Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2e actualisatie

Hoofdstuk 1 Inleiding ... **1**
1.1 Aanleiding ... 1
1.2 Vigerend bestemmingsplan ... 2
1.3 Doel bestemmingsplan ... 2
1.4 Leeswijzer ... 2
Hoofdstuk 2 Initiatieven ... **3**
2.1. Berlicum ... 3
2.2 Den Dungen ... 15
2.3 Gemonde ... 20
2.4 Sint-Michielsgestel ... 22
2.5 Algemeen ... 30
Hoofdstuk 3 Juridische planopzet ... **33**
3.1 Inleiding ... 33
3.2 Juridische opbouw actualisatieplan ... 33
Hoofdstuk 4 Retrospectieve toets ... **35**
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid ... **37**
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... **39**
Bijlagen 41
Bijlage 1 Barrierweg 1, Sint-Michielsgestel ... 43
Bijlage 2 Boomstraat 35, Gemonde ... 45
Bijlage 3 De Bus 2, Sint-Michielsgestel ... 47
Bijlage 4 Donksestraat H442, Den Dungen ... 49
Bijlage 5 Haanwijk 5, Sint-Michielsgestel ... 51
Bijlage 6 Heikantsehoeve 68, Berlicum ... 53
Bijlage 7 Hemelrijkstraat 15, Sint-Michielsgestel ... 55
Bijlage 8 Hemelrijkstraat L199, Sint-Michielsgestel ... 57
Bijlage 9 Hersend 9, Berlicum ... 59
Bijlage 10 Kapelstraat 2, Berlicum ... 61
Bijlage 11 Kerkeind 11, Gemonde ... 63
Bijlage 12 Landgoed De Hoefsevonder, Berlicum ... 65
Bijlage 13 Loofaert 61, Berlicum ... 67
Bijlage 14 Oud Laar 11, Berlicum ... 69
Bijlage 15 Rijndonksestraat 8, Den Dungen ... 71
Bijlage 16 Theerestraat M267, Sint-Michielsgestel ... 73
Bijlage 17 Werststeeg 30 en Werststeeg L2877, Berlicum ... 75
Bijlage 18 Woudseweg G61, Den Dungen ... 77
Bijlage 19 Zandstraat 43-45, Berlicum ... 79
Bijlage 20 Zandstraat-Moleneind, Den Dungen ... 81
Bijlage 21 Retrospectieve toets ... 83

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de aanleiding van dit bestemmingsplan moeten we terug naar 16 december 2010, namelijk het moment dat het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel werd vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat ''oude'' bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001, een sterk conserverend karakter hadden. Hierin werd veelal de bestaande situatie vastgelegd. Ontwikkelingen konden niet worden gestuurd, alleen maar worden tegengehouden. Het nieuwe, geldende, bestemmingsplan Buitengebied speelt beter in op kansen om te ontwikkelen naar een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en daadwerkelijke verbreding van de plattelandseconomie. Er wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande economische dragers. Daarnaast worden alternatieve nieuwe economische functies gestimuleerd. Belangrijke randvoorwaarde bij deze ontwikkelingen is wel dat de betreffende ontwikkeling een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente moet in veel gevallen wel kunnen toetsen of een ontwikkeling ook daadwerkelijk gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om deze reden worden veel plannen mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse afwijkings- of een wijzigingsbevoegdheid. Als deze mogelijkheden geen aanknopingspunten bieden, kan nog gekeken worden of de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied. Dit is een ruimtelijk strategisch beleidskader dat gelijktijdig met het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld. Als verzoeken alleen gerealiseerd kunnen worden via deze weg is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De verzoeken die in het buitengebied worden ingediend, kunnen dus ingedeeld worden in een aantal categorieën. Verzoeken die rechtstreeks passen in het bestemmingsplan komen in aanmerking voor een omgevingsvergunning. Voor verzoeken die mogelijk gemaakt kunnen worden via een (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid geldt dat de gemeente deze via een relatief korte procedure (reguliere procedure aanvraag omgevingsvergunning) mogelijk kan maken. Tenslotte zijn er verzoeken die alleen mogelijk gemaakt kunnen worden met een wijzigingsbevoegdheid of een bestemmingsplanherziening. Ten aanzien van deze verzoeken heeft de gemeenteraad aan het college de opdracht gegeven om deze te verzamelen en hiervoor één bestemmingsplan in procedure te brengen. Een eerste cyclus hiervan hebben we inmiddels achter de rug. Op 26 augustus 2016 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake fase 1 en 2 van de eerste actualisatieronde van het bestemmingsplan buitengebied. We zijn nu toe aan de tweede actualisatieonde van dit bestemmingsplan. Dit plan ligt nu voor u.

