

Nota van zienswijzen

WIJZIGINGSPLAN en OMGEVINGSVERGUNNING “The Green Villa”

Gecoördineerde procedure

**Sint-Michielsgestel
30 januari 2024**

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Aanpassingen wijzigingsplan
 - a. Aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen
 - b. Ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "The Green Villa" heeft – gecoördineerd met het ontwerp van de omgevingsvergunning - vanaf vrijdag 16 september 2022 tot en met donderdag 3 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken op het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

De provincie heeft geen reactie gestuurd. Het waterschap heeft een instemmende reactie gestuurd, mits er een aanpassing in de regels wordt doorgevoerd en geeft nog enkele aandachtspunten. Deze reactie is als zienswijze opgenomen in deze nota.

Op het ontwerpwijzigingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie van het college voorzien.

2. Beantwoording ontvangen zienswijzen

1.	Waterschap De Dommel	Postbus 10.001	5280 DA	Boxtel	Ontv. datum	4 oktober 2022
----	----------------------	----------------	---------	--------	-------------	----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 4 oktober 2022 een zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Het waterschap stemt in met het ontwerpplan.
- Het waterschap vraagt ambtshalve om de planregels aan te vullen met een begrip voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- Het waterschap vindt de waterparagraaf erg beknopt, niet duidelijk is of het gemeentelijk regenwaterbeleid en de voorkeursvolgorde 'vasthouden-bergen-afvoeren' wordt toegepast. Verder geeft het waterschap twee aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking, t.a.v. verwerken hemelwater en aanleg van de parkeerkelder.

Reactie gemeente:

ad a.

Voor kennisgeving aangenomen.

ad b.

De regels van het wijzigingsplan worden aangevuld met de volgende definitie:

Water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

ad. c.

- De waterparagraaf wordt aangevuld ten aanzien van het gemeentelijk regenwaterbeleid. Het regenwater wordt binnen het gebouw opgevangen en hergebruikt voor irrigatie van de in gevel opgenomen planten.
- De kelder wordt voorzien van een waterdichte constructie.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting van het wijzigingsplan.

2.				Sint-Michiels gestel	Ontv. datum	1 november 2022
				Sint-Michiels gestel		

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 1 november 2022 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- a. De uitvoering van het plan valt deels buiten het bouwvlak en is daar in strijd met het bestemmingsplan. Het bouwvlak ligt deels ter plaatse van gronden met bestemming 'Verkeer'. U heeft deze strijdigheid zelf al geconstateerd en stelt dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden aangetast. Hier denkt indiener anders over. Door de bouw van de Villa op deze wijze is het niet meer mogelijk de in het bestemmingsplan geprojecteerde parkeergarage aan de Schijndelseweg aan te leggen. Deze parkeergarage is een wezenlijk onderdeel van het te realiseren centrumplan. Het plan tast de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wezenlijk aan. De wijziging in het bestemmingsplan is niet aanvaardbaar.
- b. De geluidsbelasting op de gevels van de Villa is te hoog. Waar 48 dB wenselijk is wordt meer dan 63 dB berekend. De kwaliteit van de akoestische omgeving wordt dan ook omschreven als matig tot slecht voor de woningen. Op welke telgegevens zijn de berekeningen gebaseerd?
- c. Niet voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan. Het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een voorname beeldkwaliteit. Hiervan is geen sprake. Ook aan het uitgangspunt om op de begane grond commerciële ruimtes te projecteren is niet voldaan.
- d. Aan de uitgangspunten voor het parkeren is niet voldaan. Er zijn te weinig parkeerplaatsen. Dit heeft ook negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid als gevolg van het ontstaan van zoekgedrag. Ten aanzien van het parkeren voorziet het bestemmingsplan niet. Het parkeren is in strijd hiermee.
- e. De overeenkomst is een koopovereenkomst en geen anterieure overeenkomst. Uit niets blijkt dat er sprake is van een anterieure overeenkomst. Het etiket dekt de lading niet.
- f. De bouwaanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning voldoen niet aan de in de koopovereenkomst gestelde eisen ten aanzien van het programma.
- g. Er is geen sprake van een marktconforme prijs voor de gronden, noch voor de gronden met bestemming C-1 noch voor de extra verkochte gronden met bestemming Verkeer. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is op geen enkele wijze verzekerd.
- h. Aan de voorwaarden om mee te werken aan het voorliggende wijzigingsplan wordt niet voldaan omdat de bestemming feitelijk niet intact blijft, de verkeersveiligheid aangetast wordt en de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronde worden aangetast.
- i. In onze ogen kan de bouw van de Villa niet losgekoppeld worden van de problematiek van de Raadskamer. Er dient een totaalplan conform het bestemmingsplan te komen waarin de parkeerproblematiek integraal wordt aangepakt en gebruiksfuncties van de gebouwen intact blijven.

