bijgebouwen op percelen met de bestemming 'Gemengde doeleinden (GD)'. Bij alle percelen met de bestemming 'Woondoeleinden (W)' is deze nokhoogte 5,5 m. Dit verschil leidt tot ongelijke en minder fraaie situaties.

3.9.16 Reclama nt verzoekt de nokhoogte van bijgebouwen voor het gehele plan vast te stellen op 6 meter, teneinde stedenbouwkundig niet gewenste situaties en inefficiënt gebruik van de schaarse grond zoveel mogelijk te voorkomen.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Beoordeling

Ad 3.15.1

Uit informatie van gemeentewege is ons gebleken, dat beoogd is de maximale nokhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen vast te stellen op 5,5 m, in afwijking van hetgeen hierover was opgenomen in het ontwerp-plan (5 m). In het vastgestelde plan is de bebouwingsregeling voor gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden (GD)' niet aangepast, en geldt ingevolge artikel 12.2.2 onder d een maximale (nok)hoogte van 5 meter. Aangezien de regeling op dit punt in strijd is met hetgeen de gemeenteraad heeft beoogd, komt de regeling voor wat betreft dit aspect niet voor goedkeuring in aanmerking. Wij gaan ervan uit dat de gemeenteraad bij de herziening van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in artikel 30 WRO hiervoor een éénduidige regeling zal opnemen. De bedenking is gegrond.

Ad 3.15.2

Met betrekking tot het verzoek van reclamant om de nokhoogte van bijgebouwen voor het gehele plan vast te stellen op 6 meter, merken wij op dat wij niet bevoegd zijn om dergelijke wijzigingen in het plan aan te brengen. Bovendien zijn wij van oordeel dat de in de bestemmingsregeling opgenomen maximale (nok)hoogte voor bijgebouwen vanuit stedenbouwkundige danwel ruimtelijk/planologische optiek aanvaardbaar is. De bedenking is ongegrond.

3.16 *Bedenkingen van [REDACTED], Heesakkerstraat 63 te 5271 GA Sint-Michielsgestel.*

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de plaats van het bouwblok op het perceel aan de Nieuwstraat tussen nummer 92 en 96. Reclamant verzoekt het bouwblok 4 m naar rechts te verschuiven, teneinde het door hem gewenste bouwplan mogelijk te maken wat ten grondslag heeft gelegen aan het verzoek om ter plaatse een woning te mogen bouwen.

Beoordeling

Zoals aangegeven onder 1.6 kan reclamant niet in zijn bedenkingen worden ontvangen.

Nummer

1213448

4. *Bestissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Besluiten:

- 4.1 Goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel op 29 juni 2006, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
- A. ten aanzien van de plankaart, de met blauwe lijnen aangegeven plangedeelten;
- B. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
- artikel 7.6.1;
 - artikel 8.1, onderdeel k;
 - artikel 8.2.2 onder a en artikel 9.2.2 onder a, voor wat betreft zinsnede "... , uitgezonderd vervangende nieuwbouw";
 - artikel 8.4.3 onder b;
 - artikel 9.4.1 onder b;
 - artikel 12.2.2 onder d;
 - artikel 21 en 22, voor zover deze betrekking hebben op het door ons op de plankaart met blauwe arcering aangegeven gebied;
 - artikel 21.1 onderdeel d t/m k, voor zover deze betrekking hebben op het door ons op de plankaart met groene arcering aangegeven gebied;
 - artikel 22.1 onder k, voor wat betreft de zinsneden "evenementen (zoals" en "));
 - artikel 22.1 onder h en k, voor zover deze betrekking hebben op het door ons op plankaart met groene lijnen aangegeven gebied;
 - artikel 22.6.1;
 - artikel 24.3.1 onder b, voor wat betreft de zinsnede "indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van het waterschap Dommel en de Brabantse Milieufederatie";
 - artikel 28 onder c.
- 4.2 Te bepalen dat:
1. het verboden is op gronden binnen het op de plankaart met roze arcering aangegeven plangedeelten zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders

(aanlegvergunning ex artikel 14 WRO) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- het aanbrengen of verwijderen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de te verwijderen verharding meer bedraagt dan 10 m²;

2. het onder 1. vervatte verbod niet geldt voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
3. werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 2. slechts toelaatbaar zijn indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in de grond voorkomende archeologische waarden plaatsvindt;
4. indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is eventueel aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, aan de aanlegvergunning het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologisch onderzoek zal plaatsvinden;
5. deskundig archeologisch advies conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie wordt ingewonnen alvorens een aanlegvergunning als bedoeld onder 1. wordt verleend.

- 4.3 De bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en gedeeltelijk buiten beschouwing te laten.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend,
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

Nummer

1213448

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

's-Hertogenbosch, 13 februari 2007,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



,
wnd. bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

Bijlage 2

Uitspraak Raad van State 28-5-2008

8

8

Raad van de gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10000
5270 GA SINT MICHIELSGESTEL

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	187864-
komen:	29 MEI 2008
Bestemd voor:	Ontwik.
Cluster:	

Datum
28 mei 2008

Ons nummer
200702599/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Sint-Michielsgestel
Bp Sint-Michielsgestel Oost

Behandelend ambtenaar

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,


directeur Bestuursrechtspraak

De Raad van State is op 30 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [redacted] en [redacted], wonend te Sint-Michielsgestel,
2. [redacted] en [redacted], wonend te
Sint-Michielsgestel,
3. [redacted], wonend te Sint-Michielsgestel,
4. [redacted] en [redacted] en anderen, wonend te
Sint-Michielsgestel,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 13 februari 2007 heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel (hierna: de raad) bij besluit van 29 juni 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost".