De raad heeft er dus bewust voor gekozen om alle los van elkaar staande nieuwe ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers te verzamelen in één nieuw bestemmingsplan. Op deze manier kan het bestemmingsplanproces efficiënter worden doorlopen en worden de kosten voor initiatiefnemers tot een minimum beperkt.
Voor urgente gevallen met een hoog maatschappelijk belang blijft het overigens mogelijk om partiële bestemmingsplannen in procedure te brengen. Dat geldt eveneens voor initiatiefnemers die niet willen wachten op de actualisatierondes. In die laatste gevallen geldt wel de randvoorwaarde dat dit niet ten koste mag gaan van de lopende actualisatierondes. Dat betekent dat initiatiefnemers een extra investering moeten doen om de additionele ambtelijke inzet te compenseren.

Door de verruiming van de mogelijkheden heeft de gemeente diverse verzoeken ontvangen van initiatiefnemers in het buitengebied. Er zijn uiteindelijk 20 verzoeken die meelopen in dit plan.

Omdat het hier geen integrale herziening betreft blijven de beleidsmatige aanpassingen beperkt. Dat betekent dus dat de gemeente er bewust voor kiest om het beleid van de hogere overheden niet op te nemen in dit bestemmingsplan. Dat geldt dus met name ook voor de Verordening ruimte van de provincie, waarin nieuw beleid ten aanzien van veehouderijen is opgenomen. Het belangrijkste argument om dit niet te doen is om nu zo snel mogelijk de plannen van initiatiefnemers bestemmingsplanmatig mogelijk te maken. Er zou anders een onacceptabele vertraging in het

bestemmingsplanproces ontstaan. Bovendien is het zo dat in de Verordening rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen. Deze gelden altijd, ook als ze niet zijn verwerkt op bestemmingsplanniveau.

Ten slotte biedt het actualisatieplan mogelijkheden om foutjes en onvolkomenheden uit het geldende bestemmingsplan te herstellen. Deze zijn met name aan het licht gekomen bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor alle verzoeken is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel uit 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 31 oktober 2012. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend aan de initiatieven.
De systematiek van het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het laatstgenoemde bestemmingsplan buitengebied, ook wel “het moederplan” genoemd.

1.3 Doel bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is om de initiatieven juridisch-planologisch te vertalen in regels en verbeelding. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Daarnaast worden een aantal omissies uit het geldende bestemmingsplan hersteld en voorziet het bestemmingsplan in de noodzakelijke aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Tenslotte worden een aantal kleine beleidswijzigingen doorgevoerd, namelijk het mogelijk maken van hooibergen, plattelandswoningen en zonnepanelenopstellingen op maaiveldhoogte.

Een bestemmingsplan geeft ook altijd een ruimtelijke onderbouwing van nieuwe planologische ontwikkelingen. De onderbouwingen van de verzoeken die horen bij dit bestemmingsplan zijn dan ook bij deze toelichting gevoegd en maken hier onderdeel van uit.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het ‘Actualisatieplan 2 Buitengebied’. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de initiatieven die in dit plan zijn opgenomen. Hoofdstuk 3 behandelt de bestemmingswijzigingen van de verschillende percelen in de zogenaamde retrospectieve toets. De verschillende ruimtelijke onderbouwingen met de bijbehorende bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 4. In het laatste hoofdstuk komt de vaststellingsprocedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Initiatieven

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten bij nieuwe ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de initiatieven per deelgebied / kern kort beschreven Voor een inhoudelijke motivering wordt verwezen naar de betreffende ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

2.1. Berlicum

In deze paragraaf worden de initiatieven beschreven en weergegeven die nabij de kern Berlicum worden gerealiseerd.