Reactie gemeente:

ad a.

Het bouwvlak wordt weliswaar groter, maar de uitbreiding van het gebouw is beperkt, er blijft nog veel ruimte over op het Adrianusplein. De gemeente is niet van plan om een parkeergarage te realiseren op het Adrianusplein. En stel al zou de gemeente dat voornemen toch hebben, dan kan gezien worden of de parkeerkelder onder het onderhavige bouwplan daarop kan worden aangesloten. Wij zijn het niet met indieners eens dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden onaanvaardbaar worden aangetast.

ad b.

De voor het akoestisch onderzoek gebruikte verkeersintensiteiten zijn opgenomen in afbeelding 3 van paragraaf 2.4 uit het akoestisch onderzoek. De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het regionaal verkeersmodel (Brabant Brede Model Aanpak). Voor het centrumplan Sint-Michielsgestel is destijds een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï vastgesteld. Het bouwplan voldoet aan deze eerder verleende hogere grenswaarde. Bij de aanvraag voor de bouwtoestemming is als bijlage 12 een akoestisch onderzoek bijgevoegd waarmee wordt aangetoond dat de binnenwaarden van de appartementen voldoen aan de norm. Op deze manier wordt een goed woon- en leefklimaat in de appartementen geborgd.

ad c.

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de villa een eigentijdse vormgeving kan krijgen, zolang de gewenste voorname beeldkwaliteit wordt gerealiseerd. Wij zijn van mening dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Het ontwerp is van de hand van een zeer toonaangevende architect, Winy Maas. Het vooruitstrevende ontwerp zorgt voor een uniek gebouw, dat zich schaart in het rijtje Glazen Boerderij in Schijndel, de Markthal en het Depot in Rotterdam. Allemaal gebouwen die hun omgeving naar een hoger niveau tillen en de aantrekkingskracht ervan sterk vergroten. Het bouwplan is besproken in het Supervisieteam en is voorgelegd aan de welstandscommissie. Zowel het Supervisieteam (10 december 2021) als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (15 april 2022) hebben een positief advies uitgebracht op het bouwplan.

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het uitgangspunt voor de bebouwingshoogte is 1 winkellaag met twee a drie woonlagen. Dit is niet als randvoorwaarde geformuleerd. Het gevelbeeld is niet gewijzigd na de keuze om de commerciële plint te laten vervallen.

Gezien de ligging van het onderhavige bouwplan, niet direct binnen de winkelstraatjes, vinden we het niet noodzakelijk dat het bouwplan wordt voorzien van een commerciële plint. De ontwikkelaar ziet op basis van marktomstandigheden ook risico's in het realiseren van een commerciële plint op deze locatie. Zijn verwachting is dat daar onvoldoende vraag naar is en dat het zorgt voor bouwen voor leegstand. Het lijkt dus niet te getuigen van realiteitszin om rigide vast te houden aan een commerciële plint. Het bestemmingsplan legt ook geen verplichting op voor een commerciële plint.

ad d.

Het bouwplan bestaat uit 7 appartementen. Op basis van de geldende parkeernorm moeten er 1,6 parkeerplaats per appartement worden gerealiseerd. Dat resulteert in een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen. Het bouwplan kent een parkeerkelder met 9 parkeerplaatsen. De overige 2 parkeerplaatsen komen in het openbaar gebied.

