

Nota van zienswijzen en wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “Woonlocatie Laarzicht, Middelrode”

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beantwoording ontvangen zienswijzen	3
3.	Wijzigingen bestemmingsplan	11
	3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen	11
	3.2 Ambtshalve wijzigingen.....	12

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Woonlocatie Laarzicht, Middelrode" (NL.IMRO.0845.BP2023BLCLaarzicht-ON01) van de gemeente Sint-Michielsgestel heeft van 6 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 voor een ieder als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van inzage kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is weer ingetrokken. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In paragraaf vier van deze nota zijn alle aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en aanpassing waartoe ambtshalve aanleiding wordt gezien.

2. Beantwoording ontvangen zienswijzen

Nummer 1, Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Deze zienswijze, met kenmerk gemeente 1336557, is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

De provincie stelt dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening (IOV).

Op onderstaande onderdelen voldoet het plan niet, dan wel is een aanpassing van het plan of een nadere onderbouwing volgens de provincie noodzakelijk:

a. Duurzame stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied-Gemengd Landelijk Gebied'. Het plangebied ligt grotendeels in 'Verstedelijking afweegbaar' en voor een klein gedeelte in 'Gemengd Landelijk gebied'. Op basis van artikel 3.43 IOV is een nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen 'Verstedelijking afweegbaar' onder voorwaarden mogelijk. De provincie verwijst naar de mogelijkheid van herbegrenzing in artikel 5.3 lid 1 van de IOV.

De Omgevingsverordening (in werking per 1 januari 2024) biedt op grond van artikel 5.56 onder voorwaarden de mogelijkheid om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling in 'Landelijk gebied' (zonder dat daarbij sprake is van verstedelijking afweegbaar). De provincie licht toe dat ook in de Omgevingsverordening het uitgangspunt is dat duurzame stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen het 'Stedelijk gebied'.

b. Lagenbenadering.

Onder verwijzing naar artikel 3.7 IOV stelt de provincie dat de lagenbenadering onvoldoende is onderbouwd gezien de lage ligging van het plangebied. Verzocht wordt om de lagenbenadering aan te vullen en het principe van water en bodem hierin sturend mee te nemen. Vanuit deze onderbouwing kan nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw. De provincie vraagt om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming te hebben met Waterschap over het waterhuishoudkundig plan op basis waarvan ook de lagenbenadering verder kan worden onderbouwd.

c. Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting.

De provincie vraagt nader te onderbouwen op welke wijze de structuur van het plan een meerwaarde is voor het landschap

d. Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onder verwijzing naar artikel 3.9 IOV stelt de provincie dat in het plan een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering voor een stedelijke ontwikkeling ontbreekt. Er ontbreekt de berekening van 1% en de maatregelen die hiervoor worden ingezet.

De provincie vraagt aandacht voor maatregelen om het voormalig beeklandschap Wambergse Loop te herstellen. Voorstelbaar is om verbinding te zoeken tussen wateropgave woonlocatie Laarzicht en bestaande watersysteem dat in verbinding staat met het gebied Wambergse Loop en de compensatie voor de das/steenuil ten noorden van de woonlocatie Laarzicht te zoeken. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing ontbreekt in het plan een landschappelijke analyse op grond waarvan de landschappelijke inpassing is te motiveren. Suggestie van de provincie is om de wateropgave hierin mee te nemen.

Reactie gemeente:

Ad a.

Procedureel onderdeel bij het bestemmingsplan was een voorgenomen verzoek tot aanpassing van de begrenzingen. Korthedshalve wordt verwezen naar artikel 19.1, 19.2 en 19.3 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is eind december 2023 op basis van het ontwerpbestemmingsplan bij de provincie ook het formele verzoek om herbegrenzing ingediend. Dit verzoek betrof het opnemen van de gebiedsaanduiding 'Stedelijk gebied' ter plaatse van de nieuwbouwontwikkeling binnen het plangebied, zoals aangeduid op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het voornemen van deze herbegrenzing heeft Waterschap Aa en Maas een zienswijze ingediend. Een afschrift van deze zienswijze met onze reactie hierop hebben wij aan de provincie toegezonden. In onze reactie hebben wij aangegeven dat niet eerder tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan dan nadat wij met het Waterschap overeenstemming hebben over de waterhuishoudkundige uitgangspunten van de woningbouwontwikkeling en de juiste borging hiervan in het plan.

Vervolgens is in de ontwerp-TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant kaartaanpassingen 2024 (ter inzage vanaf 3 mei 2024) de gevraagde herbegrenzing door de provincie opgenomen. Het Laarzicht is hierin aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Inmiddels is de Omgevingsverordening met de kaartaanpassingen op dit onderdeel ook conform ontwerp vastgesteld. In lijn met hetgeen we eerder hadden aangegeven hebben we daarnaast de provincie inmiddels geïnformeerd over het akkoord van het Waterschap op het bijgestelde waterhuishoudkundig plan (zie ook hierna onder zienswijze nr. 2).

Tot slot wordt volledigheidshalve nog aangehaald dat in de in oktober 2024 vastgestelde nieuwe Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel het plangebied is opgenomen als bestaande ontwikkeling binnen het deelgebied 'Vitale dorpen'.