Heikantsehoeve 68

Ligging.
Aan de westzijde grenst het plangebied aan de weg Heikantsehoeve. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een ecologische verbindingszone. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied omsloten door landbouwgronden. Aan de zuidwesthoek van het bouwvlak grenst het perceel van de burgerwoning Heikantsehoeve 66.
De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen.

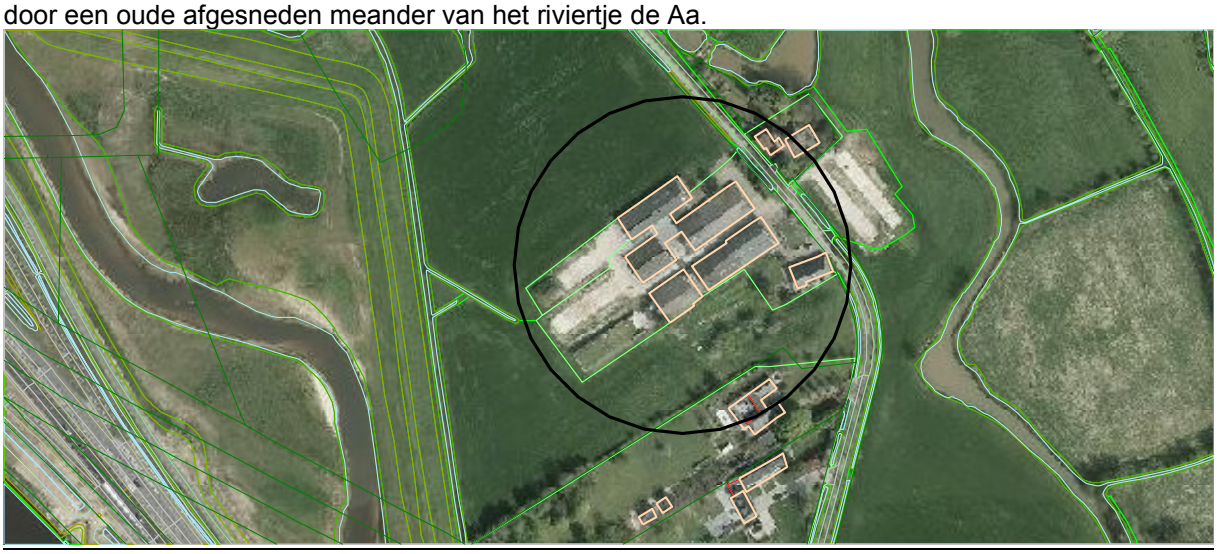
Huidige situatie.
De initiatiefnemer exploiteert binnen de grenzen van het plangebied een varkenshouderij en een hondenkennel. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 1,17 ha. Op de inrichting is een omgevingsvergunning van toepassing van 16 juli 2015 voor het houden van 762 vleesvarkens, 418 honden en 5 lama's. Binnen het bestaande bouwvlak is de volgende bebouwing aanwezig: een bedrijfswoning, hondenverblijven ten behoeve van een hondenkennel, twee varkensstallen, een rundveestal, een lamaverblijven en een opslagruimte.

Toekomstige situatie.
De initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van 1,5 hectare ten behoeve van de bouw van een nieuwe vleesvarkensstal voor 2.000 vleesvarkens en 800 gespeende biggen.
De navolgende figuur geeft de gewenste situatie weer, met aan de noordzijde de geplande nieuwe varkensstal.

Hersend 9

Ligging.

De locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Berlicum. In de directe omgeving bevinden zich agrarische- en natuurgronden. Aan het adres Hersend 9 was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Direct ten noord-oosten van het perceel is een natuurgebiedje gelegen dat wordt gevormd door een oude afgesneden meander van het riviertje de Aa.



