

Nieuw vaststellingsbesluit Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel”.

Overwegingen:

1. het ontwerp Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel” is op 30 april 2015 bekend gemaakt in De Staatscourant, het digitale Gemeenteblad, De Brug en op de gemeentelijke website. Het digitale ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken was hierbij op de digitale landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gezet. Het ontwerp vaststellingsbesluit, het ontwerp wijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 1 mei tot en met 11 juni 2015 in het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij zienswijzen konden worden ingediend;
2. op dit ontwerp-Wijzigingsplan zijn destijds 5 zienswijzen ingediend;
3. deze zijn behandeld in het vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015. Dit vaststellingsbesluit is als bijlage 1 bij dit onderhavige nieuwe vaststellingsbesluit opgenomen;
4. het d.d. 7 juli 2015 vastgestelde Wijzigingsplan is op 9 juli 2015 bekend gemaakt in De Staatscourant, het digitale Gemeenteblad, De Brug en op de gemeentelijke website. Het digitale vastgestelde wijzigingsplan met bijbehorende stukken was hierbij op de digitale landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gezet. Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde wijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 10 juli tot en met 20 augustus 2015 in het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij beroep bij de Raad van State kon worden ingediend;
5. tegen het vastgestelde Wijzigingsplan zijn 4 beroepen ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van de Raad van State d.d. 3 augustus 2016 is 1 beroep niet-ontvankelijk verklaard en zijn 3 beroepen gegrond verklaard. Ons besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan d.d. 7 juli 2015 is hierbij vernietigd. De uitspraak van de Raad van State is als bijlage 2 bij dit onderhavige nieuwe vaststellingsbesluit opgenomen;
6. in rechtsoverweging 2.7 van de uitspraak van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5143, overweegt de Raad van State dat het in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter het aan het bevoegd gezag in beginsel vrij staat om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de gehele procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Aan de orde hierbij was de vaststelling van een bestemmingsplan ter reparatie van een door de Afdeling vernietigd plan(deel);
7. op basis van de voorgaande punten willen wij met inachtnaam van de behandeling van de vijf zienswijzen in ons vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015 (bijlage 1) tezamen met een inachtnaam van de uitspraak van de Raad van State d.d. 3 augustus 2016 (bijlage 2) komen tot het onderhavige nieuw vaststellingbesluit van Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel”;
8. De basis is hierbij het ontwerp Wijzigingsplan dat op 30 april 2015 bekend is gemaakt en dat vanaf 1 mei 2015 tot en met 11 juni 2015 ter inzage heeft gelegen;
9. De wijzigingen die wij ten opzichte van dit ontwerp in onderhavig nieuw vaststellingsbesluit aanbrengen betreffen enerzijds de wijzigingen die wij bij onze oorspronkelijke vaststelling d.d. 7 juli 2015 hebben aangebracht, waarmee gedeeltelijk tegemoet werd gekomen aan de ingediende zienswijzen. Anderzijds betreffen het wijzigingen ter reparatie van de onderdelen waarop de Raad van State met zijn uitspraak d.d. 3 augustus 2016 tot vernietiging van ons oorspronkelijke vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015 is overgegaan. Deze wijzigingen worden hierna in twee onderdelen behandeld. Alle wijzigingen tezamen zorgen voor een nadere/aanvullende juridische aanscherping voor het(zelfde) project om 4 grondgebonden woningen en een multifunctionele ruimte voor de Protestantse Kerk te realiseren. Het is hierom dat wij met inachtnaam van onze voorgaande overweging nummer 6 de ‘draad oppikken’ vanaf de reeds doorlopen ontwerp-fase van het Wijzigingsplan;
10. De indiener van zienswijze 5, zoals opgenomen in bijlage 1 (het oorspronkelijke vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015) behorend bij onderhavig nieuw vaststellingsbesluit, is conform

de Raad van State in zijn uitspraak d.d. 3 augustus 2016 (bijlage 2) niet als belanghebbende in onderhavige planologische procedure aan te merken, waardoor deze indiener ingevolge artikel 3:15 eerste lid van de Awb ook geen zienswijze tegen het ontwerp Wijzigingsplan in kan dienen. De zienswijze van deze indiener wordt dan ook door ons niet-ontvankelijk verklaard;

11. De indieners van zienswijze 1, 2 en 4, zoals opgenomen in bijlage 1 (het oorspronkelijke vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015) behorend bij onderhavig nieuw vaststellingsbesluit zijn conform de Raad van State in zijn uitspraak d.d. 3 augustus 2016 (bijlage 2) wel als belanghebbenden in onderhavige planologische procedure aan te merken. De indiener van zienswijze 3 is eigenaar/bewoner van een op 20 meter recht tegenover aan de Schijndelseweg gelegen onroerende zaak. Gezien deze afstand en het directe zicht dat deze indiener op de projectlocatie heeft, is indiener van zienswijze 3 ook als belanghebbende aan te merken. Zoals in het oorspronkelijke vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015 al aangegeven zijn de zienswijzen destijds binnen de gestelde termijn ingediend en zijn/blijven zienswijzen 1, 2, 3 en 4 ontvankelijk.

Wijzigingen op basis van ons oude (vernietigde) vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015:

Het betreft de wijzigingen die wij overnemen uit ons oude (vernietigde) vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015, dat als bijlage 1 is opgenomen bij onderhavig nieuw vaststellingsbesluit:

1. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' van de regels wordt aan 3.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de multifunctionele accommodatie toegevoegd van 219 m².
2. Aan artikel 5 'Wonen – 1' van de regels wordt aan 5.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de woningen toegevoegd van 490 m².
3. In artikel 5 'Wonen – 1' van de regels worden in 5.2.1, sub e en f de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen gewijzigd in respectievelijk 4 en 8 meter.
4. Aan artikel 4 'Tuin' van de regels wordt aan de bestemmingsomschrijving in 4.1. toegevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding: tevens de instandhouding en bescherming van de muur als ook ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom: tevens de instandhouding en bescherming van een beeldbepalende boom.
5. In artikel 4 'Tuin' van de regels worden de bepalingen in 4.2.1 en 4.2.2. sub c en d geschrapt.
6. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' en artikel 4 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd conform artikel 5.4.1 in verband met de aanduiding 'beeldbepalende boom (beb)'.
7. Aan artikel 4 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd in verband met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding (sw-e)' in verband met de beeldbepalende waarde van de muur.
8. Aan de verbeelding worden de aanduidingen 'beeldbepalende boom (beb)' opgenomen ten behoeve van de kruinen van de drie ten zuiden van het plangebied staande bomen.
9. Op pagina 23 van de toelichting wordt onder sub i de verwijzing naar paragraaf 4.7 gewijzigd in 4.10.
10. Aan paragraaf 4.9 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt een motivering en beschrijving van het groenplan toegevoegd.
11. De 1e zin van paragraaf 7.1, 2e alinea van de plantoelichting kan worden geschrapt.

Wijzigingen n.a.v. de uitspraak van de Raad van State d.d. 3 augustus 2016:

Als bijlage 2 bij onderhavig nieuw vaststellingsbesluit is bijgevoegd de uitspraak van de Raad van State d.d. 3 augustus 2016, waarbij ons oorspronkelijke vaststellingsbesluit is vernietigd.

Ter reparatie worden, met verwijzing naar de betreffende rechtsoverwegingen van de Raad van State, de volgende wijzigingen bij onderhavig vaststellingsbesluit opgenomen. Ten behoeve van het overzicht van alle wijzigingen worden ze doorgenummerd vanaf nummer 12:

12. Voor wat betreft rechtsoverweging 8.2 wordt in de regels (artikel 3 'Maatschappelijk', artikel 3.2.1 lid e) opgenomen dat de multifunctionele ruimte ten behoeve van de kerk geprojecteerd dient te worden tegen het kerkgebouw. In hetzelfde artikel 3 wordt een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat hiervan met omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed hier schriftelijk mee kan instemmen;
13. Voor wat betreft rechtsoverweging 12.3 wordt het Bomen/groen-plan geïntensiveerd, met in totaal 19 bomen, een hulst en diverse hagen. De daadwerkelijke realisatie van

dit Bomen/groen-plan wordt in artikel 8.1 lid d van de planregels binnen een nieuw op te nemen artikel 8 (algemene gebruiksregels) als voorwaardelijke verplichting opgenomen;

14. Voor wat betreft rechtsoverweging 14.4 zijn de regels van de bestemming 'Wonen – 1' (artikel 5.2.1 lid b) zo aangepast dat er geen woningen met een plat dak gerealiseerd kunnen worden en dat er geen woningen gerealiseerd kunnen worden met meer dan één bouwlaag met zadeldak;
15. Voor wat betreft rechtsoverweging 16.4 zijn de regels zo aangepast, dat er binnen de directe bouwregels geen overschrijding van de 40% aan maximaal te bebouwen oppervlakte kan plaatsvinden. Zo is de mogelijkheid van het oprichten van (15 m²) aan nutsvoorzieningen geschrapt. Bovendien is het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde nu gekoppeld aan het maximaal bebouwingsoppervlak voor de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen – 1' en 'Tuin'.

Besluit

Burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel;

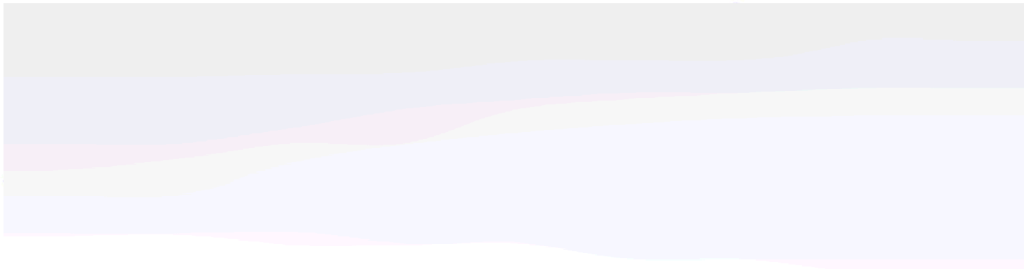
gelet op de artikelen 24.2 van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010', artikel 3.6, lid 1, sub a en artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten

1. het wijzigingsplan 'De Pastorijtuin Schijndelseweg / Schildershof Sint-Michielsgestel ' vast te stellen, waarbij de volgende aanpassingen in het wijzigingsplan worden aangebracht:
 1. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' van de regels wordt aan 3.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de multifunctionele accommodatie toegevoegd van 219 m².
 2. Aan artikel 5 'Wonen – 1' van de regels wordt aan 5.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de woningen toegevoegd van 490 m².
 3. In artikel 5 'Wonen – 1' van de regels worden in 5.2.1, sub e en f de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen gewijzigd in respectievelijk 4 en 8 meter.
 4. Aan artikel 4 'Tuin' van de regels wordt aan de bestemmingsomschrijving in 4.1. toegevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding: tevens de instandhouding en bescherming van de muur als ook ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom: tevens de instandhouding en bescherming van een beeldbepalende boom.
 5. In artikel 4 'Tuin' van de regels worden de bepalingen in 4.2.1 en 4.2.2. sub c en d geschrapt.
 6. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' en artikel 4 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd conform artikel 5.4.1 in verband met de aanduiding 'beeldbepalende boom (beb)'. - 7. Aan artikel 4 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd in verband met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding (sw-e)' in verband met de beeldbepalende waarde van de muur.
 - 8. Aan de verbeelding worden de aanduidingen 'beeldbepalende boom (beb)' opgenomen ten behoeve van de kruinen van de drie ten zuiden van het plangebied staande bomen.
 - 9. Op pagina 23 van de toelichting wordt onder sub i de verwijzing naar paragraaf 4.7 gewijzigd in 4.10.
 - 10. Aan paragraaf 4.9 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt een motivering en beschrijving van het groenplan toegevoegd.
 - 11. De 1e zin van paragraaf 7.1, 2e alinea van de plantoelichting kan worden geschrapt;
 - 12. In de regels (artikel 3 'Maatschappelijk', artikel 3.2.1 lid e) wordt opgenomen dat de multifunctionele ruimte ten behoeve van de kerk geprojecteerd dient te worden tegen het kerkgebouw. In hetzelfde artikel 3 wordt een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat hiervan met omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed hier schriftelijk mee kan instemmen;
 - 13. Het Bomen/Groen-plan, bijlage 1 van het Wijzigingsplan, wordt geïntensiveerd, met in totaal 19 bomen, een hult en diverse hagen. De daadwerkelijke realisatie van dit Bomen/groen-plan wordt in artikel 8.1 lid d van de planregels binnen een nieuw op te nemen artikel 8 (algemene gebruiksregels) als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
 - 14. De regels van de bestemming 'Wonen – 1' (artikel 5.2.1 lid b) zijn zo aangepast dat er geen woningen met een plat dak gerealiseerd kunnen worden en dat er geen woningen gerealiseerd kunnen worden met meer dan één bouwlaag met zadeldak;
 - 15. De regels zijn zo aangepast, dat er binnen de directe bouwregels geen overschrijding van de 40% aan maximaal te bebouwen oppervlakte kan plaatsvinden. Zo is de mogelijkheid van het oprichten van (15 m²) aan nutsvoorzieningen geschrapt. Bovendien is het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde nu gekoppeld aan het maximaal bebouwingsoppervlak voor de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen – 1' en 'Tuin'.