Tegen dit besluit hebben [redacted] en [redacted] (hierna: [redacted] en [redacted]) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 april 2007, [redacted] en [redacted] (hierna: Van de Westelaken en Van de Loo) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 18 april 2007, [redacted] (hierna: Van den Helm) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 18 april 2007, en [redacted] en [redacted] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 april 2007, beroep ingesteld.

Het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht. Van den Helm en [redacted] en [redacted] en anderen hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 april 2008, waar [redacted] en [redacted], vertegenwoordigd door [redacted] Helm, in persoon en bijgestaan door [redacted], [redacted] en [redacted] en anderen, vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted], en het college, vertegenwoordigd door [redacted], ambtenaar in dienst van de provincie, zijn verschenen.

Voorts is daar gehoord de raad, vertegenwoordigd door [redacted], optredend als adviseur van de raad.

Na afloop van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend. Van den Helm is in de gelegenheid gesteld om een nader stuk toe te zenden. Bij brief van 10 april 2007 is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren, van welke gelegenheid door het college van burgemeester en wethouders van Weert en Van den Helm, gebruik is gemaakt.

Met toestemming van partijen is een tweede onderzoek ter zitting achterwege gebleven. De Afdeling heeft het onderzoek gesloten.

2. Overwegingen

2.1. In artikel 6:4, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is bepaald dat het instellen van beroep op een administratieve rechter geschiedt door het indienen van een beroepschrift bij die rechter. Ingevolge artikel 6:5, eerste lid, aanhef, van de Awb wordt een

beroepschrift ondertekend. Ingevolge artikel 8:24, eerste lid, van de Awb kunnen partijen zich door een gemachtigde laten vertegenwoordigen. Indien een beroep is ingesteld bij de Afdeling kan zij krachtens artikel 8:24, tweede lid, van de gemachtigde, niet zijnde een advocaat of procureur, een schriftelijke machtiging verlangen. Indien niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het beroep, kan het beroep ingevolge artikel 6:6 van de Awb niet-ontvankelijk worden verklaard, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

2.2. [REDACTED] en [REDACTED] hebben in het beroepschrift verklaard dat het beroep mede wordt ingesteld namens de bewoners van diverse percelen in de omgeving van hun woningen. Daarbij hebben [REDACTED] en [REDACTED] geen machtiging of andere stukken overgelegd waaruit de gestelde vertegenwoordiging blijkt, behalve ten aanzien van [REDACTED] Leeuwarden, [REDACTED],

M. van [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED] en
[REDACTED].

_____ en _____ zijn bij aangetekend verzonden brief van 19 april 2007 verzocht de gestelde vertegenwoordiging aan te tonen. _____ en _____ zijn tot en met 18 mei 2007 hiertoe in de gelegenheid gesteld. Hierbij is vermeld dat, indien dat niet binnen de gestelde termijn gebeurt, er rekening mee moet worden gehouden dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard. _____ en _____ hebben de gestelde vertegenwoordiging niet binnen de aldus gestelde termijn aangetoond, behalve wat betreft voornoemde personen. Niet is gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat _____ en _____ in verzuim zijn geweest.

Het beroep van [REDACTED] en [REDACTED] en anderen is niet-ontvankelijk, voor zover dat is ingesteld namens anderen dan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Leeuwarden,

M.P.C.A. Mol, en (hierna: en anderen).

Het beroep van Van de Westelaken en Van de Loo

2.3. Het college heeft goedkeuring onthouden aan de plandelen met de bestemmingen "Woondoeleinden 3" en "Tuin" die betrekking hebben op het

perceel Venkant 11. Volgens het college is uit informatie van gemeentelijke zijde gebleken dat de grondslag voor het toekennen van deze bestemmingen is vervallen. Het college heeft de bedenkingen van Van de Westelaken en Van de Loo op dit punt gegrond verklaard.

2.3.1. Van de Westelaken en Van de Loo betogen dat het perceel Venkant 11 met de bestemmingen "Woondoeleinden 3" en "Tuin" ten onrechte niet is bestemd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

2.3.2. Door de onthouding van goedkeuring aan het plandeel waartegen de inhoudelijke beroepsgronden van Van de Westelaken en Van de Loo zijn gericht, is aan hun beroepsgronden tegemoetgekomen. Op de raad rust ingevolge artikel 30, eerste lid, van de WRO de verplichting om met inachtneming van het besluit tot onthouding van goedkeuring een nieuw plan vast te stellen. Van de Westelaken en Van de Loo hebben niet aangevoerd dat de motivering van het besluit van het college volgens hen onjuist is. Het beroep van Van de Westelaken en Van de Loo moet dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard wegens het ontbreken van procesbelang.

Toetsingskader

2.4. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de WRO, gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb, rust op het college de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Het beroep van [REDACTED] en [REDACTED]

2.5. Ter zitting hebben [REDACTED] en [REDACTED] nader toegelicht dat hun beroep zich richt tegen de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel Dommelplein 1, ten noorden van hun perceel Ceintuurweg 2. Als gevolg van deze, in hun ogen te ruime, bouwmogelijkheden vrezen zij aantasting van hun woon- en leefklimaat. Verder voeren zij aan dat het college hun bedenkingen tegen de verruimde bouwmogelijkheden ten onrechte afzonderlijk heeft gezien, in plaats van in hun onderlinge samenhang.

2.5.1. Volgens het college is de gekozen bestemmingsregeling voor het perceel Dommelplein 1 passend binnen de directe omgeving. Mede gezien de voorheen geldende bestemmingsregeling voor dit perceel acht het college de gevolgen van de nieuwe bestemmingsregeling niet ontoelaatbaar.