Huidige situatie:

Aan Hersend 9 was tot december 2016 een melkrundveebedrijf met een varkenshouderijneventak gevestigd. In december 2016 is het veehouderijbedrijf verplaatst naar een andere locatie buiten de gemeente Sint-Michielsgestel. De stallen staan nu leeg. Het woonhuis wordt tijdelijk bewoond door derden. De eigenaar, Waterschap Aa en Maas, is voornemens de locatie te verkopen.
De planlocatie is in 2015 omgezet van een agrarische bestemming met agrarisch bouwvlak en een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. De woonbestemming is begrensd op 808 m².

Toekomstige situatie:

Om meer aan te sluiten bij de historische situatie van het perceel wordt het bestemmingsvlak vergroot naar 4020 m².

Door deze vergroting kan een volwaardig voorerf gerealiseerd worden/behouden blijven aan de noordzijde van de langgevelboerderij. Op dit erf is plaats voor een karakteristiek bijgebouw van maximaal 300 m². Dit gebouw wordt ontsloten op het centrale erf en is enigszins terug gelegen. Het zicht op de karakteristieke boerderij blijft daarmee vanuit de noordzijde behouden. Een meer robuust gebouw is vanuit de historische context goed te verantwoorden. Uit historische kaarten blijkt immers al dat er aan het voorerf in het verleden een gebouw gestaan heeft met een vergelijkbare oppervlakte als de langgevelboerderij. Het gebouw dient daarbij uitgevoerd te worden als een schob of een schuurgebouw. Op het achtererf is mogelijk ook nog plaats voor een extra bijgebouw in de vorm van een hooimijt of een kleinschalig bijgebouw. Om de beoogde situatie te kunnen realiseren dient de woonbestemming te worden vergroot en zal het toegestane gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen bij de woning vergroot worden tot 400 m².

Kapelstraat 2

Ligging:

De planlocatie ligt in het buitengebied van Sint-Michielsgestel, aan de rand van de kern Middelrode. In de directe omgeving zijn louter burgerwoningen gelegen in een overwegend landelijke omgeving.