2. De indiener van zienswijze 5, zoals opgenomen in bijlage 1 (het oorspronkelijke vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015) behorend bij onderhavig nieuw vaststellingsbesluit, conform de Raad van State in zijn uitspraak d.d. 3 augustus 2016 (bijlage 2) niet als belanghebbende aan te merken, waardoor zienswijze 5 niet-ontvankelijk wordt verklaard;
3. De zienswijzen 1 t/m 4 zijn wel ontvankelijk en worden/zijn behandeld conform het oorspronkelijke vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015 tezamen met de overwegingen van de Raad van State uit de uitspraak d.d. 3 augustus 2016 en de aanpassingen/wijzigingen die wij n.a.v. deze uitspraak in onderhavig nieuw vaststellingsbesluit hebben gedaan.
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Sint-Michielsgestel, 6 juni 2017



Nieuw vaststellingsbesluit Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel”.

Bijlage 1:

Oud vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2015 Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel”.

Vaststellingsbesluit wijzigingsplan 'De Pastorijtuin Schijndelseweg / Schildershof Sint-Michielsgestel'

Overweging

- a. [] is voornemens om 4 grondgebonden woningen en een multifunctionele ruimte voor de Protestantse Kerk te realiseren in de tuin van de Protestantse Kerk, gelegen tussen Schijndelseweg en Schildershof in Sint-Michielsgestel, kadastraal bekend sectie C nummers 3274 ged. en 3275.
- b. De betreffende gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel op 25 februari 2010 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 mei 2012. Ter plaatse geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bestemmingsplan bevat in art. 24.2 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening.
- c. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van 4 woningen.
- d. Het genoemde wijzigingsplan is opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het plan.
- e. De toelichting van het genoemde wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing.
- f. Er zijn, op basis van een integrale toetsing, geen belemmeringen voorzien in het kader van de uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid.

Inzage ontwerp wijzigingsplan

De terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp vaststellingsbesluit is op 30 april 2015 bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad, weekblad De Brug en op de gemeentelijke website, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen. Het ontwerp vaststellingsbesluit, het ontwerp wijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 1 mei tot en met 11 juni 2015 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Het digitale ontwerp uitwerkingsplan met bijbehorende stukken is tevens te raadplegen/downloaden op de weblocatie www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zijn ontvankelijk.

Reactie gemeente algemeen.

In zijn algemeenheid kan met betrekking tot de zienswijzen het volgende worden gesteld. Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' biedt aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om een wijzigingsplan vast te stellen, binnen de door de gemeenteraad gegeven begrenzing en voorwaarden. Het bestemmingsplan is door de Raad van State beoordeeld en akkoord bevonden en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 mei 2012. Wanneer binnen de voorwaarden van de wijzigingsregeling wordt gebleven, kan het College de bestemming wijzigen. Enkel de vraag of aan de voorwaarden is voldaan, dient te worden beoordeeld. De zienswijzen die betrekking hebben op de planologisch juridische basis zijn niet aan de orde. Deze hebben immers betrekking op het vigerende bestemmingsplan, dat formele rechtskracht heeft verkregen.

Het plan zal worden gerealiseerd binnen de bestaande ommuring, met dien verstande dat aan de noordzijde van het plan aan het Schildershof openingen worden gemaakt om de woonhuizen te kunnen bereiken en de woningen contact met de straat te geven. De muur langs het Schildershof heeft geen beschermde monumentale status. Het aanbrengen van openingen in de muur is daarom geen onderdeel dat formeel getoetst dient te worden. Het aanbrengen van openingen in de muur is echter wel informeel besproken met de Stichting Monumentenhuis Brabant, waarin onder andere vertegenwoordigd zijn de provincie Noord-Brabant en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het Monumentenhuis kan instemmen met het aanbrengen van openingen in de muur. De muur aan de zuidzijde (Schijndelseweg) heeft geen beeldbepalende waarde. Een gedeelte van de muur, waar nu slechts een houten schutting staat, zal worden hersteld. De ommuring blijft aldus bestaan.

Op het specifieke onderdeel van de verbindingsgang tussen de nieuw te realiseren multifunctionele ruimte en de monumentale Protestantse Kerk, is het plan formeel voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze heeft ingestemd met het realiseren van de verbindingsgang en de uitvoering daarvan.

In de ingekomen zienswijzen komen veel dezelfde onderdelen terug. Om onnodig te herhalen, wordt daarom in onze onderstaande reacties verwezen naar de eerder gegeven reacties.

Zienswijze 1

De eerder op 3 juni 2015 ingediende zienswijze wordt ingetrokken.

Zienswijze.

1. T.a.v. de plankkaart:

Het bouwblok van de woningen dient dusdanig te worden gesitueerd, dat daarmee de historische belevingswaarde goed tot zijn recht blijft komen. Het bouwblok ligt nu echter aan de oostzijde dusdanig dicht op de muur, dat deze visueel volkomen wordt weggedrukt door de bouwmassa van de mogelijk gemaakte nieuwbouw. De muur krijgt het karakter van een borderbegrenzing i.p.v. echte tuinmuur. Aan deze zijde van het perceel dient daarom in ieder geval dezelfde afstand van de bebouwing aangehouden te worden als aan de noordzijde.

Het bouwblok van de multifunctionele ruimte staat projectering van deze ruimte tegen het kerkgebouw niet toe hetgeen niet in overeenstemming is met Artikel 23 onder 23.2 ad. a.

Verder zijn ten onrechte de parkeerplaatsen niet aangegeven die een belangrijke aanslag op de groene ruimte plegen.

Reactie gemeente.

De op 3 juni 2015 ingediende zienswijze is ingetrokken en blijft daarom buiten behandeling.

Het plan is stedenbouwkundig geaccordeerd door het supervisieteam voor het centrumplan van de gemeente Sint-Michielsgestel. Tevens is het plan voor wat betreft de woningen informeel besproken met de Stichting Monumentenhuis Brabant, welke zich in beginsel positief heeft uitgesproken over het plan.

De wijzigingsregels in artikel 24.2 van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' bevatten geen bepalingen ten aanzien van de situering van de woningen. Aan de noordzijde van het plangebied is het bouwvlak voor de woningen op enige afstand van de muur geprojecteerd, waardoor voortuinen ontstaan die het concept van 'wonen in een tuin' versterken. De woningen zijn volledig aan de zuidzijde van het Schildershof georiënteerd. Om die reden is er geen noodzaak om aan de oostzijde van het plangebied de woningen op een ruimere afstand van de muur te bouwen.

Het bouwvlak voor de multifunctionele ruimte is via een smalle verbinding gekoppeld aan het bouwvlak voor de kerk. De te realiseren verbindingsgang is tevens onderdeel van het kerkgebouw en deze is tegen het kerkgebouw geprojecteerd. Op dit onderdeel is het plan formeel beoordeeld en geaccordeerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De parkeerplaatsen zijn planologisch geregeld binnen de bestemming 'Tuin'. Er is geen noodzaak deze afzonderlijk te bestemmen. De parkeerplaatsen kunnen niet worden gezien als bebouwd oppervlak en hoeven daarom niet meegeteld te worden in het maximum bebouwingspercentage. Overigens wordt opgemerkt dat het groene karakter van het plangebied, door de uitvoering van het plan met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, juist is gewaarborgd, omdat voldaan moet worden aan het bij het plan behorende groenplan (bijlage 1 van het wijzigingsplan).

Zienswijze.

2. T.a.v. de planregels:

In artikel 4 Wonen 1 ontbreekt de doelstelling dat woningbouw gecombineerd dient te worden met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alsmede het behoud van een groen karakter.

Deze doelstelling zou ook voor artikel 3 Maatschappelijk moeten gelden.

Het behoud en herstel van tuinmuur en hek dient aan artikel 5 'Tuin' toegevoegd te worden nu deze in de huidige regelgeving feitelijk geen echte bescherming biedt.

De historisch-stedenbouwkundige betekenis van de planlocatie dient nadrukkelijk als doeleind in de regels opgenomen te worden.

Reactie gemeente.

De doelstelling van verbetering ruimtelijke kwaliteit verkrijgt zijn uitwerking in het wijzigingsplan. Zoals in de plantoelichting onder 3.3. is toegelicht, is het plangebied in de huidige situatie aan verpaupering onderhevig. Door de realisatie van 4 woningen aan het Schildershof, passend in het gebied, krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls. Het groene karakter wordt hersteld door uitvoering van het groenplan (bijlage 1 van het wijzigingsplan). De tuin blijft herkenbaar door het behoud van de ommuring en het creëren van een groene ruimte tussen de muur en de voorgevels van de woningen.

Dat de voorwaarde niet is gesteld ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk', neemt niet weg dat de multifunctionele ruimte een kwaliteitsimpuls geeft aan de Schijndelseweg. Bij de beoordeling van het plan door de Stichting Monumentenhuis Brabant en het supervisieteam voor het centrumplan is dit aspect uitdrukkelijk aan de orde geweest.

Aan de planregels bij artikel 5 'Tuin' zal worden toegevoegd de intentie van instandhouding en bescherming van de muur aan het Schildershof. Dit sluit renovatie en het aanbrengen van openingen niet uit, mits de stijl en het karakter van de tuinmuur behouden blijft. Hierbij is de stedenbouwkundige werking van de ommuring van groter belang dan de muur zelf, welke immers geen monumentale status heeft. Door de toevoeging wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Gelet op het bovenstaande wordt de historisch stedenbouwkundige betekenis van de planlocatie voldoende gewaarborgd.

Zienswijze.

3. T.a.v. de 4 woningen:

De bebouwing van de pastortuin met woningen mag slechts plaats vinden indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en;*
- Het groene karakter dient behouden te blijven.*

De ruimtelijke kwaliteit wordt gevormd door het onbebouwde groene karakter van de tuin en de ensemblewaarde van tuin en pastorie.

De bouw van de 4 woningen met parkeervoorzieningen, de verharding van toegangspaden, achterplateau's en verder toegestane tuinverhardingen vernietigen de belangrijkste factor van de bestaande ruimtelijke kwaliteit: het onbebouwde karakter.

Het bouwplan voor de 4 woningen kan niet voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt in de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente.

In het vorenstaande is reeds ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het herstel van het groene karakter. Door het behoud van de ommuring en het concept van 'wonen in de tuin' blijft het karakter van de tuin herkenbaar. De planologische basis voor de bouw van de 4 woningen is, middels een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. Het bebouwen van de tuin is aan de orde geweest bij de behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak d.d. 16 mei 2012 concludeert de Afdeling dat de gemeenteraad in redelijkheid de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid heeft kunnen opnemen. Ook concludeert de Afdeling dat de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voldoende waarborgen bevat ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Hiermee is een bindende uitspraak gedaan over de planologische aanvaardbaarheid en staat deze in het kader van het onderhavige wijzigingsplan niet ter discussie.

Het concrete plan is positief beoordeeld door het supervisieteam van de gemeente Sint-Michielsgestel en door de Stichting Monumentenhuis Brabant.

Opgemerkt wordt dat het groene karakter van het plangebied zonder gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid niet is gewaarborgd, zeker gelet op de huidige staat van de tuin. Juist door uitvoering van het plan zal het groene karakter haar waarborging krijgen.

De conclusie dat het plan voor de 4 woningen niet voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid wordt niet aannemelijk gemaakt in de zienswijze.

Zienswijze.

4. Overige aspecten:

Er komen nog enkele andere manco's bij die strijdigheid met de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan opleveren:

- Rekening houdende met de toegestane verharding van de tuinen en mogelijke toevoeging van aan- en bijgebouwen wordt de maximaal toegestane bebouwing van het tuinoppervlak overschreden.*
- Verder speelt hier nog de kwestie van toegestane bouwhoogten. De toegestane nokhoogte van 9 meter evenaart die van de grootschalige monumentale pastorie met 2 bouwlagen. De in het bestemmingsplan Centrum genoemde randvoorwaarden gaan uit van een enkele bouwlaag, waarbij de kleinschalige woningen aan de oostkant als voorbeeld hebben gediend. Daar is een maximale goothoogte van 7 meter voorzien. De toegestane goothoogte van 4,5 meter is onnodig ruim voor enkellaagse bebouwing en voert tot ongewenst grote gevelmassa aan de gootzijde. Dit dreigt bovendien de gevoelige situatie van de tuinmuur te overvleugelen.*

- Een reducering van de goot- en nokhoogten past beter bij een enkellaagse woning en brengt ook de gewenste hiërarchie van schaalgrootte tot uiting, die traditioneel afloopt van de Marktzijde naar de dorpsrand.
- De getekende twee onder-een-kapwoningen passen niet binnen de voorwaarden van aaneengesloten bebouwing uit het bestemmingsplan. De twee woningclusters zijn enkele meters van elkaar gescheiden en dienen dus als twee bouwmassa's te worden beschouwd.
- Het voor de Raad van State toegezegde integrale behoud van de muur wordt niet waar gemaakt vanwege een nieuwe doorbraak ervan. De onder 5.2.2. a opgenomen bepaling dat bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen is in strijd met het muurbehoud. Bij een eventuele calamiteit, waarbij de muur neerstort, zou herbouw tot de bestaande hoogte feitelijk niet meer zou hoeven.