2.5.2. Het plan maakt gebruik van het perceel Dommelplein 1 voor woondoeleinden mogelijk. Op dit perceel zijn hoofdgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Het plan waarborgt dat tussen het hoofdgebouw op het perceel Dommelplein 1 en de zijdelingse grens van het perceel van

en een afstand van minimaal 2 meter wordt aangehouden. Nu het hoofdgebouw op het perceel van en volgens het plan niet dichterbij dan 2 meter van het Dommelplein 1 mag worden gebouwd, bedraagt de minimale afstand tussen deze hoofdgebouwen 4 meter.

2.5.3. Wat betreft de toegestane goot- en nokhoogte op het perceel Dommelplein 1 heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze hoogten passend zijn in de directe omgeving van het perceel, nu de maximale goot- en nokhoogte gelijk is aan de maximale goot- en nokhoogte op andere percelen in de directe omgeving van het Dommelplein 1, waaronder het perceel van en .

Het perceel van en ligt in de directe omgeving van diverse andere woonpercelen. Gelet op deze ligging en op de minimaal aan te houden afstand van 4 meter tussen de hoofdgebouwen aan de Ceintuurweg 2 en het Dommelplein 1 heeft het college in de door en gestelde aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van het mogelijke gebruik van het perceel Dommelplein 1 ten behoeve van woningbouw op zichzelf geen aanleiding hoeven zien om op dit punt goedkeuring aan het plan te onthouden. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat, volgens het in zoverre onweersproken deskundigenbericht, de verruiming van de bouw mogelijkheden op het perceel Dommelplein 1 geen vermindering van bezonning tot gevolg zal hebben op het perceel van en , omdat hun perceel ten zuiden ligt van het perceel Dommelplein 1.

2.5.4. De conclusie is dat hetgeen en hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestreden plandeel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van en is ongegrond.

Het beroep van en anderen

2.6. en anderen betogen dat het college het bestreden besluit onvoldoende heeft gemotiveerd, nu het college heeft volstaan met een herhaling van de reactie op de door hen naar voren gebrachte zienswijze.

2.6.1. Het college heeft bij de beoordeling van de bedenkingen van en anderen onder meer aangegeven te kunnen instemmen met de door de raad gemaakte keuzes bij de vaststelling van de plandelen waarvan en anderen de goedkeuring bestrijden, alsmede de aan deze keuzes ten grondslag liggende overwegingen. Hierdoor heeft het college de motivering voor deze keuzes tot de zijne gemaakt en de bedenkingen van en anderen beoordeeld. In beginsel staat geen wettelijke bepaling of algemeen rechtsbeginsel aan een dergelijke handelwijze in de weg. Voorts leidt een dergelijke handelwijze niet op voorhand tot de conclusie dat het college zich niet - mede naar aanleiding van de door en anderen

ingebrachte bedenkingen - een eigen oordeel heeft gevormd omtrent hetgeen een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening vereist.

Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat een dergelijke handelwijze op voorhand tot de conclusie dient te leiden dat het besluit niet berust op een deugdelijke motivering. Het betoog faalt.

2.7. [REDACTED] en anderen betogen dat het opnemen van één bouwstrook voor verschillende percelen in plaats van aparte bouwvlakken afbreuk doet aan de openheid van hun woonomgeving. [REDACTED] en anderen richten zich tegen de goedkeuring van de bestemming "Gemengde doeleinden" voor de percelen Dommelstraat 1 en 2, Dommelplein 1 en 3 en Nieuwstraat 26, met uitzondering van [REDACTED], die zich niet richt tegen het bestreden besluit voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de bestemming van haar perceel Dommelstraat 2.

2.7.1. De keuze van de raad om voor verschillende percelen één bouwstrook op te nemen, is in lijn met de systematiek die in het gehele plan is gevolgd, aldus het college. In de planvoorschriften is volgens het college geregeld dat een bepaalde afstand dient te worden aangehouden tussen de hoofdbebouwing en de zijdelingse perceelsgrenzen. Het college acht deze systematiek aanvaardbaar.

2.7.2. Ten behoeve van de percelen Dommelstraat 2, Dommelplein 3 en Ceintuurweg 26 is op de plankaart een bouwstrook opgenomen met als toegestaan bebouwingstype 'Open bebouwing'. In de planvoorschriften is open bebouwing gedefinieerd als 'bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen'. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij vrijstaande hoofdgebouwen niet minder dan 2 meter bedragen op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden". Derhalve heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan voldoende waarborgen bevat voor behoud van de bestaande openheid op deze percelen.

De bestemmingsregeling voor de percelen Dommelstraat 1 en Dommelplein 1 maakt de bouw van aaneengesloten hoofdgebouwen mogelijk, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan één zijde niet minder dan 2 meter mag bedragen. Hoewel het plan in zoverre enige aantasting van de openheid ter plaatse mogelijk maakt, heeft het college aan deze mogelijke aantasting geen doorslaggevend gewicht behoeven toekennen, nu het slechts twee percelen betreft en het plan waarborgt dat de hoofdgebouwen op beide percelen aan minimaal één zijde van het perceel worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

2.8. [REDACTED] en anderen betogen voorts dat het college bij de beoordeling van de toegekende bestemming "Gemengde doeleinden" aan de percelen Dommelstraat 1 en 2, Dommelplein 1 en 3 en Nieuwstraat 26 ten onrechte de Dommelstraat en het Dommelplein heeft aangemerkt als doorgaande verkeersroute en als aanloopgebied naar het centrum.

2.8.1. Het college acht de keuze van de raad om verschillende percelen aan de Nieuwstraat de bestemming "Gemengde doeleinden" toe te kennen planologisch aanvaardbaar, gezien de bestaande situatie waarbij de Nieuwstraat fungeert als doorgaande verkeersroute en aanloopgebied naar het centrum.