In 2022 en 2023 zijn nieuwe parkeeronderzoeken (parkeerdrukmetingen) door adviesbureau Trajan uitgevoerd voor het centrum. Op basis van deze parkeeronderzoeken heeft verkeerskundig adviesbureau DTV een nieuwe parkeerbalans opgesteld (d.d. 11 mei 2023). Uit deze parkeerbalans volgt dat er (na invoering van de blauwe zone) alleen op zaterdagmiddag een parkeerdruk van 100% is. Op alle overige momenten is de parkeerdruk lager dan 85%. Burgemeester en wethouders achten deze parkeerdruk situatie aanvaardbaar. Hiermee is aangetoond dat er ruimte is voor de 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De tekst van paragraaf 3.12 (Verkeer en Parkeren) van de toelichting van het wijzigingsplan zal hierop worden aangepast. De parkeeronderzoeken plus parkeerbalans worden als bijlagen toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan.

ad e.

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kosten te verhalen, in het geval van een planologische wijziging. Dit kan als onderdeel van de grondprijs bij gronduitgifte of via het afsluiten van een anterieure overeenkomst, dan zijn kosten anderszins verzekerd. De wet schrijft niet voor welke vorm een anterieure overeenkomst moet hebben. De overeenkomst voor het bouwproject De Groene Villa (The Green Villa) is een gecombineerde koopovereenkomst en anterieure overeenkomst. In zowel de overwegingen (8^e liggend streepje) als in artikel 1 (met kopje onder meer 'kostenverhaal') wordt verwezen naar het wettelijke kostenverhaal behorende bij de planologische maatregel (het wijzigingsplan). Dit wordt uitgewerkt in de artikelen 1.5 (geen exploitatieplan nodig), 1.7 (bijdrage in kostenverhaal), 1.8 (verhaal planschade) en 1.9 (verwijzing naar artikel 6.12 lid 2 sub a

Wro). Ons inziens is met de inhoud van deze overeenkomst voldaan aan de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verplichting tot het kostenverhaal.

Voor de volledigheid verwijzen wij naar de uitspraken van de Raad van State inzake het bouwplan De Raadskamer van 26 april 2022 (zaaknummer 202101500/1/R2) en de voorlopige voorziening op het besluit tot intrekking van het exploitatieplan Centrumplan Sint-Michielsgestel van 30 augustus 2022 (zaaknummer 202200675/2/R2), waarbij aan appellant succesvol het relativiteitsvereiste is tegengeworpen. Dat vereiste brengt mee dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op basis van een (rechts)regel welke niet ten minste gedeeltelijk bedoeld is om de belangen te beschermen van degenen die zich erop beroept. De Raad van State oordeelt dat de regels omtrent kostenverhaal alleen bescherming toekennen aan degenen die binnen het exploitatiegebied rechtstreeks te maken (kunnen) krijgen met kostenverhaal. Indieners van zienswijze kunnen niet met kostenverhaal te maken krijgen.

ad f.

In de overwegingen (3^e liggend streepje) is opgenomen dat op de begane grond de functies detailhandel, dienstverlening of wonen mogelijk zijn. Verder is in artikel 1.2 opgenomen dat het bij de overeenkomst gevoegde schetsplan leidend is, in ieder geval dient een gebouw te worden gerealiseerd met een raster van potten aan de buitenzijde, maar wordt erkent dat tijdens de uitwerking van het ontwerp (ondergeschikte) wijzigingen noodzakelijk of wenselijk kunnen blijken. Het nu voorliggende bouwplan voldoet een deze overweging en artikel 1.2 van de overeenkomst.

ad g.