Reactie gemeente.

Zie artikel 2.2. resp. 2.3 van de regels. Bestratingen en verhardingen zijn geen bouwwerken. De bestemming 'Wonen-1' en het daarmee corresponderende bouwvlak op de verbeelding zijn afgestemd met het in de wijzigingsregels (art. 24.2 sub h van het vigerende bestemmingsplan) toegestane bebouwingspercentage van maximaal 40%. Om dit te waarborgen is op de bij de woningen behorende voor-, achter- en zijtuinen de bestemming 'Tuin' gelegd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten binnen de bestemming 'Wonen' en dus binnen het bouwvlak worden gebouwd. In artikel 4 van de regels zal een begrenzing aan de oppervlakte van de woningen worden gesteld. Hierdoor wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op zienswijze 3.

In het ontwerp-wijzigingsplan is uitgegaan van een goothoogte en bouwhoogte voor de hoofdgebouwen van maximaal respectievelijk van 4,5 en 9 meter, afgestemd op de wijzigingsvoorwaarde van één bouwlaag met daarop een kap. Bij de uitwerking van het bouwplan is deze maat niet volledig benut. De werkelijk toegepaste goot- en bouwhoogte bij de woningen bedraagt respectievelijk 3,9m en 8m. De in artikel 4.2.1 van de regels van het wijzigingsplan toegestane goot- en bouwhoogte kunnen daarom worden afgestemd op de werkelijk te realiseren maten van maximaal respectievelijk 4 en 8 meter. Hierdoor wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. Het wijzigingsplan wordt hierop aangepast.

De bebouwing vormt hierdoor een overgang tussen enerzijds de centrum gerelateerde bebouwing van de kerk, de pastorie en de oostzijde van het Petrus Dondersplein en anderzijds de lagere bebouwing aan de oostzijde van het Schildershof.

De bebouwingskarakteristiek van de woningen voldoet aan de begripsbepalingen in artikel 1.6 resp. 1.34 van de regels. De hoofdgebouwen zijn aaneengebouwd. Het aanwezig zijn van een onderdoorgang op de begane grond is niet relevant. Opgemerkt dient te worden dat deze onderdoorgang slechts 1 meter breed is.

De muur heeft binnen het vigerende planologisch juridische regime geen bescherming. Formeel is dit niet nodig, omdat de muur niet onder de werking van de Monumentenwet valt en dus geen beschermde status heeft. In de uitspraak in het beroep tegen het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' d.d. 16 mei 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak uitsluitend geconcludeerd dat er het voornemen is de ommuring intact te laten, zonder een uitspraak te doen over de waarde van de muur. De Afdeling heeft geconcludeerd dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre voldoende waarborgen bevat ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het intact laten van de ommuring is als uitgangspunt genomen bij het onderhavige bouwproject. Het plan zal nagenoeg geheel ommuurd blijven na realisatie. Waar nodig zal de muur aan het Schildershof hersteld en gerenoveerd worden. Er zal zelfs een groot deel aan de zuidzijde voorzien worden van een nieuwe muur, waar nu slechts een houten schutting staat. Het aanbrengen van openingen in de ommuring doet niet af aan de beeldbepalende waarde van de muur en is acceptabel gevonden. Verwezen wordt naar het bovengenoemde informele standpunt hierover van de Stichting Monumentenhuis Brabant.

Door de hierboven voorgestelde aanpassing van artikel 5 van de regels van het wijzigingsplan wordt de instandhouding en bescherming van de muur beter gewaarborgd dan in de huidige situatie, waarin geen enkele bescherming aanwezig is.

Voorts wordt verwezen naar artikel 5.2.2., sub b van de regels, waarin de toegestane hoogtemaat voor de muur van 1.80 meter is afgestemd op de bestaande muur.

Zienswijze.

5. T.a.v. de multifunctionele accommodatie:

De accommodatie voldoet niet aan de eis dat deze aansluit bij het bestaande kerkgebouw. De hoofdmassa ligt duidelijk daarvan gescheiden. De glazen verbindingsgang maakt geen onderdeel uit van de hoofdmassa, maar vormt slechts een bescheiden intermediair tussen de

accommodatie en de kerk. Door deze afzijdige ligging van de accommodatie wordt nodeloos veel beslag gelegd op tuinruimte en draagt deze bij tot de verdere aantasting van het groene karakter.

Reactie gemeente.

De verbindingsgang is tevens onderdeel van de multifunctionele accommodatie en deze is tegen het kerkgebouw geprojecteerd. De betreffende voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid kan niet zo letterlijk opgevat worden dat het volledige bouwvlak van de multifunctionele accommodatie tegen de kerk aan geprojecteerd moet worden. De keuze voor een (transparante) verbindingsgang tussen kerk en multifunctionele accommodatie is ingegeven vanuit het respect voor en de bescherming van de monumentale waarde van de kerk. Dit is positief beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De verbindingsgang wordt aangesloten op een nieuw te maken opening onder een raam van de kerk. De transparante aansluiting en de maat en schaal worden passend geacht bij het gebouw.

Het plan voldoet aan het maximale bebouwingspercentage van 40% en het maximale bebouwingsoppervlak voor de accommodatie van 330m², zoals in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bebouwingsoppervlak van de accommodatie bedraagt in werkelijkheid 219 m² en blijft daardoor ruim binnen de toegestane oppervlakte. Wij verwijzen verder naar onze reactie op dit onderdeel onder zienswijze 3 en de aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 2

- 1. De tuinmuur zal verschillende openingen krijgen ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen. Verder geeft u aan dat de woorden 'renovatie' en 'opening toevoegen' elkaar tegenspreken. De tuinmuur moet intact blijven conform uitspraak Raad van State d.d. 16 mei 2012. De muur zal door de openingen a) aangetast worden in haar cultuurhistorische waarde, b) verzwakt raken doordat de muur niet aaneengesloten door kan lopen, c) een verkeersonveilige situatie veroorzaken gezien de breedte van de steeg, aangezien er parkeergelegenheid is ter hoogte van de bocht in het Schildershof. Vernomen is dat de muur is aangemerkt als beschermd monument, waarover de gemeente een overeenkomst met boeteclausule en herstelplicht gemaakt heeft. Indien er wil dit graag bevestigd krijgen.*

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar hetgeen in onze vorenstaande reactie op zienswijze 1 over de diverse onderdelen reeds is gezegd.

Wij herhalen dat de muur binnen de vigerende planologisch juridische regeling geen beschermde status heeft. De muur valt niet onder de werking van de Monumentenwet. Verwezen wordt naar de monumentenomschrijving van de objecten met de nummers 33632 en 33633. Behoud van de muur is binnen de vigerende regeling niet afdwingbaar. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 16 mei 2012 in het beroep tegen het bestemmingplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' geen uitspraak gedaan over de waarde van de muur, maar heeft slechts geconcludeerd dat er de intentie is de ommuring intact te laten.

Het plan zal nagenoeg geheel ommuurd blijven na realisatie. Er zal zelfs een groot deel aan de zuidzijde voorzien worden van een muur, waar nu slechts een houten schutting staat. Gelet op de staat waarin de muur verkeert, zal herstel en renovatie noodzakelijk zijn om de ommuring te kunnen behouden. Juist door het renoveren van de muur zal de bouwkundige staat en stabiliteit sterk verbeterd worden. De bestaande muur is instabiel en in verval. De renovatie van de muur en het aanbrengen van de openingen wordt gerealiseerd op een constructief verantwoorde wijze. Hierdoor is er geen sprake van gevaar voor de verkeersveiligheid.

In de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst is de bepaling opgenomen dat de ontwikkelaar zorg zal dragen voor het behoud c.q. herstel na beschadiging van de beeldbepalende muur, als erfafscheiding aanwezig langs het Schildershof. Aan de zijde van de Schijndelseweg zal exploitant zorg dragen voor de realisatie van een nieuwe muur. Het herstel van de muur langs het Schildershof en het realiseren van de muur aan de Schijndelseweg dient te gebeuren voordat de woningen en de multifunctionele ruimte worden opgeleverd. In de overeenkomst is een boeteclausule opgenomen voor het geval de ontwikkelaar deze afspraak niet nakomt. Het behoud en herstel van de muur is hiermee gewaarborgd. Daarnaast wordt door de bovengenoemde aanvulling van artikel 5 van de regels van het wijzigingsplan de instandhouding en bescherming van de muur geborgd.

Zienswijze.

- 2. In de 'Uitvoeringsnota Woningbouw 2015' staat beschreven dat het voornemen is om grondgebonden seniorenwoningen te realiseren. In de communicatie omtrent de verkoop lag de nadruk op luxe woningen, in tegenstelling tot de doelgroep senioren. Zijn de*

woningen dus wel een aanvulling zijn op het gewenste woningbouwprogramma van de gemeente?

Reactie gemeente.

In de Uitvoeringsnota Woningbouw 2015 wordt vermeld dat het voornemen is ter plaatse grondgebonden seniorenwoningen te realiseren. De 4 woningen zijn in het gemeentelijke meerjaren woningbouwprogramma opgenomen. Dit woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. De woningen worden geheel levensloopbestendig uitgewerkt en worden daardoor met name geschikt voor bewoning door senioren. Het project vormt een goede aanvulling op enerzijds de woningbouw in het centrum van Sint-Michielsgestel, die vooral uit appartementen bestaat en anderzijds op de concrete plannen voor grondgebonden seniorenwoningen in de sociale en vrije huursector.

Zienswijze.

3. *De regels van het wijzigingsplan wijken vreemd genoeg op verschillende punten af van het moederplan. Het wijzigingsplan moet voldoen aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *De uitbreiding van de kerk dient te worden geprojecteerd tegen het kerkgebouw. De oppervlakte hiervan mag ten hoogste 330m² bedragen. De multifunctionele accommodatie komt los van de kerk te staan met een glazen verbinding. Het blijkt niet uit de regels dat er bebouwing ter grootte van 219 m² komt.*
 - b. *Woningbouw dient te worden gecombineerd met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied alsmede het behoud van een groen karakter. Het behoud van het groene karakter is middels het rooien van de bomen op een opmerkelijke en alles behalve correcte wijze verstoord is. Een groot deel van het plangebied zal bestraat worden (bestrating in tuinen en parkeerplaatsen) en is de muur op de meeste plaatsen hoger dan de aangegeven 1,50 m, waardoor vrij zicht helemaal niet aan de orde is. In geen enkel opzicht wordt aan het behoud van het groene karakter voldaan, in tegenstelling tot wat beweerd wordt in de planomschrijving.*
 - c. *Ter plaatse zijn aaneen gebouwde woningen toegestaan bestaande uit ten hoogste één bouwlaag met daarop een kap. De woningen in het wijzigingsplan wijken af van deze voorwaarde. In het wijzigingsplan zijn geen 4 aaneengebouwde woningen opgenomen. De woningen zouden zelfs vanaf de zijkant te betreden zijn tussen woning 2 en 3. Ten tweede mogen de woningen 1 bouwlaag (een bouwlaag bedraagt +/- 3 meter) met kap tellen. De in het wijzigingsplan getoonde woningen bedragen +/- anderhalve bouwlaag met kap alsmede een kap dwars (i.p.v. een dakkapel) waardoor een omvangrijke woning ontstaat. Alle woningen hebben volgens het wijzigingsplan een uitbouw naar achteren/buiten (zonder kap), waarover niets in bovengenoemde voorwaarde wordt genoemd en derhalve niet toelaatbaar is.*
 - d. *Er zijn ten hoogste vier woningen toegestaan. Geconcludeerd wordt dat deze voorwaarde correct is verwerkt in het wijzigingsplan.*
 - e. *De afstand van de woningen tot de zuidelijke grens van het wijzigingsgebied, bedraagt tenminste 10 meter. Geconcludeerd wordt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan door middel van een aangegeven bouwvlak.*
 - f. *Woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Er is twijfel of de woningen hierbij aansluiten.*
 - g. *Woningen dienen te worden georiënteerd op de weg aan de noord- of de oostzijde. Geconcludeerd wordt dat op de impressie is te zien dat de woningen aan de Noordzijde (Schildershof) georiënteerd zijn.*
 - h. *De oppervlakte van het gebied mag tot ten hoogste 40% worden bebouwd. Er wordt in het wijzigingsplan aangegeven dat 738 m² van de 1.844m² wordt bebouwd. Iedere vorm van onderbouwing ontbreekt. Naar deze voorwaarde wordt verwezen als een gegeven dat door dit bebouwingspercentage wordt voldaan aan behoud van het groene karakter. Door bestrating van tuinen en parkeerplaatsen hier buiten te laten faalt dit argument.*
 - i. *Aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het wijzigingsplan wordt verwezen naar nadere toelichting m.b.t. bovengenoemde voorwaarde. Deze informatie ontbreekt echter. Op de in het wijzigingsplan opgenomen impressie is te zien dat per woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Hoe wordt invulling gegeven aan extra traffic dat ontstaat door de extra woningen, zoals bezoek e.d.?*
- mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Het aspect asbest is nergens in het wijzigingsplan terug te vinden.*
- k. *Planwijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van aangrenzende percelen. Er wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waarin indiener met betrekking tot een aantal aspecten niets terug vindt over omliggende percelen en mogelijke nadelen. Er wordt wel degelijk schade geleden*

door naburig gelegen percelen. Indiener ondervindt nu al nadelige gevolgen van dit wijzigingsplan voor het woongenot. Indiener wijst op het onrechtmatig rooien van het groen in de tuin. Verpaupering is hierop allerm minst van toepassing. Indiener ondervond dagelijks plezier van de prachtige tuin, het groene uitzicht. (historische kwaliteit). Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy mede ten gevolge van de bouwhoogte en beperking van de lichtinval. Het niet intact laten van de tuinmuur ontstaan, naast het verlies van cultuurhistorische waarde, verkeersonveilige situaties gezien de breedte van de weg.