Ad b.

Naar aanleiding van de gelijklopende vooroverlegreactie van de provincie is de lagenbenadering nader uitgewerkt in hoofdstuk 2 (gebiedsanalyse) van het bestemmingsplan. Kort samengevat is de kern Middelrode gelegen op een hoger gelegen dekzandrug tussen drie beekdalen (Aa, Wambergse Loop en Leijgraaf). Het plangebied is op de bodemkaart aangewezen als 'hoge zwarte enkeerdgronden'. Het plangebied ligt weliswaar wat lager dan de kern en de aangrenzende (opgehoogde) uitbreiding Diepven maar van een (ongeschikte) lage ligging is geen sprake. Het voormalige beeklandschap van de Wambergse Loop aan de noordzijde is in de loop van de tijd verdwenen. Op dit moment is er sprake van een rationeel verkaveld agrarisch landschap zonder enige landschappelijke waarden.

Het plangebied was in de IOV aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Volgens de toelichting van de verordening betreft dit gebieden die in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging zijn aangeduid als gebieden waar – onder voorwaarden – verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.43 van de IOV en betreffen het ontbreken van ruimte binnen stedelijk gebied, het voldoen aan de regionale afspraken en het voorzien in een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting die rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied waaronder een duurzame afronding van het 'Stedelijk gebied'.

Het ontbreken van landschappelijke kwaliteiten van het gebied was de reden dat de planlocatie destijds is aangeduid als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en niet als 'gebied integratie stad-land'. Een eerdere aanduiding 'integratie stad-land' zou gevolgen hebben voor de stedelijkheidsgraad van

het plan omdat in dat geval de rode ontwikkeling in evenredige verhouding met de ontwikkeling van landschapskwaliteiten dient plaats te vinden.

Op basis van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', gebaseerd op de lagenbenadering, zijn wij van mening dat de keuze voor deze woningbouwlocatie als zodanig niet ter discussie staat. Vanzelfsprekend moet er sprake zijn van een goede uitwerking op het gebied van de aspecten water en bodem. De gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar hebben in goed overleg een waterhuishoudkundig plan op het niveau van een bestemmingsplan opgesteld waarbij meteen een doorkijk wordt gemaakt naar de volgende fase van uitwerking. Dit plan is opgenomen onder paragraaf 5.3 (Waterparagraaf) van het bestemmingsplan. De nadere technische uitwerking hiervan volgt in de vervolgfase in overleg tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar.

Ad c.

In de huidige situatie vormt de bebouwing aan het Diepven een harde grens tussen de kern en het landschap. Om deze grens te verzachten en het landschap en de kern meer te verbinden, is gekozen voor een rafelige dorpsrand.

De landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het plangebied in de vorm van een wal met beplanting sluit aan bij de landschappelijke begeleiding van bouwpercelen zoals deze kenmerkend is voor het gebied.

Het noordelijke compensatieperceel is gelegen in het voormalige beekdal van de Wambergse Loop. De groene wiggen binnen het plangebied die het landschap met het woongebied verbinden, de nieuwe groenstructuren rondom en de compensatiepercelen vormen een meerwaarde voor het landschap en een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Een en ander is mede tot stand gekomen vanuit werksessies met de omgeving.

Ad d.

De kwaliteitsverbetering ten behoeve van de omzetting van Zandstraat 37 naar een woonbestemming is financieel uitgewerkt in bijlage 7 bij het bestemmingsplan. De compensatiemaatregelen (waaronder sloop en het inrichten van compensatiepercelen) zijn toegelicht in het bestemmingsplan. De realisatie en instandhouding worden middels de regels geborgd.

In de Anterieure Overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is overeengekomen dat de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ten behoeve van de kwaliteitsverbetering 15 RvR titels binnen het plan inbrengt. Deze titels staan voor in het verleden behaalde (milieu)kwaliteitswinst. Aan de eis van kwaliteitsverbetering ten behoeve van de nieuwe woonwijk wordt hiermee voldaan. Dit is verwerkt in de paragraaf 4.2.2.3 (Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies) onder de kopjes Artikel 3.8 Meerwaardecreatie en onder kopje Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.

De provincie vraagt aandacht voor maatregelen om het voormalig beeklandschap Wambergse Loop te herstellen. Het perceel aan de noordzijde (mede bedoeld als een duurzaam geschikt leefgebied voor de steenuil en fourageergebied voor de das) is gelegen in het voormalige beekdal van de Wambergse Loop. Met de keuze voor deze locatie wordt een voor intensief agrarisch gebruik minder geschikt perceel tevens geschikt gemaakt voor natuurdoeleinden. De natuurinrichting van het oostelijk deel van dit perceel sluit aan bij het beeklandschap. Dit compensatieperceel vormt een aanzet voor verdere herstel mogelijkheden van de Wambergse Loop en de natuurwaarden in het gebied.