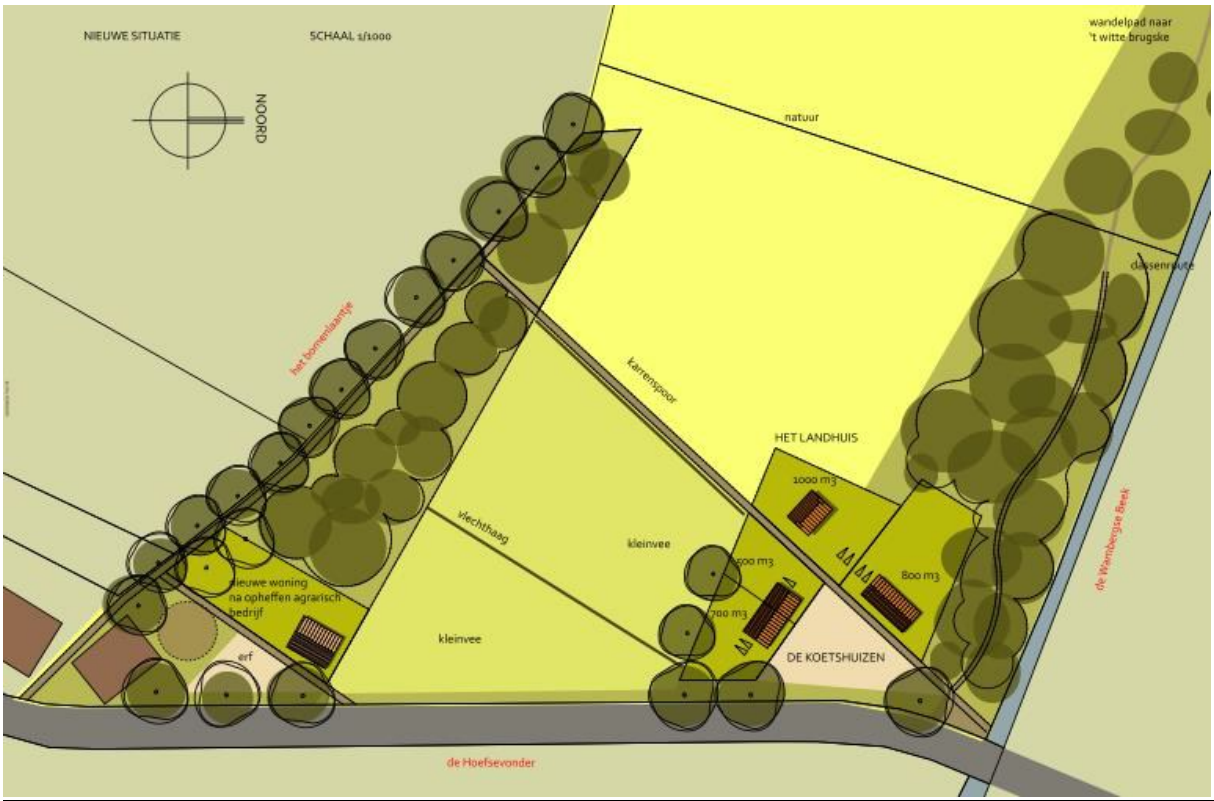
Huidige en toekomstige situatie.
De initiatiefnemer heeft het planvoornemen om het bestaande (bedrijfs)gebouw aan de Kapelstraat 2, exclusief de woning, te kunnen verhuren als cursus-ruimte aan creatieve en expressionistische ondernemers. Deze ondernemers hebben de beschikking over een cursusruimte, maar kunnen ook overnachtingsmogelijkheden bieden aan hun cursisten (maximaal 12 personen per groep).
Het verhuren van de cursusruimte met overnachtingsmogelijkheid vindt hoofdzakelijk in de weekenden plaats. De ruimte kan worden gehuurd door bijvoorbeeld een zangkoor of een dansschool, maar ook voor een yogacursus of een schildercursus o.i.d.
De ter plaatse aanwezige zadelmakerij, althans de aanwezige planologische mogelijkheid om een zadelmakerij te kunnen oprichten, zal met de realisatie van het planvoornemen komen te vervallen.
Het initiatief ziet verder niet op externe verbouwing/uitbreiding van bebouwing, wel worden inpandige aanpassingen doorgevoerd. Zo worden op de verdieping in totaal 5 slaapkamers gerealiseerd met bij elke slaapkamer een kleine badkamer.

Landgoed De Hoefsevonder

Ligging.
Het plangebied is gelegen aan De Hoefsevonder 1, ten noorden van de kern Berlicum, behorende tot de kern Sint-Michielsgestel. De totale oppervlakte van de locatie omvat 10,7 hectare. De Hoefsevonder loopt vanuit de kern Berlicum noordwaarts het buitenge-bied in. De Hoefesevonder kent aan weerszijde van de weg weinig bebouwing.
De noordkant van het plangebied grenst aan landgoed De Wamberg. De Wambergsche beek scheidt landgoed De Wamberg van het perceel waarop onderhavige ontwikkeling van toepassing is. De afbakening aan de oostelijke zijde vindt plaats door de straat
De Hoefsevonder. De zuidzijde van het perceel ligt in de periferie van het stedelijke ge-bied van Berlicum. Een nieuw landgoed kan zodoende een uitloopfunctie vervullen. Aan de westzijde grenst het perceel aan diverse slootjes en akkerlanden.

Huidige situatie:
Ter plaatse van de Hoefsevonder 1 is een agrarische onderneming gevestigd. De gronden waarop de betreffende ontwikkeling is gepland kennen dan ook een agrarisch gebruik.

Toekomstige situatie;
Om de realisatie van het landgoed economisch haalbaar te maken, worden vier woningen toegevoegd aan het landgoed. Met name deze ‘rode’ ingrepen voorzien in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie.
De voorziene hoofdmassa’s en hoofdvormen van de bebouwing worden in ieder geval afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen ar-chitectonische eenheid. Gelet op het wezenlijke kenmerk van een landgoed moet een woongebouw een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben.