2.8.2. De bestemming "Gemengde doeleinden" voorziet onder meer in het gebruik van de percelen voor woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en detailhandel.

■ ■ ■ en anderen wonen, met uitzondering van ■ ■ ■, in het gebied ten zuiden en ten westen van de percelen Dommelstraat 1 en 2, Dommelplein 1 en 3 en Ceintuurweg 26. De Dommelstraat en het Dommelplein liggen ten westen van de Nieuwstraat.

2.8.3. In het in zoverre onweersproken deskundigenbericht staat onder meer het volgende vermeld.

Op het perceel Dommelstraat 1 bevindt zich een architectenbureau en op het perceel Ceintuurweg 26 een woning met daaraan ondergeschikt een kantoorfunctie voor een softwarebedrijf. De Nieuwstraat is een doorgaande weg die een aanloop-/ aanrijroute vormt naar het Petrus Dondersplein, welk plein het winkelhart vormt van de kern Sint-Michielsgestel. Aan de Nieuwstraat zijn verschillende soorten voorzieningen gevestigd, hoofdzakelijk in de vorm van kleinere winkels. Het Dommelplein vormt geen doorgaande route, omdat het onlogisch is dat doorgaand verkeer op de Nieuwstraat omrijdt via het Dommelplein. Anderzijds vormt de aanwezige groenstrook op het Dommelplein geen visuele barrière vanaf de Nieuwstraat. Aan het Dommelplein bevinden zich aan de zijde van de Nieuwstraat parkeerplaatsen.

2.8.4. Blijkens het deskundigenbericht en het daarbij gevoegde beeldmateriaal bevinden de percelen Dommelstraat 1 en 2, Dommelplein 1 en 3 en Ceintuurweg 26 zich in de directe nabijheid van de Nieuwstraat en bestaat vanaf de Nieuwstraat direct zicht op deze percelen. Gelet hierop en gelet op het feit dat de Nieuwstraat fungeert als aanloop-/ aanrijroute naar het centrum, aan welke straat reeds diverse soorten voorzieningen zijn gevestigd, alsmede gelet op de aanwezigheid van parkeervoorzieningen aan het Dommelplein, heeft het college in redelijkheid kunnen instemmen met de keuze van de raad om aan deze percelen de bestemming "Gemengde doeleinden" toe te kennen. Het betoog faalt.

2.9. De conclusie is dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plandelen die betrekking hebben op de percelen Dommelstraat 1 en 2, Dommelplein 1 en 3 en Nieuwstraat 26 niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van ■ ■ ■ en anderen is ongegrond.

Het beroep van Van den Helm

2.10. Van den Helm betoogt dat het plan ten behoeve van het pand Venkant 19 ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om het deel van het pand dat voorheen in gebruik was als smederij te gebruiken als ontvangstruimte en keuken voor zijn museum. Van den Helm betoogt voorts dat ten onrechte slechts de bestemming "Museum" is toegekend aan een deel van zijn gronden aan de Venkant 17-19, nu de toegekende bestemming geen garantie vormt dat heropening van het museum mogelijk is.

2.10.1. Volgens het college voorziet het plan in een uitbreiding van het museum met ongeveer 40 m² voor de vereiste sanitaire voorzieningen en garderobe. Omdat volgens de raad de noodzaak van een verdere uitbreiding van het museum onvoldoende is aangetoond, acht het college de keuze van de raad om geen uitbreiding van het museum toe te staan met de voormalige smederij, die een oppervlakte heeft van 225 m², niet onredelijk. Volgens het college is het streven van de raad uitdrukkelijk gericht op het behoud van het museum van Van den Helm in de gemeente, waarbij de huidige situering op het bedrijventerrein als passend wordt beschouwd gezien de activiteiten van het museum. Het college acht de keuze van de raad voor de voorliggende bestemmingsregeling op dit punt aanvaardbaar.

2.10.2. Volgens het in zoverre onweersproken deskundigenbericht heeft Van den Helm zijn museum per 1 januari 2004 gesloten, waarbij onder meer van belang was dat de keuken van het museum niet geschikt was voor het bereiden van maaltijden. Ter zitting heeft Van den Helm nader toegelicht dat hij een gedeelte van de voormalige smederij op zijn gronden wil gebruiken voor een ontvangstruimte en keuken voor het museum. Dit zou het mogelijk maken om twee groepen bezoekers tegelijk te ontvangen en om te voldoen aan de eisen op het gebied van hygiëne. Bovendien is de voormalige smederij slechts toegankelijk via het museum, vanwege de ligging achter het museum, aldus Van den Helm ter zitting. Volgens Van den Helm is meer ruimte voor uitbreiding van het museum noodzakelijk voor heropening daarvan dan de ruimte waarin het plan voorziet.

Volgens de plantoelichting is het streven van het gemeentebestuur uitdrukkelijk gericht op behoud van het museum in de gemeente, en is de situering van het museum op het bedrijventerrein uitermate passend, gelet op het feit dat binnen het museum daadwerkelijk producten worden vervaardigd. Gelet op dit standpunt en op het feit dat het museum onder meer in verband met een tekort aan ruimte voor een keuken slechts sinds 1 januari 2004 is gesloten, heeft het college niet draagkrachtig gemotiveerd waarom het heeft ingestemd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van het museum met 40 m². De vrees voor eventueel gebruik van een uitbreiding voor horeca-activiteiten ter plaatse doet daar niet aan af, nu in het plan aan zodanig gebruik beperkingen kunnen worden gesteld.