Conclusie:

Zienswijze nummer 1 leidt tot een actualisatie van de hierboven genoemde passages in de toelichting van het bestemmingsplan, zie de Nota van wijzigingen. Verder zijn, op basis van de aanduiding van de woningbouwlocatie Laarzicht als 'Stedelijk gebied' in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant – kaartaanpassingen 2024, de aanduidingen met betrekking tot de omgevingsverordening op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan geschrapt.

Nummer 2, Waterschap Aa en Maas

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft een zienswijze van Waterschap Aa en Maas ontvangen. Deze zienswijze, met kenmerk gemeente 1336557, is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Het Waterschap dient een zienswijze in om een goede weging van de waterbelangen bij het raadsbesluit te borgen waarbij de volgende gronden worden aangevoerd:

- a. Procedure; weging van het waterbelang, water en bodem sturend.
Het Waterschap stelt dat het waterhuishoudkundig plan nog onvoldoende inzicht en onderbouwing van waterhuishoudkundige maatregelen en gevolgen voor de omgeving biedt. Verwezen wordt naar de vooroverlegreactie waarin het Waterschap de zorgpunten heeft benoemd. Nader overleg is nodig over de verdere uitwerking en onderbouwing. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan dient er duidelijkheid te zijn over de invulling van de wateropgave.
- b. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.
Water en bodem zijn sturend voor de inrichting van het plangebied. Nu een definitief waterhuishoudkundig plan voor de ontwikkeling ontbreekt, is er geen zicht op of aan de uitgangspunten van het waterbeleid kan worden voldaan. Het waterbelang kan daarom niet volwaardig worden meegewogen bij de besluitvorming. Het Waterschap verzoekt om met de vaststelling van het bestemmingsplan te wachten tot overeenstemming over het waterhuishoudkundig plan is bereikt.
- c. Borging instandhouding waterberging.
Het Waterschap vraagt om een verduidelijking van de planregels voor een planologisch juridische borging van de realisatie en instandhouding van de waterberging.
- d. A-watrgang met beschermingszone voor beheer en onderhoud.
De A-watrgang met een 5 meter beschermingszone aan weerszijden voor beheer en onderhoud loopt onder meer ook langs het te realiseren waterbergingsgebied. Omdat de percelen mogelijk deels worden opgehoogd, is niet te bepalen of beheer en onderhoud geborgd blijven. Dit moet worden verwerkt in het waterhuishoudkundig plan.
- e. Zienswijze verzoek herbegrenzing.
Onder verwijzing naar globale signaleringskaart bij de NOVEX Verstedelijkingsstrategie Brabant, waarop de planlocatie is aangeduid als oranje gebied, kan volgens het Waterschap niet tot herbegrenzing worden overgegaan voordat duidelijkheid is of vanuit water en bodem (ruimte voor) een goede waterhuishouding in het gebied geborgd is.
- f. Consequentie herbegrenzing.
Zodra het gebied wordt herbegrensd tot stedelijk gebied, verandert daarmee ook de NBW-norm voor wateroverlast op basis van de verordening naar T=100. Een berekening op basis hiervan moet in overleg met Waterschap nog uitgevoerd en gecontroleerd worden.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is richting Waterschap en Provincie aangegeven niet eerder tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan dan nadat wij met het Waterschap overeenstemming hebben over de uitgangspunten van het waterhuishoudkundig plan en de juiste borging hiervan in het bestemmingsplan.

In goed overleg met het Waterschap is het waterhuishoudkundig plan aangepast en zijn de adviezen van het Waterschap verwerkt op de verbeelding en in de regels van plan. Samengevat komt de wijziging erop neer dat een andere, ruimere voorziening wordt gerealiseerd voor het hemelwater. Dit terwijl de eerder beoogde voorziening, die tevens voorzien is als natuurcompensatie, blijft. Daarmee sluit de waterverwerking beter aan bij de nieuwe tijd (in norm en gedachten van klimaatadaptatie). En feitelijk ligt de voorziening nu aansluitend aan het te ontwikkelen woongebied. Hetgeen logischer is. Kortheidshalve wordt voor de details verder verwezen naar het waterhuishoudkundig plan in de bijlage bij de toelichting en de planregeling zelf (verbeelding met regels).

Conclusie:

Zienswijze nummer 2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het definitieve waterhuishoudkundig plan is toegevoegd en in de toelichting is verwerkt. Daarnaast is een zone voor waterberging opgenomen en zijn de regels op dit punt aangescherpt, zie de Nota van wijzigingen.

Nummer 3

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft een digitale zienswijze van indiener ontvangen. Deze zienswijze, met kenmerk gemeente 1335634, is binnen de inzage termijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Indieners hebben in 1999 hun woning gekocht vanwege de landelijke locatie. De komst van de nieuwe woonwijk betekent grote materiële en immateriële schade voor indieners (verlies van prettige en rustige woonomgeving, waardedaling woning).

Indieners hebben met name grote bezwaren tegen de uitbreiding van het parkeerterrein, grenzend aan het speelterrein aan de Christinastraat (van het oorspronkelijk autoluw erf met 9 parkeerplaatsen naar een parkeerterrein met 35 parkeerplaatsen).