Reactie gemeente.

- a. Wat betreft de projectie van het bouwblok van de multifunctionele accommodatie wordt verwezen naar hetgeen hierover in onze reactie op zienswijze 1 is gezegd.
In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is een maximale oppervlakte gesteld voor de uitbreiding van het kerkgebouw met een multifunctionele accommodatie van 330 m². Het concrete plan voor de accommodatie blijft ruimschoots binnen deze maat. Het op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen bouwvlak is hierop afgestemd. Het wijzigingsplan voldoet hiermee aan de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan. De oppervlakte is middels de grootte van het bouwvlak op de verbeelding en middels artikel 3.2. van de regels van het wijzigingsplan gewaarborgd. Voorts wordt verwezen naar onze reactie op dit onderdeel onder zienswijze 3 en de aanpassing van het wijzigingsplan.
- b. Voorop staat dat het wel of niet rechtmatig rooien van de bomen een zaak is die in het kader van het onderhavige wijzigingsplan niet aan de orde is. Verwezen wordt naar de procedure rond de actualisatie van de Bomenlijst. Het groene karakter in het plangebied zal worden hersteld door middel van uitvoering van het groenplan, dat als bijlage 1 bij het wijzigingsplan is gevoegd. In de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst is de bepaling opgenomen dat de ontwikkelaar zorg zal dragen voor het uitvoeren van het groenplan. In de overeenkomst is een boeteclausule opgenomen voor het geval de ontwikkelaar deze afspraak niet nakomt. Het herstel van het groene karakter wordt door uitvoering van het onderhavige plan beter geborgd dan binnen het thans vigerende planologisch juridische regime mogelijk is. Dit geeft aan de omwonenden meer zekerheid.
Voor zover de hoogte van de muur op plaatsen hoger is dan 1.50 meter, voorziet het wijzigingsplan hierin. In artikel; 5.2.2., sub b is uitgegaan van een van een maximale bouwhoogte van 1.80 meter.
- c. Wat het onderdeel van de zienswijze over de bebouwingkarakteristiek betreft, verwijzen wij naar onze vorenstaande reactie op zienswijze 1 en de aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte in artikel 4.2.1 van de regels van het wijzigingsplan.
De hoofdgebouwen voldoen aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid. Voor de aan- en uitbouwen en bijbouwen gelden de regels zoals opgenomen in het wijzigingsplan. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en voldoen daardoor aan het uitgangspunt dat de oppervlakte van het gebied tot ten hoogste 40 % mag worden bebouwd. In artikel 4 van de regels zal een begrenzing aan de oppervlakte van de woningen worden gesteld. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op zienswijze 3.
- d. Het wijzigingsplan voldoet op dit punt aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.
- e. Het wijzigingsplan voldoet op dit punt aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.
- f. Ten aanzien van de twijfel over de aansluiting van de woningbouw op het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt verwezen naar onze in het vorenstaande gegeven reactie op dit onderdeel.
- g. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.
- h. De projectie van de bestemming en bouwvlakken voor de woningen en de multifunctionele ruimte en de projectie van de bestemming 'Tuin' is afgestemd op het uitgangspunt dat maximaal 40 % bebouwd mag worden. Het wijzigingsplan voldoet dus hieraan. In artikel 4 van de regels zal een begrenzing aan de oppervlakte van de woningen worden gesteld. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op zienswijze 3. Wat betreft het behoud van het groene karakter verwijzen wij naar onze in het vorenstaande gegeven reactie op dit onderdeel.
- i. De nadere toelichting is opgenomen in paragraaf 4.10. De verwijzing zal worden aangepast. Het wijzigingsplan voldoet aan de parkeernorm conform CROW. De bezoekerscomponent is hierin verwerkt. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

- j. De uitgevoerde bodemonderzoeken hebben geen indicatie gegeven dat er asbest aanwezig is. Voor zover er risico's zijn of worden aangetoond met betrekking tot dit aspect, zal hieraan worden getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.
- k. Het realiseren van bebouwing in de tuin, waardoor het uitzicht op de tuin wijzigt, betekent niet dat er sprake is van onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden op aangrenzende percelen. Het door indiener aangehaalde aantasting van woongenot heeft hier geen betrekking op. De woningen worden, in tegenstelling tot de woningen aan de noordzijde van het Schildershof, niet direct aan de weg gebouwd, maar achter de muur en op een afstand van ca. 2,5 meter van de muur. Het plan zal nagenoeg geheel ommuurd blijven na realisatie. De ommuring zal dus intact blijven. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt binnen de ommuring plaats met een ontsluiting aan de zijde van de Schijndelseweg. De woningen generen dus nauwelijks extra verkeer in het Schildershof. Bovendien blijft de tuinmuur gehandhaafd, waardoor de situatie op het Schildershof ongewijzigd blijft. Er is dus geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid.

Zienswijze.

Het ontwerp-wijzigingsplan leidt tot rechtsonzekerheid door tegenstrijdige benadering van de regels zoals genoemd in het bestemmingsplan en het wijzigingsplan en is op sommige punten in strijd met de voorwaarden zoals benoemd in o.a. de Uitvoeringsnota Woningbouw 2015.

Reactie gemeente.

Gelet op onze vorenstaande reacties en onze voorgestelde aanpassingen van het wijzigingsplan, kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan voldoet aan de in het vigerende bestemmingsplan gestelde wijzigingsregels en de Uitvoeringsnota Woningbouw 2015.

Zienswijze.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is op 16 april 2015 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten voor het project voor zijn rekening neemt. In paragraaf 7.1. van het wijzigingsplan staat dat hier ook het onderwerp 'planschade' onder valt. Indiener wil inzichtelijk krijgen welke afspraken hierover zijn gemaakt.

Reactie gemeente.

In dit kader kan worden volstaan met de mededeling dat in de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de kosten van eventuele tegemoetkoming in planschade voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Zienswijze 3

Een gelijktijdige behandeling van Kerk, Pastorie en Tuin voor een vaststellingsbesluit lijkt beter. Gevraagd wordt dit te bevorderen.

Reactie gemeente.

Voor de begrenzing van het wijzigingsplan is bepalend de aanduiding van wijzigingsgebied 1 in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. De kerk en de pastorie zijn hierin niet opgenomen. Voor deze beide gebouwen is er geen noodzaak om de bestemming te wijzigen.

Zienswijze

Indiener mist de motivering en beschrijving van het groenplan. Indiener verzoekt de zilverlinden te vervangen door leilinden.

Reactie gemeente.

Het groenplan is als bijlage 1 bij het ontwerp wijzigingsplan gevoegd. Dit plan geeft aan welke bomen op welke plek geplant worden. Het plan bevat een beschrijving. Voor zover deze beschrijving te summier is, zal aan paragraaf 4.9 van de toelichting van het wijzigingsplan een motivering en beschrijving van het groenplan worden toegevoegd. Het groenplan is beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeente.

Zienswijze.

In het bestemmingplan zijn regels opgenomen dat de tuin voor 60% gehandhaafd moet blijven. De tuin is thans volledig verwoest. Gevraagd wordt welke sancties er genomen zijn. Gevraagd wordt om berekeningen van groen en bouwvlak percentages. Gevraagd wordt hoe het staat met de belofte om te bouwen binnen de bestaande tuilmuren en of de tuilmuren gehandhaafd blijven.

Reactie gemeente.

Het groene karakter in het plangebied zal worden hersteld door middel van uitvoering van het groenplan, dat als bijlage 1 bij het wijzigingsplan is gevoegd. In de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst is de bepaling opgenomen dat de ontwikkelaar zorg zal dragen voor het uitvoeren van het groenplan. Aan deze afspraak is een boeteclausule verbonden in het geval de ontwikkelaar niet aan de afspraak voldoet.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.844 m². Hiervan mag conform de wijzigingsregels in het vigerende bestemmingsplan 40 % bebouwd zijn, zijnde 738 m². Het concrete bouwplan voor de multifunctionele ruimte omvat ca. 219 m². Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' heeft een oppervlak van 223 m². Geconcludeerd wordt dat dit met elkaar in overeenstemming is. Het concrete bouwplan voor de 4 woningen omvat ca. 490 m². De oppervlakte van de tuinmuur is ca. 28 m². De totaal te realiseren bebouwing zal (219+490+28=) 737 m² omvatten. Dit stemt overeen met het bebouwingspercentage van 40 %.

Indiener stelt terecht dat de regels van het wijzigingsplan meer bebouwing mogelijk maken. Om te voorkomen dat er meer bebouwing kan worden opgericht wordt aan de planregels een maximaal bebouwingsoppervlak toegevoegd:

- binnen het bouwvlak voor de multifunctionele ruimte 219 m²;
- binnen het bouwvlak voor de woningen 490 m².

Voorts worden binnen de bestemming 'Tuin' alle bouw mogelijkheden geschrapt, met uitzondering van de tuinmuur die het plangebied begrenst. Door deze aanpassingen wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Wat betreft het bouwen binnen de ommuring en het handhaven van deze ommuring wordt verwezen naar onze vorenstaande reactie op dit onderdeel op de andere zienswijzen.

Zienswijze.

Met betrekking tot het akoestische aspect vraagt indiener of de handreiking 'Bouwen op geluidsbelaste locaties' als leidraad is gebruikt. Met betrekking tot het akoestische onderzoek stelt indiener dat de verkeerstelling van 21 tot 27 januari 2012 niet actueel is. Indiener denkt hierbij aan het gezondheidscentrum en vraagt om een nieuwe telling.

Reactie gemeente.

Ons is alleen een "Handreiking bouwen op geluidbelaste locaties" van DCMR uit 2011 bekend. Dit is een handreiking specifiek bedoeld voor het gebied Rijnmond. Wij hebben in 2007 een eigen gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld voor het stellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder. De systematiek uit de handreiking is echter gelijk aan door ons gevolgde systematiek, waarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en Wet ruimtelijke ordening.

De verkeerstelling uit 2012 betreft de meest recent telling. Deze telling is opgehoogd met een autonoom groeipercantage van 1,5% per jaar, zodat voor het rekenjaar 2024 de waarden met 20% ten opzichte van 2012 zijn verhoogd. Een eventuele toename als gevolg van het gezondheidscentrum zal binnen die toename van 20% vallen. Deze toename komt overeen met 953 voertuigen per etmaal. Dit autonome groeipercantage van 1,5% per jaar is gebruikelijk als uitgangspunt voor akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Er is geen reden om te twifelen aan de juistheid van dit uitgangspunt en er is daarom geen reden om een nieuwe actuele meting uit te voeren.

Zienswijze.

Indiener vraagt inzake het archeologisch onderzoek wanneer het graven van proefsleuven plaatsvindt?

Reactie gemeente.

In het kader van het ontwerp wijzigingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit verdere onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het volledige plangebied, is de bescherming van mogelijk aanwezig archeologische waarden geborgd. Hierin is de verplichting van verder archeologisch onderzoek vastgelegd.

Zienswijze 4

Ten aanzien van de plantoelichting:

1. *Ten aanzien van het rooien van de bomen loopt er een procedure. De groenstructuur is volledig vernield en wordt met het plan niet hersteld. Rechtszekerheid over het behoud van een groene omgeving ontbreekt.*

Reactie gemeente.

Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel, zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen. Voorop staat dat het wel of niet rechtmatig rooien van de bomen een zaak is die in het kader van het onderhavige wijzigingsplan niet aan de orde is. Verwezen wordt naar de procedure rond de actualisatie van de Bomenlijst. Wij noemen vervolgens het herstel van het groene karakter conform het opgestelde groenplan (bijlage 1 wijzigingsplan) en de afspraak over de realisatie, zoals opgenomen in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Zienswijze.