Indiener toont niet aan waarom geen sprake zou zijn van een marktconforme grondprijs. De verkoop van de grond onder de hoofdmasa van het gebouw is gebaseerd op een door een taxateur opgesteld taxatierapport. Daarnaast wordt door de ontwikkelaar voor de extra verkochte gronden ten behoeve van het raster met plantenpotten en de toerit naar de parkeerkelder een aanvullende grondprijs betaald. De gemeente verhaalt de gemeentelijke kosten als onderdeel van de grondprijs bij gronduitgifte. Daarnaast is een bijdrage afgesproken in de ambtelijke kosten en zijn afspraken gemaakt over eventueel verhaal van planschade. Daarmee is voldaan aan het wettelijk kostenverhaal. Verder verwijzen wij naar onze reactie onder ad e.

ad h.

Voor het bouwplan wordt gebruik gemaakt van artikel 5.5.2 en artikel 24.1 van de regels van het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Op basis van deze artikelen kan – onder voorwaarden – de situering of de vorm van bouwvlakken worden gewijzigd en de bestemmingsgrens overschreden worden.

De oorspronkelijke bestemming Centrum-1 wordt grotendeels intact gelaten en gebruikt ten behoeve van het bouwplan. Ten behoeve van het mogelijk maken van het licht draaien van het bouwvlak en het toevoegen van het raster van potten aan de buitenzijde wordt de bestemming Centrum-1 beperkt vergroot. Onder ad a. hebben we aangegeven dat we vinden dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

ad i.

De gemeente is het met indieners eens dat het Centrumplan Sint-Michielsgestel een integrale gebiedsontwikkeling is, waarbij bouwplannen een onderlinge relatie kennen. Dit wordt geborgd door de interne organisatie, waarbij het project onder één wethouder en één ambtelijk projectleider valt met een bijbehorende projectstructuur en via de rol die het Supervisieteam vervult bij de toetsing van de bouwplannen. De parkeersituatie wordt ook altijd ruimer beoordeeld dan enkel een individueel bouwplan. Zoals uiteengezet bij punt d hiervoor is recentelijk een integraal parkeeronderzoek uitgevoerd voor het gehele centrum.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.

3.	Het Groene Hart	Boscheweg 24b	5275 HB	Den Dungen	Ontv. datum	7 november 2022
----	-----------------	---------------	---------	------------	-------------	-----------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 7 november 2022 een pro-forma zienswijze ontvangen. De pro-forma zienswijze is na de inzage termijn ontvangen, maar is verzonden op 3 november 2022 (binnen de termijn) en ontvangen binnen één week na afloop van de termijn voor zienswijzen. Op basis van artikel 6:9 lid 2 Awb is deze dan tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De pro-forma zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden. Indiener heeft per mail van 14 november 2022 een termijn van 14 dagen (t/m 28 november 2022) gekregen om zijn pro-forma zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Hij heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Nu er geen inhoudelijke gronden zijn ingediend moet de zienswijze niet-ontvankelijk worden verklaard.

Samenvatting zienswijze:

N.v.t.

Reactie gemeente:

N.v.t.

Conclusie:

De ingediende pro-forma zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.

3. Aanpassingen wijzigingsplan

De volgende aanpassingen zullen aan het wijzigingsplan worden doorgevoerd.

3.1 Aanpassing n.a.v. de ingebrachte zienswijzen

- Toevoegen aan de planregels definitie "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen":

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

- De waterparagraaf wordt aangevuld ten aanzien van het gemeentelijk regenwaterbeleid. Het regenwater wordt binnen het gebouw opgevangen en hergebruikt voor irrigatie van de in gevel opgenomen planten.

- De tekst van paragraaf 3.12 (Verkeer en Parkeren) van de toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast/aangevuld met nieuwe parkeeronderzoeken/parkeerbalans. De parkeeronderzoeken plus parkeerbalans worden als bijlagen toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan.

3.2 Ambtshalve aanpassing

- Stikstof depositieonderzoek is geactualiseerd en vervangen als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan op basis van meest actuele versie Aeriusscalculator.

- Artikel 3.1 sub h van de planregels is geschrapt aangezien deze bepaling niet past binnen de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgelstel 2010.

Deze "Nota van zienswijzen wijzigingsplan en omgevingsvergunning The Green Villa" is vastgesteld door het College van B&W en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan The Green Villa en de bijbehorende omgevingsvergunning.