Indieners verzoeken met klem:

- *Het autoluw-erf terug te brengen met beperkte toegankelijkheid (paaltje) vanuit Diepven.*
- *Begrenzing van het speelveld door realisatie groenstrook in plaats van parkeerplekken (bescherming/gezondheidsredenen, behoud groen uitzicht).*
- *Hoge groene erfafscheiding achter het speelveld ter voorkoming van zicht op en hinder lichtval van geparkeerde auto's.*
- *Het aantal woningen van 116 terug te brengen naar 108 (met een beperking van het aantal parkeerplaatsen).*

Reactie gemeente:

Het is niet te weerleggen dat met de komst van de nieuwe woonwijk de leefomgeving en het uitzicht van indieners zal veranderen. Ons inziens past deze verandering echter binnen het beleid, de behoefte en het tijdsbeeld. Hiertoe wordt voor de gemaakte afweging verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Of er sprake is van schade zoals door indieners gesteld is op inhoud verder op dit moment niet in detail beschouwd. Hiervoor bestaat een eigen separate procedure ten behoeve van nadeelcompensatie (voorheen planschade).

Verder wordt opgemerkt dat een uitbreiding van de kom Middelrode in noordoostelijke richting al langere tijd in de lijn van de verwachting ligt. De gemeenteraad heeft vanaf de jaren negentig in de opvolgende structuurvisies (Structuurvisie 1995 gemeente Berlicum, Structuurvisie 1999-2015 gemeente Sint-Michielsgestel en de Structuurvisie Sint Michielsgestel 2025) deze locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Ten tijde van de woningbouw aan de straten Diepven, Christinastraat en omliggende straten (in de jaren negentig) was bekend dat voornoemde locatie in de toekomst voor woningbouw ontwikkeld zou worden. In het jaar 2000 is deze locatie hiervoor aangekocht door een projectontwikkelaar.

Ook in het Uitwerkingsplan Landelijke Regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel (door de provincie in 2004 vastgesteld) is het gebied ten noordoosten van Middelrode aangeduid als een gebied dat kan worden ontwikkeld voor wonen, bedrijven en voorzieningen om in stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. In overeenstemming hiermee is de locatie sinds 2004 in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.

In de Omgevingsvisie die op 3 oktober 2024 is vastgesteld, is de woningbouwlocatie als bestaande stedelijke ontwikkeling opgenomen.

De bestaande speeltuin en het weilandje ten zuidoosten van de voormalige boerderij aan de Christinastraat blijven gehandhaafd. Deze percelen krijgen de bestemmingen Groen en Tuin (compensatieperceel). In zoverre blijft het voorste open uitzicht van indieners behouden.

De parkeerplaatsen aan de noordzijde van de speeltuin worden voorzien van enkele bomen. Op verzoek van indieners wordt tussen de parkeerplaatsen en de speeltuin een haag geplaatst waarmee het zicht op de geparkeerde auto's voor indieners (deels) wordt onttrokken. Daar de woning van indieners wat hoger is gelegen, zal er sprake blijven van enig zicht op de auto's en het plan.

Het driehoekig brinkje ten noorden van de speeltuin wordt een verblijfsruimte zonder doorgaand verkeer. Aan de noordzijde van het brinkje wordt een voorziening (paaltje) geplaatst. Hierdoor is er geen verbinding voor autoverkeer mogelijk tussen dit erfje en de Laan (de doorgaande weg door de nieuwe wijk). De bestaande ontsluiting op de Christinastraat dient voor de ontsluiting van de woningen aan het Diepven en voor de nieuwe woningen en parkeerplaatsen aan het brinkje. Op verzoek van de bewoners van Diepven worden hier ook voor deze bewoners extra bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd.

Het terugbrengen van het aantal woningen vinden wij niet gewenst. De woningbehoefte binnen onze gemeente is groot. In 2022 is een woononderzoek uitgevoerd dat de onderlegger vormt voor de nieuwe Woonzorgvisie. Volgens de nieuwe woonvisie moeten er binnen de gemeente Sint-Michielsgestel tot 2032 meer dan 1600 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de verschillende kernen. Het plan Laarzicht draagt bij aan de woningbouwopgave.

Conclusie:

Zienswijze nummer 3 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd. Toegevoegd is de informatie over de inmiddels vastgestelde TAM-omgevingsverordening kaartaanpassingen 2024 en de vastgestelde Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel.

Nummer 4

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft een digitale zienswijze van indiener ontvangen.

Deze zienswijze, met kenmerk gemeente 1336007, is binnen de inzage termijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

a. Verzoek doortrekking groenstrook.

Achter de woning van indiener is een groene zandwal met brede aanplant opgenomen. Indiener verzoekt om in verband met de geluidsafstand en privacy deze aanplant ook de hoek om door te trekken tot aan de strook met eikenbomen richting Zandstraat (zie tekening in bijlage zienswijze). Op deze wijze wordt het gehele plan afgeschermd met groen hetgeen extra leefruimte biedt voor de flora en fauna.

b. Bezwaar tegen de uitrit ter hoogte van de Christinastraat.