2. *Er wordt niet aangegeven dat de voor de woningen beoogde doelgroep van senioren wordt bereikt.*

Reactie gemeente.

Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel, zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen. Het is planologisch juridisch niet mogelijk of gewenst vast te leggen dat de woningen uitsluitend door senioren bewoond mogen worden. Door de woningen geheel levensloopbestendig uit te voeren, conform de intentie van de ontwikkelaar, worden zodanige voorwaarden gecreëerd dat de woningen met name geschikt zijn voor senioren.

Zienswijze.

3. *Ten gevolge van het onrechtmatig rooien van de bomen, kan geen sprake zijn van het behoud van een groen karakter. Het bomenplan kan de schade niet herstellen. Er staan drie waardevolle bomen op de geactualiseerde lijst waardevolle bomen, pal naast de zuidgrens van het plangebied, welke niet op tekening zijn verwerkt. Hierdoor zou over het behoud hiervan geen rechtszekerheid worden gegeven.*

Reactie gemeente.

Voorop staat dat het wel of niet rechtmatig rooien van bomen een zaak is die in het kader van het onderhavige wijzigingsplan niet aan de orde is. Feit in dit verband is dat de bomen gerooid zijn en dat herstel van het groene karakter vereist is, conform het opgestelde en akkoord bevonden groenplan. Verder wordt verwezen naar onze reactie op dit onderdeel, zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen.

De drie genoemde waardevolle bomen ten zuiden van het plangebied vallen buiten de begrenzing van het onderhavige wijzigingsplan. De kruinen van deze bomen vallen echter wel over het plangebied en dienen daarom op de verbeelding te worden aangegeven met de aanduiding 'beeldbepalende boom (beb)'. Hierdoor wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet gekomen. Overigens worden de drie door indiener genoemde bomen ten zuiden van het plangebied betrokken bij de actualisatie van de Bomenlijst. Wij verwijzen naar de desbetreffende procedure.

Zienswijze.

4. *Getoetst dient te worden of de doelstelling van seniorenwoningen wordt gehaald.*

Reactie gemeente.

Zie onze reactie onder 2 van deze zienswijze.

Zienswijze.

5. *Ten aanzien van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid:*
 - a. *De regels staan toe dat de MFA een maximale oppervlakte krijgt van 330m². In het plan is aangegeven dat de MFA een oppervlakte heeft van 219m². Er is geen waarborg dat deze oppervlakte wordt beperkt tot 219m². U geeft aan dat de MFA niet tegen het kerkgebouw is geprojecteerd.*
 - b. *Het groene karakter wordt op geen enkele manier gewaarborgd. Het opgestelde groenplan geeft geen enkele rechtszekerheid. Het maximale bebouwingspercentage van 40% biedt geen waarborging voor het groene karakter, omdat er verharding wordt gebracht. Door de hoogte van de tuinmuur is geen vrij uitzicht op het mogelijke groen.*
 - c. *De impressies als opgenomen in het wijzigingsplan en de planregels laten meer dan één bouwlaag toe.*
 - d. *Er wordt voldaan aan de voorwaarde van maximaal 4 woningen.*
 - e. *Aan de voorwaarde dat de afstand van de woningen tot de zuidgrens minimaal 10 meter bedraagt wordt voldaan.*
 - f. *De woningen voldoen niet aan het woningbouwprogramma.*
 - g. *De woningen zijn geprojecteerd op de noordzijde en hiermee wordt voldaan aan de regels in de wijzigingsbevoegdheid.*
 - h. *De rechtszekerheid inzake het maximale bebouwingspercentage van 40% ontbreekt.*

- i. *In paragraaf 4.7 is niets terug te vinden inzake het parkeren.*
- j. *Mogelijk zit er asbest in de grond.*
- k. *De grote bouwhoogte op korte afstand van de bebouwing aan het Schildershof, tast het woongenot ernstig aan.*

Reactie gemeente.

- a. Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel onder zienswijze 3 en de betreffende aanpassing van het wijzigingsplan.
De verbindingsgang is onderdeel van de multifunctionele accommodatie en deze is tegen het kerkgebouw geprojecteerd. Op dit onderdeel is het plan formeel beoordeeld en geaccordeerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- b. Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel, zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen. Uitgangspunt is handhaving van de ommuring. Door de keuze voor bomen conform het groenplan, zal het groen boven de muur zichtbaar zijn.
- c. Het plan bestaat uit woningen van één bouwlaag met kap. Geheel volgens de regels in de wijzigingsbevoegdheid. Zie hiervoor de begripsomschrijving van het begrip bouwlaag in artikel 1.18 van de planregels. Om dit te waarborgen zijn er een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In onze reactie op zienswijze 1, onder 4 hebben wij aangegeven de maximale goot- en bouwhoogte te verlagen naar respectievelijk 4 en 8 meter. Hierdoor wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet gekomen.
- d. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.
- e. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.
- f. Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel onder zienswijze 2, onderdeel 2.
- g. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.
- h. Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel onder zienswijze 3 en de aanpassing van het wijzigingsplan. Hierdoor wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet gekomen.
- i. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10 van de plantoelichting. De foutieve verwijzing naar 4.7 zal worden aangepast.
- j. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2 onder j.
- k. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1 onder 4 en zienswijze 2 onder k.

Zienswijze.

- 6. *Het plangebied komt niet overeen met het gebied wro-zone wijzigingsbevoegdheid-1, omdat er een strook tussen de het plangebied en het pand aan het Petrus Dondersplein 13 onbenoemd en onbesproken blijft. Volgens u leidt dit tot rechtsonzekerheid. Het is niet duidelijk of de parkeerplaatsen ten zuiden van het plangebied behouden zullen blijven. Bij verdwijnen van parkeerplaatsen zal de parkeerbalans in onbalans raken.*

Reactie gemeente.

Uit de redactie van artikel 24.2 van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' kan niet worden afgeleid dat burgemeester en wethouders verplicht zijn de wijzigingsbevoegdheid toe te passen op het gehele gebied. Er is geen noodzaak om ter plaatse van de stook grond tussen het pand Petrus Dondersplein 13 en het plangebied de bestemming te wijzigen. Ontwikkelingen betreffende het pand en perceel Petrus Dondersplein 13, waaronder het parkeren ten behoeve van de woning Petrus Dondersplein 13, maken geen onderdeel uit van het onderhavige wijzigingsplan en blijven daardoor in dit kader buiten behandeling.

Ten zuiden van het plangebied blijven de parkeerplaatsen zo optimaal mogelijk gehandhaafd, waarbij wel rekening wordt gehouden met een inrit voor de binnen de muur gelegen parkeerplaatsen voor de 4 woningen. Mocht dit leiden tot minder parkeerplaatsen, dan blijft er in de openbare ruimte van het centrumplan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de parkeerbalans van het vigerende bestemmingsplan.

Zienswijze.

- 7. *Het plangebied heeft een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. In strijd hiermee zijn werkzaamheden uitgevoerd, waarbij grondbewerkingen zijn uitgevoerd dieper dan 0,3 meter, zijnde het rooien van de bomen. Dit zou vergunningplichting zijn in strijd zijn met het bestemmingsplan. Om toegang te verlenen voor een graafmachine is de cultuurhistorische muur is aangetast.*

Reactie gemeente.

Voorop staat dat het wel of niet rechtmatig rooien van de bomen en het maken van een doorgang in de muur een zaak is die in het kader van het onderhavige wijzigingsplan niet aan de orde is. Overigens heeft het onderhavige wijzigingsplan nog geen rechtskracht zo lang het niet inwerking is

getreden, zodat niet aan de bepalingen van dit wijzigingsplan kan worden getoetst.

Wat betreft het herstel van het groene karakter verwijzen wij naar onze reactie op dit onderdeel zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen.

Wat betreft het behoud van de ommuring, verwijzen wij naar onze reactie op dit onderdeel zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen. Wij herhalen dat de muur geen wettelijke monumentale status heeft. In het bijzonder verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 onder 4.

Zienswijze.

8. *De woningen voldoen niet aan de voorwaarde één bouwlaag met kap. Niet duidelijk is wat verder verstaan moet worden onder het geheel renoveren van de tuinmuur met behoud van de cultuurhistorische waarde. Om deze te garanderen is door de gemeenteraad bij de Afdeling toegezegd dat deze 'intact' blijft.*

Reactie gemeente.

Wij verwijzen naar onze reactie op dit onderdeel zoals in het vorenstaande gegeven naar aanleiding van de andere zienswijzen en de aanpassing van de goot- en bouwhoogte. Wat betreft de muur verwijzen wij in het bijzonder naar onze reactie op zienswijze 1, onderdeel 4.

Zienswijze.

9. *U geeft aan dat er op bladzijde 44 van het wijzigingsplan wordt aangegeven dat er in verband met het waarborgen van de economische uitvoerbaarheid inzicht dient te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. U vraagt om mededeling van deze inzichten.*

Reactie gemeente.

De verantwoordelijkheid voor planschade is, via de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst, gelegd bij de initiatiefnemer. In dit verband kan worden volstaan met de mededeling dat mogelijke tegemoetkoming in planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer conform de op 15 april 2015 gesloten anterieure overeenkomst. In verband daarmee kan de 1^e zin van paragraaf 7.1, 2^e alinea van de plantoelichting worden geschrapt.

Zienswijze.

10. *De conclusies van het wijzigingsplan zijn onjuist, omdat niet wordt voldaan aan de uitgangspunten, de in artikel 24 van het Centrumplan opgenomen voorwaarden en de door de Gemeenteraad gedane toezeggingen.*

Reactie gemeente.

Het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de wijzigingsregeling in het vigerende bestemmingsplan. Op enkele in het vorenstaande genoemde onderdelen wordt het wijzigingsplan aangescherpt.

Zienswijze.

11. *De regels van het wijzigingsplan en de systematiek daarvan dienen overeen te komen met de overeenkomstige regels van het moederplan.*

Reactie gemeente.

Uit de in de zienswijze aangevoerde opmerkingen is niet gebleken dat het wijzigingsplan inclusief de daarin opgenomen regels niet voldoet aan de daaraan gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgesel 2010'. Verwezen wordt naar vorenstaande reactie op de betreffende onderdelen van de zienswijze. Evenmin is gebleken dat het wijzigingsplan niet voldoet aan systematiek van het genoemde bestemmingsplan. Beide plannen zijn gebaseerd op de landelijke IMRO standaard.

Zienswijze.

12. *De publicatie is onjuist gepubliceerd, omdat eenieder zienswijzen in kan dienen.*

Reactie gemeente.

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening wordt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard. Artikel 3.15 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat belanghebbenden hun zienswijze naar voren kunnen brengen.

Zienswijze 5

Er zijn 2 zienswijzen van dezelfde indiener ingekomen op respectievelijk 10 juni 2015 en 11 juni 2015. Onderstaand zijn beide zienswijzen samengevat.

Zienswijze.

1. *Een anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is niet bekendgemaakt.*

Reactie gemeente.

De anterieure overeenkomst is bekendgemaakt in combinatie met de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. Wij verwijzen naar de betreffende publicatie op 30 april 2015: Staatscourant Nr. 11945, Gemeentebld nr. 36133, weekblad De Brug en de gemeentelijke website.

Zienswijze.

2. *De zienswijzen en indrukken die zijn opgenomen in de brief van indiener van 27 december 2014 gericht aan de Raad van State en de Europese Commissie gelden onverkort voor deze zienswijze en worden geacht in deze brief geïncorporeerd te zijn. Er valt niet na te gaan of de gemeente zich houdt aan de grondexploitatiewet. De manier waarop eerder de ontwikkelaar, [REDACTED], de wet overtrad i.c. de Bomenverordening, geeft indiener geen enkel vertrouwen geeft dat de aanbestedingsregels nageleefd zullen worden Alleen al het feit dat de bestemming tuingrond wordt veranderd in bouwgrond, levert de ontwikkelaar een voordeel op van ongeveer €900.000,-. Verzocht wordt om rekening te houden met de eerdere toezeggingen van de gemeenteraad gedaan aan de Raad van State.*

Reactie gemeente.

De vraag of de bomen wel of niet rechtmatig zijn gerooid is in het kader van het onderhavige wijzigingsplan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de procedure rond de actualisatie van de Bomenlijst.

Het plangebied is niet opgenomen in het op 25 februari 2010 vastgestelde 'Exploitatieplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. De verplichting om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het plangebied vast te stellen, is niet van toepassing. Conform het tweede lid van dit artikel is het kostenverhaal anderszins verzekerd, i.c. middels een anterieure overeenkomst.

Het onderdeel van de zienswijze betreffende de aanbestedingsregels is niet aan de orde in het kader van de besluitvorming over het onderhavige wijzigingsplan. Het betreft een facilitair project, waarin de gemeente niet participeert en uitsluitend een voorwaardenschepende rol heeft. Het betreft in dezen een ontwikkeling door een particuliere partij op particuliere grond. Financieel-economische aspecten inzake de ontwikkeling van de grond zijn voor de gemeente niet relevant.