2.10.3. Gelet op de omstandigheid dat het museum ten tijde van het bestreden besluit ruim drie jaar gesloten was en de bestemming die is opgenomen ten behoeve van het museum slechts is toegespitst op het gebruik van de gronden voor museumactiviteiten rijst de vraag of de bestemming "Museumdoeleinden" nog realiseerbaar is. Aan de percelen in de

directe omgeving van het museum heeft de raad, in tegenstelling tot de gronden waarop het museum is gevestigd, grotendeels de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" toegekend. Gelet hierop lag het op de weg van het college om nader te motiveren waarom het een bestemming toelaatbaar acht die niet tevens het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden toelaat. Het college heeft dit nagelaten.

2.11. Het college heeft goedkeuring onthouden aan artikel 9.4.1, onder b, van de planvoorschriften omdat het college het in strijd met een goede ruimtelijke ordening acht om in de voorschriften voor gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" voorschriften op te nemen ten behoeve van de naastgelegen gronden met de bestemming "Museum". Volgens het college blijkt immers uit de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost' dat dit voorschrift is bedoeld voor het parkeren van bezoekers aan het museum op de locatie Venkant 17.

2.11.1. Van den Helm betoogt dat het college ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan artikel 9.4.1, onder b, van de planvoorschriften, welke regeling voorziet in parkeerruimte ten behoeve van het museum.

2.11.2. Ingevolge artikel 9.4.1, onder b, van de planvoorschriften dient op het perceel gelegen aan de Venkant 17 direct naast de gronden met de bestemming "Museum" ruimte te worden gereserveerd ten behoeve van minimaal 6 parkeerplaatsen.

Volgens de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost' wordt voldaan aan de norm voor 14 parkeerplaatsen voor het museum door het minimum aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming "Museum" te wijzigen in 8 plaatsen en wordt in de voorschriften geregeld dat minimaal 6 auto's geparkeerd dienen te worden op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".

2.11.3. De bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" voorziet niet in het gebruik van de gronden met deze bestemming ten behoeve van een museum. Blijkens de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost' heeft de raad echter wel beoogd met het opnemen van artikel 9.4.1, onder b, van de planvoorschriften het gebruik van gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" ten behoeve van het museum mogelijk te maken.

Het college heeft zich in zoverre dan ook op het standpunt kunnen stellen dat artikel 9.4.1, onder b, van de planvoorschriften in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Door evenwel slechts goedkeuring te onthouden aan dit planonderdeel en niet aan het gehele plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" dat betrekking heeft op de gronden waarop de 6 parkeerplaatsen zijn voorzien, heeft het college miskend dat het plan na de onthouding van goedkeuring in zoverre ten behoeve van het museum minder parkeerplaatsen mogelijk maakt dan de raad heeft beoogd. Ter zitting heeft het college desgevraagd verklaard dat de aanleiding om op dit punt goedkeuring aan het plan te onthouden was gelegen in de plansystematiek en niet in het beoogde gebruik van de gronden voor parkeerplaatsen als zodanig. Het college heeft niet gezien op welke wijze parkeren ten behoeve van het museum daar mogelijk zou moeten zijn.

2.12. Van den Helm betoogt voorts dat het plan ten onrechte niet voorziet in de bestemming "Woondoeleinden" voor zijn langgevelboerderij aan de Venkant 13. Volgens hem betreft het een zelfstandige woning die geen deel uitmaakt van zijn smederij en museum. Door ambtenaren in dienst van de gemeente is in het verleden de verwachting gewekt dat hij de boerderij in de toekomst zou mogen splitsen ten behoeve van bewoning van de boerderij door hem en zijn twee kinderen. Hij wijst er verder op dat aan het perceel Venkant 11 wel de bestemming "Woondoeleinden" is toegekend.

2.12.1. Het college acht de keuze van de raad aanvaardbaar om aan de woning aan de Venkant 13 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" toe te kennen, omdat het grootste deel van het perceel is bestemd voor bedrijfsdoeleinden, zodat de woning moet worden beoordeeld als bedrijfswoning. Het college stemt ermee in dat de raad de bestemming "Woondoeleinden" niet wenselijk acht vanwege de omliggende bedrijven. Het college stelt zich op het standpunt dat het, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, niet gebonden is aan vermeende toezeggingen van gemeente-ambtenaren. Van dergelijke zeer bijzondere omstandigheden is in dit geval geen sprake, aldus het college. Wat betreft de verwijzing naar het perceel Venkant 11 merkt het college op dat het goedkeuring heeft onthouden aan het plandeel dat betrekking heeft op dat perceel.

2.12.2. Over het betoog van Van den Helm dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat Van den Helm niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in de bestemming "Woondoeleinden" met de mogelijkheid van splitsing in twee woningen zou voorzien. De raad heeft bij het ontbreken van een aan hem toe te rekenen toezegging, dan ook niet in strijd met het vertrouwensbeginsel besloten. Het college heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat het plan op dit punt niet in strijd met het vertrouwensbeginsel is vastgesteld.

2.12.3. Het college heeft goedkeuring onthouden aan de bestemmingen "Woondoeleinden 3" en "Tuin" voor het perceel Venkant 11. Reeds hierom bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het college op dit punt heeft gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

2.12.4. Volgens het deskundigenbericht heeft Van den Helm het pand aan de Venkant 13, een boerderij met woongedeelte, in het verleden aangekocht als investering, waarbij de verkoopster het recht van gebruik en bewoning heeft behouden. Sinds zij in het voorjaar van 2006 is verhuisd, is het pand onbewoond. Ten tijde van het voorheen geldende plan waren het pand en een deel van de daaraan grenzende gronden bestemd voor "Woondoeleinden". Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 november 2007 aan Van den Helm een bouwvergunning tweede fase verleend voor het gedeeltelijk veranderen van de woonboerderij, waarbij het gebruik ongewijzigd blijft.