Gelet op de toename van verkeer verzoekt indiener om de splitsing Christinastraat met Joannes 23^e straat, Churchillstraat weer open te maken voor autoverkeer. Oud Laar is niet geschikt om de extra toename van verkeer op te vangen (te smal, gevaarlijk voor fietsers en wandelaars).

De Achterweg zou dan ter hoogte van de Einsteinstraat afgesloten kunnen worden. Verkeer hoeft dan niet alleen via Molenstraat of Oud Laar de wijk te verlaten (zie tekening in bijlage zienswijze).

Reactie gemeente:

Ad a.

Een doortrekking van de aanplant zoals indiener voorstelt is niet mogelijk. Het perceel waarop indiener de doorgetrokken aanplant heeft ingetekend is geen eigendom van initiatiefnemer en vormt geen onderdeel van het plan. Overigens wordt met de voorgestelde groenvoorzieningen en compensatiepercelen in het plan op ruime wijze voorzien in extra leefruimte voor flora en fauna.

Ad b.

Het weer open maken van de aansluiting Christinastraat-Joannes 23^e straat voor autoverkeer, zoals indiener voorstelt, is verkeerskundig op dit moment niet wenselijk of noodzakelijk. Wij verwachten overigens ook geen grote toename van verkeer vanuit de nieuwe woonwijk op Oud Laar. Deze ontsluitingsroute ligt namelijk niet voor de hand. De belangrijkste ontsluitingen van de nieuwe

woonwijk zijn de ontsluiting op de Zandstraat (in noordelijke en in zuidelijke richting) en via de Christinastraat en Molenstraat op de Julianastraat en Driezeeg. Voor een afsluiting van de Achterweg zien wij op dit moment geen aanleiding.

Conclusie:

Zienswijze nummer 4 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer 5

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft een digitale zienswijze van indieners ontvangen.

De zienswijze, met kenmerk gemeente 1129433, is binnen de inzage termijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn bewoners van straten die de toegangsweg vormen vanaf de N279 naar het dorp Middelrode en achterliggende dorpen. Indieners zijn niet tegen woningbouw in Middelrode op zich maar hebben wel zorgen om de (toename) verkeersdruk met alle gevolgen hiervan en missen een gedegen oplossing en aandacht hiervoor. Al sinds 2012 vragen indieners om aandacht voor overlast en voor maatregelen hiervoor.

Ter onderbouwing:

- *In een meting die in 2019 is verricht, blijkt dat er dagelijks 4100 voertuigen door de straten rijden. Volgens de meting in 2022 rijden er dagelijks 5.000 motorvoertuigen door hun straten. Volgens het verkeersonderzoek in het plan wordt verwacht dat 60% van de nieuwbouwwijk via de straten van indieners gaat rijden. In het verkeersonderzoek zijn de gevolgen van deze verkeerstoename voor hun woonomgeving niet meegenomen.*
- *De vraag van indieners is of is nagedacht over een andere ontsluitingsroute van het dorp naar de N279 of over verkeersmaatregelen om het verkeer te beperken, minder hard te laten rijden of andere mogelijke oplossingen?*
- *Met de toegenomen verkeersdruk is sprake van een toename van de overlast en verkeersonveiligheid (toename snelheid, gevaarlijke oversteeksituaties met name in de spits).*
- *De straten zijn niet toegerust op deze hoeveelheden verkeer (problemen met riolering, kuilen in wegdek, geluidsoverlast, vernielingen). Het aandeel vrachtverkeer is extra hoog als gevolg van het vrachtwagenverbod in Sint-Michielsgestel en Bernheze.*
- *Basisschool Herman Jozef aan de Pastoor Verlindenstraat ondervindt eveneens veel hinder (geluidsoverlast bij ventilatie, slechte bereikbaarheid in spitsuren, verkeersonveilige oversteek voor de kinderen).*

Reactie gemeente:

De verkeerstoets in het plan (bijlage 3 bij de toelichting) berekent op basis van 125 nieuwbouwwoningen (worst-case) een verkeerstoename van 1.008 motorvoertuigen per etmaal. De inschatting is dat 60% hiervan in zuidwestelijke richting via de N279 rijdt. Dit komt op de route van en naar de N279 neer op een toename van circa 600 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersmobiliteit binnen onze gemeente heeft onze aandacht en de zorgen van indieners zijn bij ons bekend. In 2023 zijn wij gestart met het opstellen van het nieuwe gemeentelijke mobiliteitsbeleid. In dit mobiliteitsplan wordt beschreven waar de gemeente Sint-Michielsgestel zich op het gebied van verkeer de komende 10 jaar voor wil gaan inzetten. In september en oktober 2023 konden inwoners hun wensen en knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer doorgeven. Op basis van deze reacties en van de resultaten van het overleg met de gemeenteraad en verschillende stakeholders is het Programma Duurzame Mobiliteit 2045 opgesteld. Het concept van dit programma heeft van 17 juli tot en met 28 augustus 2024 ter inzage gelegen. De vaststelling van dit programma wordt voorbereid. Dit programma wordt vervolgens uitgewerkt in concrete maatregelen.