Wat betreft de handhaving van de ommuring, zoals aan de orde geweest bij de behandeling van het bestemmingsplan bij de Raad van State, wordt verwezen naar onze vorenstaande reactie op zienswijze 1 onderdeel 4.

Zienswijze.

4. *Er was voor de gemeenteraad geen noodzaak de bouw van de 4 woningen mogelijk te maken. De echte noodzaak is gelegen in de financiële omstandigheden van de Protestantse Kerk Nederland Sint-Michielsgestel/Schijndel. Er is geen volkshuisvestelijk belang voor de bouw van de 4 seniorenwoningen. De beoogde doelgroep wordt niet bereikt.*

Reactie gemeente.

Het besluit van de gemeenteraad om in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' medewerking te verlenen aan de bouw van de 4 woningen door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend ingegeven vanuit ruimtelijke motieven. Wij verwijzen verder naar onze in het vorenstaande gegeven reactie op dit onderdeel naar aanleiding van de andere zienswijzen.

Zienswijze.

5. *De groenstructuur wordt met het plan niet hersteld. De 3 bomen ten zuiden van het plangebied zijn niet op de tekening vermeld.*

Reactie gemeente.

Wij verwijzen naar onze in het vorenstaande gegeven reactie op dit onderdeel naar aanleiding van de andere zienswijzen. Wat de 3 bomen ten zuiden van het plangebied betreft wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 4 onderdeel 3 en de aanpassing van de verbeelding op dit onderdeel.

Zienswijze.

6. *Er is geen waarborg dat de oppervlakte van de multifunctionele accommodatie beperkt blijft tot 219 m2. Aan een aantal van de wijzigingsvoorwaarden wordt niet voldaan. Er is geen sprake van een projectie tegen het kerkgebouw. Het maximale bebouwingspercentage van 40 % geeft geen rechtszekerheid voor het behoud van het groene karakter. Door de hoogte van de muur is er geen vrij uitzicht op het mogelijke groen. Bij de woningen wordt niet voldaan aan het uitgangspunt van één woonlaag met kap en aaneengebouwde woningen. De bouwvlakken overschrijden het maximaal gestelde bebouwingspercentage. Paragraaf 4.7 zegt niets over parkeren. Mogelijk zit asbest in de grond. De bouwmassa is niet passend in de omgeving. Het plangebied komt niet overeen met het gebied van de wijzigingsbevoegdheid. Het is niet duidelijk of de parkeerplaatsen ten zuiden van het plangebied behouden blijven. Er zijn grondbewerkingen uitgevoerd in strijd met de bestemming Waarde – Archeologie. Het behoud van de beeldbepalende cultuurhistorische waarde van de muur is niet gegarandeerd. Verzocht wordt de verkregen inzichten over planschade mede te delen. De regels en systematiek komen niet overeen met het moederplan. Onjuiste publicatie omdat eenieder zienswijzen kan indienen.*

Reactie gemeente.

Het op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen oppervlak van het bouwvlak is afgestemd op de werkelijke maat van de multifunctionele ruimte. Alle genoemde onderdelen zijn in het vorenstaande aan de orde geweest. Wij verwijzen naar onze in het vorenstaande gegeven reactie op deze onderdelen naar aanleiding van de andere zienswijzen.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassingen en wijzigingen van het ontwerp-wijzigingsplan:

1. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' van de regels wordt aan 3.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de multifunctionele accommodatie toegevoegd van 219 m2.
2. Aan artikel 4 'Wonen – 1' van de regels wordt aan 4.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de woningen toegevoegd van 490 m2.
3. In artikel 4 'Wonen – 1' van de regels worden in 4.2.1, sub e en f de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen gewijzigd in respectievelijk 4 en 8 meter.
4. Aan artikel 5 'Tuin' van de regels wordt aan de bestemmingsomschrijving in 5.1. toegevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding: tevens de instandhouding en bescherming van de muur als ook ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom: tevens de instandhouding en bescherming van een beeldbepalende boom.
5. In artikel 5 'Tuin' van de regels worden de bepalingen in 5.2.1 en 5.2.2. sub c en d geschrapt.
6. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' en artikel 5 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd conform artikel 4.6.1 in verband met de aanduiding 'beeldbepalende boom (beb)'.
7. Aan artikel 5 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd in verband met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding (sw-e)' in verband met de beeldbepalende waarde van de muur.
8. Aan de verbeelding worden de aanduidingen 'beeldbepalende boom (beb)' opgenomen ten behoeve van de kruinen van de drie ten zuiden van het plangebied staande bomen.
9. Op pagina 23 van de toelichting wordt onder sub i de verwijzing naar paragraaf 4.7 gewijzigd in 4.10.
10. Aan paragraaf 4.9 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt een motivering en beschrijving van het groenplan toegevoegd.
11. De 1e zin van paragraaf 7.1, 2e alinea van de plantoelichting kan worden geschrapt.

Besluit

Burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel;

gelet op de artikelen 24.2 van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010', artikel 3.6, lid 1, sub a en artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten

1. het wijzigingsplan 'De Pastorijtuin Schijndelseweg / Schildershof Sint-Michielsgestel ' vast te stellen, waarbij de volgende aanpassingen in het wijzigingsplan worden aangebracht:
 1. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' van de regels wordt aan 3.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de multifunctionele accommodatie toegevoegd van 219 m2.
 2. Aan artikel 4 'Wonen – 1' van de regels wordt aan 4.2.1 een maximaal bouwoppervlak voor de woningen toegevoegd van 490 m2.
 3. In artikel 4 'Wonen – 1' van de regels worden in 4.2.1, sub e en f de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen gewijzigd in respectievelijk 4 en 8 meter.
 4. Aan artikel 5 'Tuin' van de regels wordt aan de bestemmingsomschrijving in 5.1. toegevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding: tevens de instandhouding en bescherming van de muur als ook ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom: tevens de instandhouding en bescherming van een beeldbepalende boom.
 5. In artikel 5 'Tuin' van de regels worden de bepalingen in 5.2.1 en 5.2.2. sub c en d geschrapt.
 6. Aan artikel 3 'Maatschappelijk' en artikel 5 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd conform artikel 4.6.1 in verband met de aanduiding 'beeldbepalende boom (beb)'. - 7. Aan artikel 5 'Tuin' wordt een vergunningstelsel toegevoegd in verband met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding (sw-e)' in verband met de beeldbepalende waarde van de muur.
 - 8. Aan de verbeelding worden de aanduidingen 'beeldbepalende boom (beb)' opgenomen ten behoeve van de kruinen van de drie ten zuiden van het plangebied staande bomen.
 - 9. Op pagina 23 van de toelichting wordt onder sub i de verwijzing naar paragraaf 4.7 gewijzigd in 4.10.
 - 10. Aan paragraaf 4.9 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt een motivering en beschrijving van het groenplan toegevoegd.
 - 11. De 1e zin van paragraaf 7.1, 2e alinea van de plantoelichting kan worden geschrapt.
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Sint-Michielsgestel, 7 juli 2015

burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de burgemeester,



Nieuw vaststellingsbesluit Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel”.

Bijlage 2:

Uitspraak Raad van State d.d. 3 augustus 2016 Wijzigingsplan “De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel”.

ECLI:NL:RVS:2016:2159

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	03-08-2016
Datum publicatie	03-08-2016
Zaaknummer	201506495/1/R2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 7 juli 2015 heeft het college het wijzigingsplan "De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel" vastgesteld.
Wetsverwijzingen	<u>Algemene wet bestuursrecht</u> <u>Wet ruimtelijke ordening</u>
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JOM 2016/775 JOM 2016/786

Uitspraak

201506495/1/R2.

Datum uitspraak: 3 augustus 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Sint-Michielsgestel,
2. [appellant sub 2], wonend te Sint-Michielsgestel,
3. de vereniging Het Groene Hart Brabant, gevestigd te Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel,
4. [appellant sub 4], wonend te Sint-Michielsgestel,

en

het college van burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 7 juli 2015 heeft het college het wijzigingsplan "De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], de vereniging en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2], de vereniging en [appellant sub 4] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 april 2016, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2], de vereniging, vertegenwoordigd door [naam], en het college, vertegenwoordigd door [naam], werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn daar de Protestantse Gemeente Sint-Michielsgestel, vertegenwoordigd door [naam], en [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigde], gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het wijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van vier woningen en een multifunctionele ruimte in de tuin van de Protestantse Kerk op de locatie De Pastorijtuin, gelegen tussen de Schijndelseweg en het Schildershof in Sint-Michielsgestel. Appellanten voeren aan dat niet is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010", dat ten grondslag ligt aan het wijzigingsplan. Zij vrezen met name voor een aantasting van het cultuurhistorische en groene karakter van de pastorijtuin.

2. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college van burgemeester en wethouders onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.

Ontvankelijkheid

3. [appellant sub 4] woont aan de [locatie 1], op een afstand van ongeveer 440 m tot het plangebied. Hij heeft vanaf zijn perceel geen zicht op het plangebied. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt is genoemde afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen.

Voorts heeft [appellant sub 4] geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang van hem rechtstreeks door het besluit zou worden geraakt. De omstandigheden dat [appellant sub 4] naar eigen zeggen lid is van de Protestantse Gemeente Sint-Michielsgestel, dat hij plannen koestert om in de voormalige pastorie aan [locatie 2] te gaan wonen en dat hij belang heeft bij het aan de orde kunnen stellen van het volgens hem niet nakomen door het college van een toezegging van de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel, zijn daartoe niet voldoende.

De conclusie is dat [appellant sub 4] geen belanghebbende is bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en dat hij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kan instellen.

Formeel

Ingetrokken beroepsgrond

4. [appellant sub 2] heeft zijn betoog dat in de kennisgeving van het plan ten onrechte niet staat op welke kadastrale percelen de anterieure overeenkomst betrekking heeft ter zitting ingetrokken.

Publicatie ontwerp-besluit

5. [appellant sub 2] betoogt dat in de kennisgeving ten onrechte alleen staat dat belanghebbenden een zienswijzen kunnen indienen tegen het ontwerpwijzigingsplan. Op grond van de inspraakverordening had in de kennisgeving niet alleen aan belanghebbenden, maar ook aan ingezetenen de gelegenheid geboden moeten worden zienswijzen in te dienen. De kennisgeving is in strijd met artikel 3:15, tweede lid, van de Awb, aldus [appellant sub 2].

5.1. Ingevolge artikel 3:15, eerste lid, van de Awb kunnen belanghebbenden bij het bestuursorgaan naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.

Ingevolge het tweede lid kan bij wettelijk voorschrift of door het bestuursorgaan worden bepaald dat ook aan anderen de gelegenheid moet worden geboden hun zienswijze naar voren te brengen.

5.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de inspraakverordening besluit het college of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Ingevolge artikel 3 wordt inspraak verleend aan ingezetenen en aan belanghebbenden.

5.3. De Afdeling stelt vast dat in de kennisgeving van het ontwerp-wijzigingsplan staat vermeld dat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Dit is in overeenstemming met artikel 3.9a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), in samenhang gezien met artikel 3:15, eerste lid, van de Awb. Reeds omdat het college niet op basis van artikel 2 van de inspraakverordening heeft besloten een inspraakronde te houden over de in het ontwerp-wijzigingsplan genoemde ontwikkeling is er geen reden [appellant sub 2] te volgen in zijn betoog dat de kennisgeving van dat ontwerp gebrekkig is wegens strijd met artikel 3:15, tweede lid, van de Awb. Het betoog faalt.

Inhoudelijk

Nieuwe afweging

6. [appellant sub 2] en de vereniging betogen dat het college ten onrechte alleen heeft getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en geen nieuwe afweging heeft gemaakt bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

6.1. Ter zitting heeft het college desgevraagd toegelicht dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan is gezien of de ontwikkeling die met de daarin opgenomen wijzigingsvoorwaarde mogelijk werd gemaakt wenselijk was in het licht van de daarbij af te wegen belangen. Dit neemt, aldus het college, niet weg dat ook in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan is gezien of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming nog steeds is gerechtvaardigd. De Afdeling ziet geen aanleiding om hieraan te twijfelen. Het betoog faalt.

Wijzigingsvoorwaarden

7. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging betogen dat het college het wijzigingsplan niet mocht vaststellen omdat niet wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Deze gronden zal de Afdeling hierna bespreken.

Projectie van de uitbreiding tegen het kerkgebouw

8. Ingevolge artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder a, van de bestemmingsplanregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot het gebied met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied-1" de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de bepaling dat de uitbreiding van de kerk dient te worden geprojecteerd tegen het kerkgebouw; de oppervlakte hiervan mag ten hoogste 330 m² bedragen.