Ingevolge het plan wordt onder een bedrijfswoning verstaan "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is". Gelet op de

omstandigheid dat het pand en een deel van de aangrenzende gronden onder het vorige bestemmingsplan voor "Woondoeleinden" was bestemd en het pand tot enkele maanden voor de vaststelling van het plan als zodanig ook in gebruik was, heeft het college onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom het heeft ingestemd met de keuze van de raad om dit pand aan te merken als bedrijfswoning en de omliggende gronden te bestemmen voor "Bedrijfsdoeleinden 2".

2.13. Van den Helm betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om meer bedrijfswoningen te realiseren op het perceel Venkant 13.

2.13.1. Het college stemt in met het in het plan gehanteerde uitgangspunt om geen nieuwe woningen op het bedrijventerrein toe te staan om bestaande bedrijven in de toekomst niet verder te beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens het college past dit uitgangspunt goed binnen het provinciaal planologische beleid, dat onder meer is gericht op zuinig omgaan met de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen.

2.13.2. Van den Helm heeft niet gemotiveerd waarom het voor zijn bedrijfsvoering nodig zou zijn om meerdere bedrijfswoningen op zijn gronden te kunnen bouwen. Gelet hierop en op het provinciale streven naar zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen heeft het college in redelijkheid kunnen instemmen met de keuze van de raad om niet te voorzien in bouw mogelijkheden voor de door Van den Helm gewenste bedrijfswoningen. Het betoog faalt.

2.14. De conclusie is dat hetgeen Van den Helm aanvoert wat betreft de parkeermogelijkheden voor het museum aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit in acht te nemen zorgvuldigheid voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2", zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart. Het beroep is op dit punt gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb dient te worden vernietigd.

Gelet hierop dient het college te bezien in hoeverre en op welke wijze parkeren mogelijk zou moeten zijn op de door de raad beoogde locatie. Hierbij dient het college de mogelijkheid voor de raad te betrekken om eventueel te voorzien in een parkeermogelijkheid voor het museum door middel van het toekennen van de bestemming "Museumdoeleinden" en de aanduiding 'parkeren toegestaan' aan het plandeel dat betrekking heeft op de eventueel voor parkeerdoeleinden benodigde ruimte.

Hetgeen Van den Helm heeft aangevoerd geeft verder aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet berust op een deugdelijke motivering voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de plandelen met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2", zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart, en het plandeel met de bestemming "Museumdoeleinden". Het beroep is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd.

Voorts geeft hetgeen Van den Helm heeft aangevoerd aanleiding

voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" dat betrekking heeft op de langgevelboerderij aan de Venkant 13 en de aangrenzende gronden, zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart. Het beroep is op dit punt gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd.

Hetgeen Van den Helm voor het overige heeft aangevoerd ten aanzien van het plandeel dat betrekking heeft op het perceel Venkant 13 geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.15. Het college dient op na te melden wijze te worden veroordeeld in de proceskosten van Van den Helm. Wat betreft [REDACTED] en [REDACTED], Van de Westelaken en Van de Loo, en [REDACTED] en [REDACTED] en anderen bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

Aldus vastgesteld door [redacted], voorzitter, en
[redacted] en [redacted], leden, in tegenwoordigheid van
[redacted], ambtenaar van Staat.

w.g. Van [redacted]
voorzitter

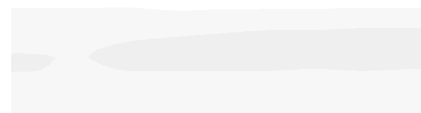
w.g. [redacted]
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 mei 2008

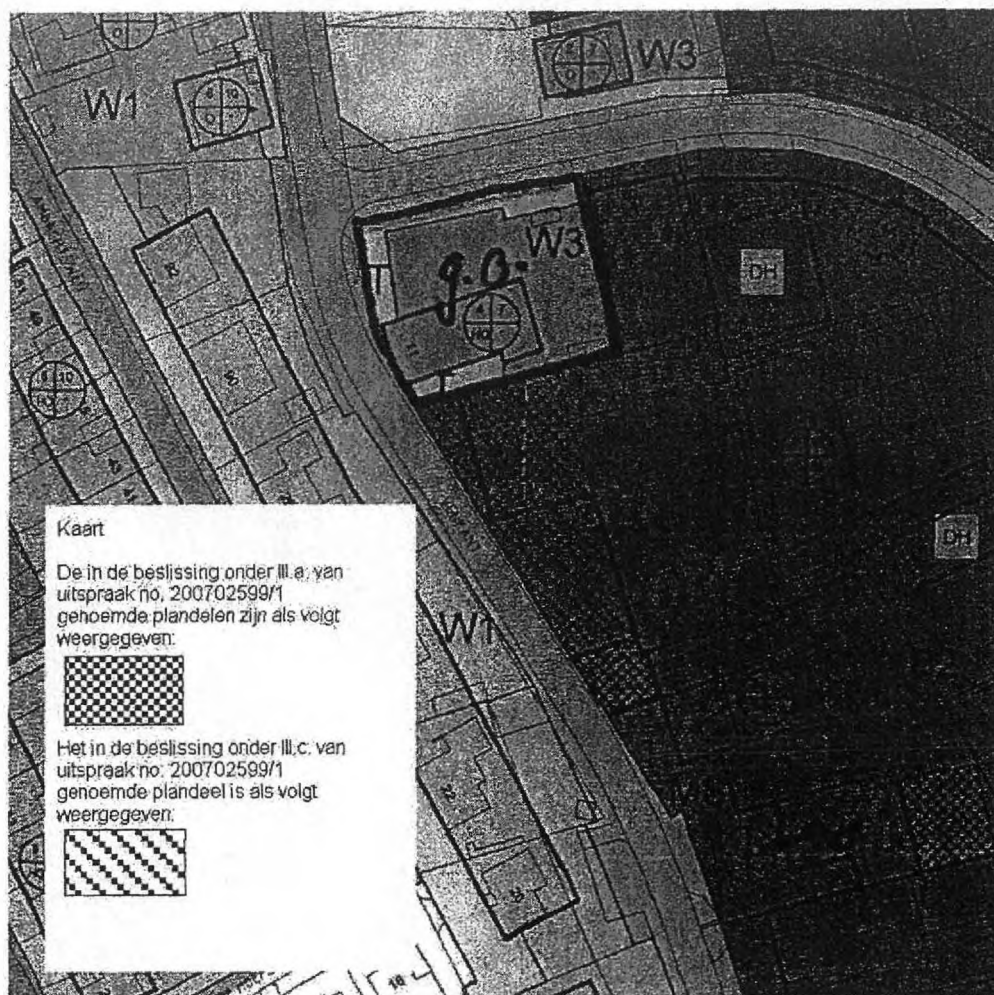
12-528.