De Kapelstraat, Brugstraat en Pastoor Verlindenstraat tussen de N279 en de rotonde binnen de kern worden in het concept programma als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt. Gebiedsontsluitingswegen verbinden stroomwegen met de erftoegangswegen. Het feit dat deze wegen qua functie en inrichting bedoeld en geschikt zijn voor een belangrijke verkeersafwikkeling laat onverlet dat aanwonenden overlast en verkeersonveiligheid kunnen ondervinden. Met aandacht voor de inrichting van de weg

zorgen we dat de overlast zoveel als mogelijk wordt beperkt en de verkeersveiligheid voldoende wordt geborgd. Met uiteraard de nodige aandacht voor de ontsluiting van de basisschool.

Conclusie:

Zienswijze nummer 5 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd voor wat betreft het mobiliteitsbeleid.

Nummer 6

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft een digitale zienswijze van indieners ontvangen. De zienswijze, met kenmerk gemeente 1129486, is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze van indieners bevat de volgende punten:

a. Gebrek aan communicatie/niet gehoord voelen.

Indieners stellen dat zij op 3 mei 2023 een gesprek hebben gevoerd met de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte over de afscheiding tussen het perceel van indieners en de nieuwbouw.

Indieners willen geen beukenhaag als afscheiding en voelen zich niet serieus genomen en gehoord. Verder hebben zij van de ontwikkelaar geen reactie op hun mail met vragen van 9 augustus 2023 ontvangen.

b. Uitgangspunten van het bestuursakkoord.

Indieners verwijzen naar het Bestuursakkoord onder punt 7 van de ambities van het thema 'Goed voor elkaar' dat betrekking heeft op participatie. Indieners voelen zich echter niet gehoord in het proces en hadden op dit punt meer van het college verwacht in lijn met het bestuursakkoord.

c. Indieners vrezen voor impact op hun woongenot:

a. Het vrij zicht waarvoor destijds nadrukkelijk is gekozen gaat verdwijnen.

b. Vrees voor jarenlange overlast door werkzaamheden

c. Inkijk vanuit meerdere woningen op hun perceel

d. Aanzienlijke impact op privacy waarvoor destijds niet is gekozen

e. Marginale compensatie middels zeer beperkte groenstrook

f. Waardedaling eigendom.

d. Raad van State.

De gang naar de Raad van State is voor indieners nog steeds een optie ondanks dat indieners zich bewust zijn van de woningnood, de bouwopgave van de gemeente en leefbaarheid van de kern Middelrode.

e. Overleg.

Pleidooi voor een oplossing in samspraak met de ontwikkelaar (in aanwezigheid van een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente) om te verkennen wat de (on)mogelijkheden zijn ter compensatie van de afbreuk van het woongenot van indieners.

Indien dit gesprek onvoldoende oplevert, dan verzoeken indieners om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder.

Reactie gemeente:

In 2021 is gestart met de dialoog met de omgeving over de ontwikkeling van de woonlocatie Laarzicht. Diverse plenaire, individuele en groepssessies hebben daarbij plaatsgevonden. Aan het ontwerp is geschetst en geschoven en met diverse mensen zijn individuele afspraken gemaakt. Op basis van deze dialoog is bijvoorbeeld een groene afscherming opgenomen tussen de huidige percelen aan Oud Laar en de nieuw te realiseren woonkavels. Deze groene afscherming wordt gerealiseerd op de nieuwe bouw kavels. Hiervoor is de achterste strook van de bouw kavels in het bestemmingsplan aangeduid als 'afschermend groen'. In de bijbehorende regels is vastgelegd dat het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de woonbestemming enkel is toegestaan als de groene afscherming uiterlijk 2 jaar na realisatie van de betreffende woningen volgens het Beeldkwaliteitsplan is gerealiseerd en volledig in stand wordt gehouden.

In reactie op de zienswijze is, samen met vertegenwoordigers van Ruimte voor Ruimte, opnieuw met indieners gesproken. Hierbij is voorgesteld om in aanvulling op bovengenoemde groenstrook door indieners en RvR gezamenlijk een extra afschermdende groenstrook te realiseren op het perceel van indieners. Dit ter extra borging van de privacy. Hiermee wordt aan de hoofdmoot van de bezwaren van indieners tegen het plan tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan hoeft hier verder niet voor te worden aangepast.

Conclusie:

Zienswijze nummer 6 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De extra afschermdende groenstrook op het perceel van indieners is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) plaatsgevonden:

Verbeelding

Provincie

- Verwijdering van de aanduidingen 'Overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied', 'Overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen Verstedelijking afweegbaar en' Overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied' naar aanleiding van de herbegrenzing in de TAM-omgevingsverordening.

Waterschap

- Uitbreiding van het plangebied met het perceel kadastraal nr. 570 met de bestemming 'Agrarisch' en met bijbehorende aanduidingen/dubbelbestemmingen in overeenstemming met de in dit plan opgenomen bestemming op het aansluitende perceel.
- Verwijdering aanduiding 'waterberging' in het noordelijke deel van de bestemming 'Natuur'.
- Toevoeging aanduiding 'waterberging' op deel van de kadastrale percelen nrs. 1279 en 570.
- Toevoeging aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie' op deel van de kadastrale percelen nrs. 1279 en 570.