8.1. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging voeren aan dat de multifunctionele ruimte ten onrechte niet tegen het kerkgebouw is geprojecteerd. Dat de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) het ontwerp van de voorziene ontwikkeling heeft goedgekeurd, maakt dit volgens hen niet anders. De beoogde glazen verbindingsgang tussen de multifunctionele ruimte en de kerk maakt volgens [appellant sub 2] en de vereniging niet dat de multifunctionele ruimte tegen de kerk aan wordt geprojecteerd. De vereniging voert aan dat de glazen verbindingsgang in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van de multifunctionele ruimte en dat daarom moet worden geoordeeld dat de multifunctionele ruimte niet tegen het kerkgebouw staat.

8.2. Het bouwvlak voor de multifunctionele ruimte grenst over een lengte van ongeveer 2 m aan de kerk. Naar het oordeel van de Afdeling wordt hiermee voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 24, lid 24.2, onder a, van de planregels van het bestemmingsplan. Anders dan [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging kennelijk veronderstellen, dwingt deze bepaling er namelijk niet toe dat de uitbreiding van de kerk in zijn geheel tegen het kerkgebouw moet worden geprojecteerd. De omstandigheid dat, zoals [appellant sub 2] en [appellant sub 1] ter zitting hebben gesteld, twee aparte omgevingsvergunningen zijn aangevraagd voor de multifunctionele ruimte en voor de glazen verbindingsgang, leidt niet tot een ander oordeel. Deze vergunningen zijn namelijk geen onderwerp van het hier voorliggende geschil. Het college heeft toegelicht dat deze vergunningen apart zijn aangevraagd omdat voor de glazen verbindingsgang instemming van de RCE is vereist. Verder ziet de Afdeling niet in dat de glazen verbindingsgang in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van de multifunctionele ruimte en dat daarom moet worden geoordeeld dat de multifunctionele ruimte niet tegen het kerkgebouw staat.

Voorts overweegt de Afdeling dat het kerkgebouw een monumentaal pand is. Het college stelt dat er bewust voor is gekozen om het bouwvlak voor de multifunctionele ruimte gedeeltelijk tegen het kerkgebouw aan te projecteren, om ruimte te laten ontstaan waardoor beide gebouwen een eigen identiteit hebben en de monumentale waarde van het kerkgebouw als Rijksmonument wordt beschermd. Daarbij heeft het college van belang mogen achten dat de RCE en het Monumentenhuis Brabant in beginsel positief zijn over de plannen.

Gelet op het voorgaande faalt het betoog.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit en behoud groen karakter

9. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging voeren aan dat het plan niet wordt gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het behoud van het groene karakter. De Afdeling zal eerst de gronden bespreken die zien op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Vervolgens zal de Afdeling de gronden bespreken die zien op het behoud van het groene karakter.

10. Ingevolge artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder b, van de bestemmingsplanregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot het gebied met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied-1" de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de bepaling dat woningbouw dient te worden gecombineerd met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied alsmede het behoud van een groen karakter.

11. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging betogen dat de in het plan voorziene woningbouw niet wordt gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. [appellant sub 2] stelt dat de plantoelichting ten onrechte geen beschrijving van de bestaande ruimtelijke kwaliteit bevat. Voor zover het college stelt dat het plangebied verpauperd is, komt dit volgens [appellant sub 2] en de vereniging omdat door toedoen van het gemeentebestuur deze gronden onvoldoende zijn onderhouden. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] stellen dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast door de omvang van de voorziene woningen.

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging voeren aan dat het plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de tuinmuur. Zij stellen dat de tuinmuur een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en wijzen erop dat de raad tijdens de zitting van de Afdeling over het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" heeft toegezegd dat deze tuinmuur in tact blijft. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voeren aan dat het plan de cultuurhistorisch waardevolle tuinmuur aantast en onvoldoende waarborgen bevat om de tuinmuur te behouden, mede omdat ingevolge het plan in de tuinmuur openingen mogen worden aangebracht. [appellant sub 2] betoogt dat het plangebied ten onrechte niet het hele gebied bevat waaraan in het bestemmingsplan de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" is toegekend, nu de tuinmuur daarmee deels buiten het plangebied valt. De vereniging stelt dat de woningen te dicht op het oostelijk deel van de tuinmuur zijn gesitueerd. Zij wijst erop dat de tuinmuur van cultuurhistorische waarde is, nu deze is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006.

11.1. Het college stelt dat de tuinmuur geen beschermde monumentale status heeft. Het aanbrengen van openingen in de tuinmuur is wel informeel besproken met de Stichting Monumentenhuis Brabant, waarin onder andere de RCE vertegenwoordigd is. De Stichting Monumentenhuis Brabant kon instemmen met het aanbrengen van de voorziene openingen in de muur. Voorts zal een deel van de muur waar nu slechts een houten schutting staat worden hersteld. De instandhouding van de muur aan het Schildershof is volgens het college in de planregels gewaarborgd. Renovatie en het aanbrengen van openingen zijn in de planregels niet uitgesloten, maar de stijl en het karakter blijven behouden.

11.2. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat het plangebied ten onrechte niet het hele gebied bevat waaraan in het bestemmingsplan de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" is toegekend, nu de tuinmuur daarmee deels buiten het plangebied valt, overweegt de Afdeling als volgt. Het college is in beginsel vrij binnen de in het bestemmingsplan opgenomen objectieve begrenzing de grenzen van het wijzigingsplan te bepalen. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat het college een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde begrenzing van het wijzigingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat de gronden met de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" die niet zijn opgenomen in het plangebied, anders dan de gronden binnen het plangebied, horen bij de Pastorie en het Koetshuis.

11.3. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting staat dat het plangebied op het moment in gebruik is als tuin. Deze heeft vanwege de aanwezige vervallen schuurtjes en opslagruimten een rommelig karakter. In paragraaf 4.11 van de plantoelichting staat beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de historische kwaliteit van het plangebied. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting staat omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de beeldkwaliteit en de ruimtelijke inpassing van de voorziene ontwikkeling in de bestaande omgeving. Naar het oordeel van de Afdeling valt niet in te zien dat hiermee in de plantoelichting onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de bestaande ruimtelijke kwaliteit is. Aan het mogelijk maken van woningbouw in het plangebied is inherent dat de ruimtelijke uitstraling van het gebied zal veranderen. Het college heeft zich echter in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan, door de met woningbouw gecombineerde invulling daarvan, een kwaliteitsimpuls geeft aan het plangebied, dat volgens hem thans verpauperd is. De wijze waarop de verpauperde toestand tot stand is gekomen doet, wat daar verder ook van zij, hier niet aan af. Voorts geldt voor de woningen een totaal bebouwingsoppervlak van 490 m² en een maximale goot-

en bouwhoogte van 4 m en 8 m. Gelet hierop is de omvang van de voorziene woningen niet zodanig dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied waaraan in het bestemmingsplan de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" is toegekend, niet onevenredig wordt aangetast.

11.4. Ter zitting heeft het college toegelicht dat in de planregels is voorzien in bescherming van de muur om tegemoet te komen aan de stelling van de raad ter zitting van de Afdeling over het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". Ingevolge artikel 5, lid 5.3.3, aanhef en onder a, van de planregels is per woning één opening voor de toegang toegestaan van maximaal 1,1 m breed en zijn drie openingen van maximaal 1,5 m breed en maximaal 1,1 m hoog toegestaan voor het contact met het Schildershof. De vier woningen zijn in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan uitdrukkelijk toegestaan. Voorts wordt het plangebied, zo heeft de initiatiefnemer ter zitting toegelicht, thans in het geheel omsloten door de tuinmuur. Gelet hierop en omdat woningen op enige wijze moeten worden ontsloten, kon aan de toezegging van de raad ter zitting van de Afdeling over het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" niet de gerechtvaardigde verwachting worden ontleend dat in de tuinmuur, die rondom het plangebied loopt, in het geheel geen openingen zouden worden aangebracht. Een breedte van maximaal 1,1 m is voor de ontsluiting niet onredelijk. Voorts is het niet onredelijk dat het college de overige openingen in de tuinmuur, die over een breedte van ongeveer 40 m langs het Schildershof loopt, heeft toegestaan om vanuit de voorziene woningen uitzicht te hebben op het Schildershof. Deze openingen komen derhalve alleen in de noordzijde van de muur. Gelet hierop en nu een deel van de muur zal worden hersteld, heeft het college naar het oordeel van de Afdeling voldoende rekening gehouden met de toezegging van de raad ter zitting van de Afdeling over het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het karakter van de tuinmuur door de voorziene openingen zodanig wordt aangetast dat geen sprake meer is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De omstandigheid dat een deel van de tuinmuur buiten het wijzigingsplangebied staat, leidt evenmin tot dit oordeel.

11.5. Wat betreft de verwijzing van de vereniging naar de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 overweegt de Afdeling dat deze ten tijde van de vaststelling van het plan niet gold. Ten tijde van de vaststelling van het plan gold de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010. Op deze kaart is de tuinmuur niet aangewezen als "Complex van cultuurhistorisch belang". Wel is het plangebied als deel van de regio Meierij aangewezen als "Cultuurhistorische landschappen". De vereniging heeft niet onderbouwd dat de in het plan mogelijk gemaakte veranderingen aan de tuinmuur met deze aanduiding in strijd zijn.

11.6. Over de situering van de woningen ten opzichte van de oostelijke tuinmuur overweegt de Afdeling dat de afstand van het bouwvlak tot de tuinmuur van ongeveer 40 cm weliswaar niet groot is, maar de vereniging heeft niet onderbouwd op welke wijze dit tot een onaanvaardbare aantasting van de tuinmuur leidt.

11.7. Gelet op het voorgaande heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de woningbouw wordt gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

12. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging voeren aan dat het plan het groene karakter van de tuin aantast en onvoldoende waarborgen bevat om het resterende groene karakter te behouden. Voor dit groene karakter is volgens [appellant sub 2] en de vereniging de aard van de beplanting van belang en de vorm en samenhang van het groene perceel. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wijzen er op dat onrechtmatig enkele bomen in het plangebied zijn gerooid. Deze bomen dienen volgens [appellant sub 2] te worden teruggeplaatst. Volgens [appellant sub 2] is de aanduiding "beeldbepalende boom" ten onrechte niet toegekend aan de boom die als nr. 172 is vermeld op de gemeentelijke bomenlijst en ontbreken de bomen die op de gemeentelijke bomenlijst staan vermeld als nrs. 175 en 176 op de verbeelding. Het groenplan biedt volgens [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging onvoldoende waarborg voor het groene karakter en de nieuwe

bomen. [appellant sub 2] wijst erop dat een deel van de bomen in het groenplan buiten het plangebied ligt. Hij en de vereniging wijzen erop dat binnen het plandeel met de bestemming "Tuin" verharding kan worden aangebracht en dat niet kan worden uitgesloten dat de tuinen bij de woningen geheel zullen worden verhard. De bestaande tuin is volgens de vereniging van cultuurhistorische waarde vanwege de relatie tussen de kerk, de pastorie en de tuin. De vereniging wijst erop dat er geen compensatie plaatsvindt van het verlies aan groen. Het college heeft volgens de vereniging ten onrechte niet gezien of een invulling van het plangebied mogelijk is die het groene karakter in mindere mate aantast.

12.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het groene karakter van het plangebied voldoende wordt gewaarborgd met het groenplan dat als bijlage bij de planregels is gevoegd. De projectontwikkelaar is op grond van de anterieure overeenkomst, waaraan een boetebeding is verbonden, gehouden het groenplan tot uitvoering te brengen.

12.2. In artikel 4 van de wijzigingsplanregels zijn bepalingen opgenomen voor het plandeel met de bestemming "Wonen - 1".

Ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder i, geldt voor het bouwen van gebouwen dat het bebouwingsoppervlak niet meer bedraagt dan 490 m².

12.3. Zoals hiervoor, onder 11.3, is overwogen, zijn de vier woningen in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan uitdrukkelijk toegestaan. Aan het mogelijk maken van deze woningen is inherent dat een deel van het bestaande groen verloren zal gaan. "Het behoud van groen karakter" in artikel 24, lid 24.2, onder b, van de bestemmingsplanregels is een open norm. Dit betekent dat het college bij de vaststelling van het wijzigingsplan beoordelingsvrijheid heeft bij de invulling van deze norm. Uit artikel 24, lid 24.2, onder b, van de wijzigingsvoorwaarden volgt niet dat het bestaande groene karakter ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsplan volledig behouden moet blijven. Wel is vereist dat een bepaalde mate van een groen karakter moet worden behouden.

In de plantoelichting staat dat het groene karakter van het gebied wordt gewaarborgd door uitvoering te geven aan het groenplan en omdat in de planregels voor de bestemming "Wonen - 1" een maximaal bebouwingsoppervlak wordt opgenomen. Het standpunt dat met de uitvoering van het groenplan en met het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming "Wonen - 1" een groen karakter behouden kan blijven, acht de Afdeling in beginsel niet onredelijk. Daarbij is van belang dat in het groenplan twaalf nieuwe bomen zijn opgenomen. Voorts mag het bebouwingsoppervlak binnen het plandeel met de bestemming "Wonen - 1" ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder i, van de planregels niet meer bedragen dan 490 m². Het plandeel met de bestemming "Tuin" heeft een oppervlakte van ongeveer 552 m².