Verzonden: 28 mei 2008

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



[redacted],
directeur Bestuursrechtspraak



Regels



Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Omvang van herziening	3
Artikel 2 - Van toepassing zijnde regels	3
 2. BESTEMMINGSREGELS	 5
Artikel 3 - Aanvullende en vervangende bestemmingsregels	5
 3. ALGEMENE REGELS	 13
Artikel 4 - Anti-dubbeltelregel	13
 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 15
Artikel 5 - Overgangsrecht	15
Artikel 6 - Slotregel	17

Separate bijlage:

- bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 29 juni 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant bij besluit van 13 februari 2007

00

00

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Omvang van herziening

Het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening', bestaat uit de hieronder staande regels en de plankaarten, met tekeningnummers 08BROBO072-bl1, 08BROBO072-bl2 08BROBO072-bl3, 08BROBO072-lg. Wat betreft de plankaarten maakt alles wat met zwarte pen dan wel in kleur is aangegeven deel uit van deze herziening; als zodanig verklaard op de kaart 08BROBO072-lg (verklaring).

Artikel 2 - Van toepassing zijnde regels

Op deze herziening zijn, met uitzondering van artikel 16, 25, 29 en 30, de regels van het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost (als bijlage bij deze toelichting gevoegd), zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 29 juni 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant bij besluit van 13 februari 2007 van toepassing, zulks met inachtneming van de aanvullingen c.q. aanpassingen van die bestemmingsregels zoals voorzien in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Aanvullende en vervangende bestemmingsregels

3.1 Artikel 8, lid 8.1

Aan artikel 8, lid 8.1 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een nieuw sub d toegevoegd. De overige subleden zijn vernummerd.

Artikel 8, lid 8.1, sub d komt als volgt te luiden

een verkooppunt voor motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'Verkooppunt voor motorvoertuigen'

3.2 Artikel 8, lid 8.1, sub j (nieuwe nummering)

Artikel 8, lid 8.1, sub j van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt aangevuld met 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart' en komt als volgt te luiden:

bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart

3.3 Artikel 8, lid 8.2.2 sub a

Artikel 8, lid 8.2.2, sub a van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', waaraan goedkeuring is onthouden wordt weer opgenomen in deze herziening en komt als volgt te luiden:

nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw

3.4 Artikel 8, lid 8.2.5

Aan artikel 8, lid 8.2.5 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een sub e toegevoegd, die als volgt luidt:

de hoogte van een luifel ter plaatse van de aanduiding 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen' op de plankaart mag niet meer dan 6 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 150 m² bedragen.

3.5 Artikel 8, lid 8.6

Aan artikel 8 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt lid 8.6 (wijzigingsbevoegdheid) toegevoegd. Deze komt als volgt te luiden:

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Mogelijkheden tot wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'detailhandel toegestaan' als bedoeld in 8.1 onder c wordt geschrapt, onder de voorwaarde, dat deze detailhandelsfunctie niet meer op de desbetreffende gronden aanwezig is.

8.6.2 Procedureregels voor wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van het gestelde in 8.6.1 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

3.6 Artikel 9, lid 9.1, sub i

Artikel 9, lid 9.1., sub i van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt aangevuld met 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart' en komt als volgt te luiden:

bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart en een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'nieuwe bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart.

3.7 Artikel 9, lid 9.2.2, sub a

Artikel 9, lid 9.2.2, sub a van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' waaraan goedkeuring is onthouden wordt weer opgenomen in dit bestemmingsplan en komt als volgt te luiden:

nieuwbouw van bedrijfswoningen is, uitgezonderd vervangende nieuwbouw, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuwe bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart

3.8 Artikel 9.6

Aan artikel 9 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt lid 9.6 (wijzigingsbevoegdheid) toegevoegd. Deze komt als volgt te luiden:

Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Mogelijkheden tot wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'detailhandel toegestaan' als bedoeld in 9.1 onder c wordt geschrapt, onder de voorwaarde, dat deze detailhandelsfunctie niet meer op de desbetreffende gronden aanwezig is.

9.6.2 Procedureregels voor wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van het gestelde in 8.6.1 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. volgende procedure van toepassing.

3.9 Artikel 9 (aanduiding museum)

Aan artikel 9 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' worden de volgende regels toegevoegd c.q. gewijzigd in verband met het invoegen van de bestemming 'Museum' in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)'. Ook is waar nodig de vernummering aangepast.