Regels

Provincie

- Verwijdering van artikel 19 'Algemene aanduidingsregels' lid 1, 2 en 3 die toezien op de te verwijderen of toevoegen aanduidingen in de Interim Omgevingsverordening.

Waterschap

- Toevoeging van een lid e aan artikel 18.4 'Voorwaardelijke verplichting waterberging', inhoudende een bemestingsverbod ter plaatse van de aanduiding 'waterberging':
 - o Artikel 18.4.e: ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen ter voorkoming van verontreiniging van de bodem geen dierlijke meststoffen, herwonnen fosfaten, compost, overige organische meststoffen en stikstofkunstmest op of in de bodem te worden gebracht als de bovenste bodemlaag met water is verzadigd.
- Toevoegingen aan artikel 3 'Agrarisch' in het kader van de toegevoegde aanduidingen 'waterberging' en 'overige zone - compensatie ecologie':
 - o Artikel 3.1 c: ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', tevens een waterberging.
 - o Artikel 3.1 d: ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie', ontwikkeling van een ecologische zone.
- Splitsing van artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels in:
 - o Artikel 3.4.1 Algemeen strijdig gebruik met hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder artikel 3.4 lid a t/m f.

- Toevoeging artikel 3.4.2 landschappelijke inpassing: ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie' dient de inrichting voortkomend uit het 'Compensatie- en mitigatieplan natuurwaarden' te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.3.
- Toevoeging artikel 3.4.3 waterberging: ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' dient de compenserende waterberging te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.4.

Toelichting

- Actualisatie van paragraaf 4.2.2.1 (De Toedeling van functies) onder het kopje 'Verstedelijking afweegbaar' (zienswijze nr.1).
- Aanpassing paragraaf 4.2.2.3 (Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies) (zienswijze nr. 1):
 - Onder het kopje 'Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering' is een passage toegevoegd over de toepassing van de lagenbenadering bij gebieden die eerder zijn aangeduid als 'stedelijk afweegbaar'.
 - Onder het kopje 'Artikel 3.8 Meerwaardrecreatie' is puntsgewijs kort toegelicht op welke wijze de meerwaarde wordt gecreëerd. Aanvullend hierop is per punt verwezen naar de betreffende paragrafen in het plan waarin een nadere onderbouwing is opgenomen.
 - Onder het kopje 'Artikel 3.8 Meerwaardrecreatie' en onder kopje 'Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' is een passage toegevoegd over de kwaliteitswinst die met inzet van Ruimte voor Ruimte wordt bereikt.
- Actualisatie paragraaf 4.2.3 'Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant'. Tevens is volledigheidshalve een passage opgenomen met een toets aan de criteria van artikel 5.56 van de Omgevingsverordening (zienswijze 1 en 2);
- Actualisatie paragraaf 4.3.3 Woonvisie 2016-2021 (zienswijze 3);
- Actualisatie paragraaf 5.3 (Waterparagraaf) (zienswijzen 1 en 2) waaronder:
 - Paragraaf is inhoudelijk aangevuld/aangepast op basis van het aangepaste waterhuishoudkundig plan.
 - Bijlage 28 is vervangen door het definitieve waterhuishoudkundig plan.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn in het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) opgenomen.

Verbeelding

- Aanpassing aanduiding 'specifieke vorm van natuur – paardenwei' in 'specifieke vorm van natuur – paardenwei extensief' (sn-pe).
- Toevoeging aanduiding 'specifieke vorm van natuur – paardenwei intensief' (sn-pi) ter plaats van het noordelijk deel van de bestemming 'Natuur'.
- Verwijdering van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 1' van het noordelijk deel van de bestemming 'Natuur'.
- Vergroting van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2'.
- Toevoeging aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vormverandering bouwvlak' achter het perceel Zandstraat 37
- Aanpassing aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' in bestemming Woongebied van 80 naar 83 wooneenheden.
- Toevoeging aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - warmtepomp' op hele bestemming 'Wonen'

Regels

- Aanpassing artikel 4.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing:
 - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vormverandering bouwvlak' mogen bouwwerken uitsluitend in gebruik worden genomen als de landschappelijke inpassing, voortkomend uit de benodigde kwaliteitsverbetering landschap, binnen de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 2' volledig is uitgevoerd uiterlijk binnen 2 jaar na