Het groenplan is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. In de planregels is geen bepaling opgenomen die ertoe strekt dat aan het groenplan uitvoering wordt gegeven, zodat deze uitvoering in het plan niet is gewaarborgd. Voor zover het college zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat het realiseren van het groenplan niet noodzakelijk is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en er daarom geen voorwaardelijke verplichting hoefde te worden opgenomen om deze uit te voeren overweegt de Afdeling als volgt. Gelet op de plantoelichting acht het college de uitvoering van het groenplan noodzakelijk voor het behoud van een groen karakter. Dit behoud is een voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Voorts zijn enkele bomen in het plangebied gerooid. Het onrechtmatige rooien hiervan, wat daarvan ook zij, kan in onderhavige procedure niet aan de orde komen. Door het rooien is thans echter geen sprake van het groene karakter zoals het college dit, gelet op de plantoelichting, kennelijk beoogt. Gelet op het voorgaande was het college gehouden in het plan te waarborgen dat uitvoering wordt gegeven aan het groenplan. Voor zover het college ter zitting heeft toegezegd dat de bomen uit het groenplan worden opgenomen op de gemeentelijke Bomenlijst, overweegt de Afdeling als volgt. Anders dan het college kennelijk veronderstelt, is het behoud van deze bomen op deze manier niet verzekerd, reeds omdat

de bomen op de gemeentelijke Bomenlijst onder omstandigheden mogen worden gerooid. Voorts is het planten en het behoud van deze bomen door derden niet afdwingbaar. Overigens overweegt de Afdeling dat in de plantoelichting wordt gesproken over andere begroeiing in het groenplan naast bomen, zoals hagen en struiken. Deze soorten beplanting zijn echter niet te zien op het als bijlage bij het plan bijgevoegde groenplan. Voorts staat het plan er niet aan in de weg dat binnen het volledige plandeel met de bestemming "Tuin" verharding wordt aangelegd, bijvoorbeeld door een maximum verhardingsoppervlak in de planregels.

12.4. Gelet op het voorgaande heeft het college zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de woningbouw wordt gecombineerd met het behoud van een groen karakter. Het plan is dan ook vastgesteld in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro en artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder b, van de bestemmingsplanregels.

13. Gelet op het voorgaande slagen de betogen.

Aaneen gebouwde woningen met één bouwlaag en een kap

14. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voeren aan dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat uitsluitend aaneen gebouwde woningen bestaande uit één bouwlaag met kap zijn toegestaan. Zij wijzen erop dat in het bouwplan tussen twee woningen is voorzien in een doorgang. [appellant sub 2] wijst erop dat het bouwplan voorziet in twee geschakelde twee-onder-een-kap-woningen en dat op delen van de bouwlaag een kap ontbreekt.

14.1. Het college stelt dat de voorwaarde dat woningen bestaande uit één bouwlaag mogen worden gebouwd zo moet worden uitgelegd dat een bebouwingstype wordt mogelijk gemaakt dat passend is in de omgeving. Hieraan is volgens het college met de toegekende goot- en bouwhoogte voldaan.

14.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.26, van de bestemmingsplanregels wordt onder bouwlaag verstaan: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Ingevolge artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder c, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot het gebied met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied-1" de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de bepaling dat ter plaatse aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan bestaande uit ten hoogste één bouwlaag met daarop een kap.

14.3. Ingevolge artikel 1, lid 1.18, van de wijzigingsplanregels wordt onder bouwlaag verstaan: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder a, van de wijzigingsplanregels mogen als hoofdgebouw uitsluitend woningen worden gebouwd.

Ingevolge het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" uitsluitend hoofdgebouwen in dit bebouwingstype worden gebouwd.

Ingevolge het bepaalde onder e mag de goothoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 4 m.

Ingevolge het bepaalde onder f mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 8 m.

14.4. Aan het plandeel met de bestemming "Wonen - 1" is de aanduiding "aaneengebouwd" toegekend. Gelet hierop en op artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder b, van de wijzigingsplanregels zijn alleen aaneen gebouwde woningen toegestaan. Voor zover de doorgang tussen twee woningen dan wel twee geschakelde twee onder-een-kap-woningen zoals opgenomen in het bouwplan hiermee in strijd zouden zijn, overweegt de Afdeling dat dit bouwplan hier niet ter toets voorligt.

Voorts overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, onder e en f, van de wijzigingsplanregels de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan 4 m onderscheidenlijk 8 m. Om hieraan te kunnen voldoen, kunnen de woningen bij de maximale bouwhoogte alleen met kap worden gebouwd. Het plan staat er echter niet aan in de weg dat woningen van 4 m hoog met een plat dak worden gebouwd. Gelet op de toegestane bouwhoogte van 8 m staat het plan er voorts niet aan in de weg dat woningen worden gebouwd met meer dan één bouwlaag als bedoeld in artikel 1, lid 1.26, van de bestemmingsplanregels. Het plan is in zoverre dan ook vastgesteld in strijd met artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder c, van de bestemmingsplanregels. De uitleg van het college dat deze bepaling zo moet worden gelezen dat een maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van 4 m onderscheidenlijk 8 m acceptabel zijn omdat dit past in de omgeving, volgt de Afdeling niet. Deze lezing sluit niet aan bij de redactie van artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder c, van de bestemmingsplanregels. Gelet hierop is het plandeel met de bestemming "Wonen - 1" vastgesteld in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro en artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder c, van de bestemmingsplanregels. De betogen slagen.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

15. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] stellen dat de woningen niet passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Zij wijzen op het voornemen in de gemeentelijke Uitvoeringsnota Woningbouw 2015 om seniorenwoningen te realiseren. Dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd, maakt volgens hen niet dat deze voor senioren worden gebouwd.

15.1. Ingevolge artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder f, van de bestemmingsplanregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot het gebied met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied-1" de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de bepaling dat woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

15.2. In de gemeentelijke Uitvoeringsnota Woningbouw 2015 is de realisering van grondgebonden seniorenwoningen in het plangebied geformuleerd als een voornemen en niet als harde eis. Gelet hierop en ook anderszins bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 24, lid 24.2, onder f, van de bestemmingsplanregels. De betogen falen.

Bebouwingspercentage

16. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voeren aan dat het toegestane bebouwingspercentage binnen het plangebied wordt overschreden. [appellant sub 2] wijst erop dat ingevolge artikel 4, lid 4.2.3, aanhef en onder b, van de planregels ook tot 15 m² aan nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Verder wijst hij erop dat het begrip bebouwingsoppervlak niet nader wordt gedefinieerd. [appellant sub 2] voert voorts aan dat een strook grond aan de westzijde van het gebied waaraan in het bestemmingsplan de bestemming "Wro-zone - Wijzigingsgebied 1" is toegekend, geen deel uitmaakt van het wijzigingsplan. Binnen deze strook grond mogen volgens hem op grond van de bestemmingsplanregels aan- en bijgebouwen gebouwd worden. De oppervlakte van deze aan- en bijgebouwen telt volgens hem mee voor het toegestane bebouwingspercentage in het plangebied.

16.1. Het college stelt dat met de in het wijzigingsplan voorziene bebouwing maximaal 40% van de

oppervlakte van het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" mag worden bebouwd.

16.2. Ingevolge artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder h, van de bestemmingsplanregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot het gebied met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied-1" de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de bepaling dat de oppervlakte van het gebied tot ten hoogste 40% mag worden bebouwd.

16.3. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.3, van de wijzigingsplanregels gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m mag bedragen.

16.4. Naar het oordeel van de Afdeling kan in het plan voor de uitleg van het begrip bebouwingsoppervlak worden uitgegaan van de gangbare betekenis van "oppervlak van alle bouwwerken samen". Het college heeft dan ook in redelijkheid kunnen afzien van het opnemen van een begripsbepaling voor bebouwingsoppervlak. Verder moet naar het oordeel van de Afdeling onder het begrip gebied in artikel 24, lid 24.2, onder h, van de bestemmingsplanregels worden verstaan het gebied waaraan in het bestemmingsplan de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" is toegekend. Dit gebied heeft een oppervlakte van 1847 m². Gelet op artikel 24, lid 24.2, onder h, van de bestemmingsplanregels mag dit gebied tot ten hoogste 40% van deze oppervlakte, dus 738,8 m², worden bebouwd.

Over de door [appellant sub 2] genoemde strook grond die geen deel uitmaakt van het plangebied heeft het college ter zitting toegelicht dat deze gronden weliswaar deel uitmaken van het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1", maar dat hier geen aan- en bijgebouwen meer kunnen worden gebouwd. Deze strook grond hoort namelijk bij de pastorie en het koetshuis die staan buiten het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1". Het koetshuis is het bijgebouw bij de pastorie, die als woning wordt gebruikt. Met het koetshuis is de maximale oppervlakte aan aan- en bijgebouwen die ingevolge de bestemmingsplanregels ter plaatse zijn toegestaan volledig benut. Nu gelet hierop op de door [appellant sub 2] genoemde strook grond geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht, hoefde het college met deze strook grond geen rekening te houden bij de berekening van de maximaal te bebouwen oppervlakte.

De bebouwingsoppervlakte van gebouwen binnen het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" mag ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, aanhef en onder d, van de wijzigingsplanregels niet meer dan 219 m² bedragen. De bebouwingsoppervlakte van gebouwen binnen de bestemming "Wonen - 1" mag ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder i, van de wijzigingsplanregels maximaal 490 m² bedragen. De tuinmuur heeft een oppervlakte van 28 m². Deze oppervlakten samen bedragen 737 m², waarmee de 40% oppervlakte van het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" niet wordt overschreden. [appellant sub 2] wijst er echter terecht op dat ingevolge artikel 4, lid 4.2.3, van de wijzigingsplanregels buiten het bouwvlak ook nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 15 m² mogen worden opgericht. Hiermee wordt de 40% aan te bebouwen oppervlakte overschreden.

Gelet op het voorgaande is artikel 4, lid 4.2.3, van de planregels vastgesteld in strijd met artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro en artikel 24, lid 24.2, aanhef onder h, van de bestemmingsplanregels. De betogen slagen.

Gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden aangrenzende percelen

17. Volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de aangrenzende percelen door het plan beperkt. [appellant sub 1] heeft in dit verband gewezen op de gevolgen van het plan voor zijn uitzicht, privacy en lichtinval alsmede voor de verkeersveiligheid ter plaatse. [appellant sub 2] stelt dat het wijzigingsplan onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel aan [locatie 3]. Wegens de overschrijding van de maximaal toegestane gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van maatschappelijke voorzieningen worden volgens [appellant sub 2] voorts de gebruiksmogelijkheden van het perceel aan [locatie 2] aangetast. Ook de bouwmogelijkheden van dit perceel worden volgens hem aangetast.

17.1. Ingevolge artikel 8:69a van de Awb vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

17.2. Ingevolge artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder k, van de bestemmingsplanregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot het gebied met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied-1" de bestemming en het bouwvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de bepaling dat de planwijziging geen onevenredig nadelige gevolgen mag hebben voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende percelen.

17.3. Over het perceel aan [locatie 2] overweegt de Afdeling dat vaststaat dat [appellant sub 2] dit perceel niet in eigendom heeft of anderszins gebruik maakt van dit perceel. De in artikel 8:69a van de Awb neergelegde relativiteitseis staat daarom in de weg aan inhoudelijke beoordeling van deze beroepsgrond.

17.4. [appellant sub 1] woont aan [locatie 4] en heeft de percelen [locatie 5] en [locatie 6] in eigendom. [appellant sub 2] woont aan [locatie 7] en heeft enkele percelen aan het Schildershof in eigendom. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting staat dat geen sprake is van een onacceptabele toename van de verkeersintensiteit op wegen die in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Gelet op het aantal voorziene woningen acht de Afdeling dit niet onaannemelijk. Voorts ligt het plandeel met de bestemming "Wonen - 1" op een afstand van ongeveer 7 m of meer van deze woningen. Gelet op deze afstand en de voorziene maximale bouwhoogte van 8 m valt niet uit te sluiten dat het plan leidt tot enige aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse. In aanmerking genomen dat de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] in de bebouwde kom staan, heeft het college niet hoeven uitgaan van onevenredig nadelige gevolgen als bedoeld in artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder k, van de bestemmingsplanregels.

Gelet op het voorgaande falen de betogen.

Overige beroepsgronden

18. Nu het door [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging aangevoerde gelet op het voorgaande aanleiding geeft voor het oordeel dat het plan niet aan alle wijzigingsvoorwaarden voldoet, ziet de Afdeling geen aanleiding de overige gronden te bespreken.

Slotoverwegingen

19. Het beroep van [appellant sub 4] is niet-ontvankelijk.

20. In hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de vereniging hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro en artikel 24, lid 24.2, aanhef en onder b en h, van de bestemmingsplanregels.