Artikel 9.1, sub d komt als volgt te luiden

ter plaatse van de aanduiding 'Museum' op de plankaart:

- 1. sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van een museum;*
- 2. proeflokaal als beperkte, onzelfstandige horeca activiteit, alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak met de aanduiding 'proeflokaal';*

Artikel 9, sub i komt als volgt te luiden

gebouwen ten behoeve van de onder a t/m d genoemde doeleinden

Artikel 9.2.4, sub a komt als volgt te luiden:

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'Museum' ondergronds bouwen ten behoeve van het museum niet is toegestaan;*

Artikel 9.4.1, sub b komt als volgt te luiden:

daarnaast dient op de gronden met de aanduiding 'Museum' ruimte te worden gereserveerd ten behoeve van minimaal 14 parkeerplaatsen.

3.10 Artikel 12, lid 12.2.2.

Aan artikel 12, lid 12.2.2 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een sub d toegevoegd, die als volgt luidt:

d. de (nok)hoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen

3.11 Artikel 12, lid 12.6.1

Aan artikel 12, lid 12.6.1 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een sub d toegevoegd, die als volgt luidt:

d. de aanduiding 'detailhandel toegestaan' als bedoeld in 12.1 onder e wordt geschrapt, onder de voorwaarde, dat deze detailhandelsfunctie niet meer op de desbetreffende gronden aanwezig is.

3.12 Artikel 13

Aan artikel 13 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt lid 13.5 (wijzigingsbevoegdheid) toegevoegd. Deze komt als volgt te luiden:

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Mogelijkheden tot wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- 1. de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast;*
- 2. wat betreft het perceel gelegen nabij de Victoriastraat:*
 - de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn in het verlengde van de zijgevelbouwgrens van het hoofdgebouw gelegen op het perceel Victoriastraat 4;*
 - één woning in open bebouwing is toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter;*

3. *wat betreft het perceel gelegen aan de Oude Schoolstraat:*
- *de voorgevel van hoofdgebouw(en) gelegen dient te zijn op of achter de bouwgrens, zoals is aangegeven op de plankaart;*
 - *woningen in open bebouwing, half open bebouwing, gesloten bebouwing of gestapelde bebouwing zijn toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;*
4. *er geen bezwaren zijn vanuit archeologisch en milieutechnisch (geluid, bodem, water, floral fauna) oogpunt;*
5. *dit in het gemeentelijk woningbouwprogramma past;*
6. *het bepaalde in artikel 3 en 7 voor het overige van toepassing is.*

13.5.2 *Procedureregels voor wijziging*

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van het gestelde in 13.5.1 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. volgende procedure van toepassing.

3.13 Artikel 21, lid 21.1 sub f

Aan artikel 21, lid 21.1 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een sub f toegevoegd en waar nodig vindt vernummering plaats. Sub f komt als volgt te luiden:

- f. de duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden (waaronder hermeandering), als bedoeld in artikel 24*

3.14 Artikel 22, lid 22.1 sub h en k

Artikel 22, lid 22.1 sub h en k van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' worden aangevuld en komen als volgt te luiden:

- h. sportieve recreatieve voorzieningen ten behoeve van het naastgelegen conferentieoord, zoals de bestaande tennisbaan, een golf driving range en golf oefengreens, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'geen evenementen en sportieve recreatieve voorzieningen toegestaan' op de plankaart.*

- k. evenementen (zoals een wielerveldrit en een huttenbouwdorp), uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'geen evenementen en sportieve recreatieve voorzieningen toegestaan' op de plankaart.*

3.15 Artikel 22, lid 22.1 onder l

Aan artikel 22, lid 22.1 van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een sub l toegevoegd en waar nodig vindt vernummering plaats. Sub l komt als volgt te luiden:

l de duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden (waaronder hermeandering), als bedoeld in artikel 24;

3.16 Artikel 24, lid 24.3.1 sub b

Artikel 24, lid 24.3.1, sub b van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt als volgt vervangen:

b vooraf advies moet worden gevraagd aan waterschap Dommel en de Brabantse milieufederatie;

3.17 Artikel 24A

Aan de regels van het in artikel 2 van dit bestemmingsplan bedoelde bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' wordt een nieuw artikel 24A toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 24A Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

24A.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

24A.2 Bouwregels

24A.2.1 Bebouwing

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

24A.3 Ontheffing van de bouwregels

24A.3.1 Ontheffingsmogelijkheden

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 24A.2.1 ten behoeve van de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemming, met dien verstan-

de dat:

- a geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de archeologische waarden;
- b vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de provinciaal archeoloog van de provincie Noord-Brabant.

24A.3.2 Procedureregels voor ontheffing

Bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 24A.3.1 is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure met een termijn van terinzagelegging van 2 weken, van toepassing.

24A.4 Aanlegvergunning

24A.4.1 Mogelijkheden tot aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen of verwijderen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de te verwijderen verharding meer bedraagt dan 10 m².

24A.4.2 Normaal onderhoud

Het in 24A.4.1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

24A.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 24A.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in de grond voorkomende archeologische waarden plaatsvindt.

24A.4.4 Regels aan aanlegvergunning

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is eventueel aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de aanlegvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

24A.4.5 Advies

Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld onder 24A.4.1 wordt verleend, wordt deskundige archeologisch advies ingewonnen conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

24A.4.6 Procedure aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 24A.4.1 geldt de procedure zoals vervat in paragraaf 3.4.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 4 - Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal is aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 - Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 4.1.1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 4.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.11 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in 4.1.1 met maximaal 10%.
- 4.1.3. Het bepaalde in 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2. Overgangsrecht gebruik

- 4.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 4.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 4.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 4.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in 4.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4.2.4. Het bepaalde in 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3. **Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

4.4. **Procedure ontheffingsbevoegdheid**

Bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 4.1.2 en 4.3 is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure met een termijn van terinzagelegging van 2 weken, van toepassing.

Artikel 6 - Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening.

Aldus vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 4 december 2008