- ingebruikname van de gronden. De landschappelijke inpassing moet volledig in stand worden gehouden.
- o Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vormverandering bouwvlak' is het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag van goederen en materialen uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, voortvloeiend uit de benodigde kwaliteitsverbetering landschap, binnen de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 2' volledig is uitgevoerd uiterlijk binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden. De landschappelijke inpassing moet volledig in stand worden gehouden.
 - Aanpassen/toevoegen in bestemming 'Natuur' (artikel 6) in het kader van de aanpassing van het beheer van de paardenwei:
 - o Artikel 6.1 c: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei extensief', natuurlijke begrazing als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'.
 - o Artikel 6.1.d: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei intensief', natuurlijke begrazing als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'.
 - o Artikel 6.4.d: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei extensief', medegebruik als paardenwei is periodiek toegestaan, met als doel ecologisch beheer van gronden door natuurlijke begrazing.
 - o Lid 6.4.e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei intensief', medegebruik als paardenwei jaarrond is toegestaan, met als doel ecologisch beheer van gronden door natuurlijke begrazing.
 - Artikel 7.4. a: toevoeging verwijzing naar bijlage
 - Vervallen artikel 18.6 'Voorwaardelijke verplichting parkeergeluid' naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek.
 - In alle woonbestemmingen aanpassing bestemmingsomschrijving naar "wonen in een woning" waar dit nog niet al zodanig was verwoord..
 - In artikel 9.2.2.b: tekst 'verwijzing naar algemene regels verwijderd'.
 - In artikel 9.2.5. b: 'veranda of overkapping toegevoegd'.
 - In artikel 9.4.4. 'Voorwaardelijke verplichting warmtepompen' toegevoegd.
 - In artikel 113.2.2.h: sublid 2: afstand gewijzigd in 2,5 m, sublid 3: afstand gewijzigd in 2 m
 - In artikel 13.2.3. a: toegevoegd dat bepaling niet geldt voor 'rug-aan-rugwoningen' en 'gestapelde woningen'. Daarnaast is de afstand achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw aangepast naar 1 m.
 - In artikel 13.2.3. c: 'gestapelde woningen' aan bepaling toegevoegd.
 - In artikel 17.1: regeling aangepast zodat de regeling alleen geldt voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' gezamenlijk.
 - In artikel 18.1.1.: geactualiseerd met de datum van het actuele parkeerbeleid. Ook bijlage 8 bij de regels is geactualiseerd.
 - In artikel 18.3: de verplichting ten aanzien de bestemmingen 'Natuur' en 'Tuin' is verwijderd. Deze gronden mogen wel worden gebruikt voor de bestaande en toekomstige activiteiten.
 - In artikel 18.4: de verplichting ten aanzien de bestemmingen 'Natuur' is verwijderd.
 - In artikel 18.4 d: de realisatieperiode voor de aanleg van de waterberging is aangepast.
 - Artikel 19.3 verwijderd en in overeenstemming gebracht met het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning.
 - Vervanging enkele bijlagen door de definitieve bijlagen (o.a. landschappelijk inrichtingsplan zone ten noorden woningbouwlocatie bijlage 3, compensatieplan bijlage 4).

Toelichting

- Actualisatie van verschillende paragrafen, onder andere naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, Omgevingsverordening Noord-Brabant, TAM-omgevingsverordening kaartaanpassingen 2024, Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel.
- In hoofdstuk 3 is de benaming van de deelgebieden aangepast, zodat het overeenkomstig met de benaming op de kaart.
- Actualisatie passages met betrekking tot de natuurcompensatie en de natuurlijke begrazing ten behoeve van ecologisch beheer alsmede de toevoeging van het Compensatieplan als bijlage 4.
- Actualiseren paragraaf 4.2.2.1. m.b.t. de datum van vaststelling voor de herbegrenzing.
- Actualiseren paragraaf 4.3.2. m.b.t. de datum van vaststelling voor de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel.

- Aanvulling paragraaf 4.3.6 Vervangen van de verouderde woonvisie uit 2016 in het 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027' en het toevoegen van de gemeentelijke doelgroepenverordening en de regionale woondeal Noordoost Brabant.
- Paragraaf 4.3.6 inzake het parapluplan Parkeren Sint-Michielsgestel is geactualiseerd op basis van de nieuwe CROW-publicatie 744 'Parkeerkcijfers - basis voor parkeernormering', welke gepubliceerd is op 22 juli 2024. Deze nieuwe publicatie vervangt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.
- Paragraaf 3.1.2.2. is geactualiseerd o.b.v. de nieuwe CROW.
- Het toevoegen van een onderbouwing onder paragraaf 5.1.2.2. waarom er geen geluidwerende schermen worden geplaatst t.b.v. de nieuwe parkeerplaatsen.
- Toevoeging Akoestisch onderzoek parkeren als bijlage en beschrijving resultaten hiervan in hoofdstuk 5.1.5.
- Toevoeging akoestisch onderzoek warmtepompen als bijlage en beschrijving resultaten in hoofdstuk 5.1.5.
- Actualisatie Aeries-berekening naar aanleiding van de nieuwe Aeries-calculator
- Verwerking definitief besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder in hoofdstuk 5.1.5. en opnemen definitief besluit als bijlage bij de toelichting.
- Aanvulling paragraaf 8.1.1.6 'Vervolg dialoog' met de resultaten van de voorzetting van de omgevingsdialoog.
- Vervanging divers kaartmateriaal in de toelichting in overeenstemming met het definitieve compensatieplan (bijlage 4) en met het definitieve inrichtingsplan (bijlagen 3).
- Vervanging enkele bijlagen door de definitieve bijlagen (o.a. compensatieplan bijlage 26)
- Het actualiseren van de bestemmingsomschrijvingen onder paragraaf 7.2.
- Aanvulling paragraaf 8.1.1.6 'Vervolg dialoog' met de resultaten van de voorzetting van de omgevingsdialoog.