Loofaert 61

Ligging

De planlocatie wordt begrensd door intensief begraasde weide (west- en noordzijde), het perceel aan de Loofaert 63 (oostzijde) en de Loofaert (zuidzijde). De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door weiden, akkers en bos. Op een afstand van circa 100 meter ten noorden is de watergang de Grote Wetering gesitueerd en op circa 1,7 km ten noorden is de autosnelweg de A59 gelegen.
Het betreffende perceel is gelegen tussen landgoed “De Wamberg” aan de westzijde en recreatiegebied “Engelenstede” aan de oostzijde in.

Huidige situatie.

De planlocatie is gelegen aan de Loofaert 61 te Berlicum. Het terrein is reeds jaren intensief in gebruik als (pot)plantenkwekerij. Het terrein is grotendeels verhard, er is een containerveld en er staan enkele (tunnel)kassen. De planlocatie is aan de noordzijde begrensd met een gaashekwerk voorzien van groen windbreekgaas.

Toekomstige situatie.

Initiatiefnemer heeft zijn bedrijfsterrein inmiddels uitgebreid. Deze uitbreiding dient nog wel planologisch-juridisch vertaald te worden middels een vergroting van het aanwezige agrarische bouwvlak naar circa 1,3 hectare. Voor de ‘planbeschrijving’ kan derhalve verwezen worden naar hetgeen hiervoor in paragraaf 2.1 is beschreven over de ‘huidige situatie’. Initiatiefnemer wenst tevens maximaal 400 m^2 van de aanwezige kas (groot circa 925 m^2) te kunnen gebruiken ten behoeve van ondergeschikte c.q. productiegebonden detailhandel.

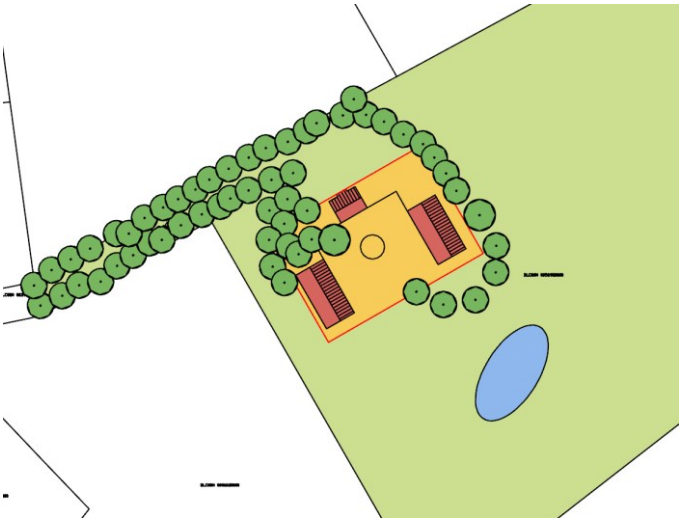
Oud Laar 11

Ligging.

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Sint-Michielsgestel, op een afstand van circa 540 meter van de kern Middelrode en circa 500 meter van de kern Berlicum.
Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de (doodlopende) weg Oud Laar (de locatie vormt het eindpunt van de weg). Aan de overige zijden grenst het plangebied aan omliggende landbouwgronden. De omgeving is overwegend agrarisch van karakter. Hier bevinden zich agrarische bedrijven en verspreid liggende burgerwoningen.

Huidige situatie.
De locatie Oud Laar 11 betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Sint-Michielsgestel is herbestemd als burgerwoning.
Het vigerende bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 0,16 hectare. Binnen het vlak is een woning aanwezig en een drietal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (waaronder de oude boerderij). De inhoud van de huidige woning bedraagt circa 650 m^3. De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt circa 625 m^2.
Deze bedrijfsbebouwing is sterk verouderd en in bouwkundig zeer slechte staat. Een deel ervan is reeds ingestort.

Toekomstige situatie.
Het voornemen van de initiatiefnemer bestaat uit de sloop van de volledige bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouwen.
De bestaande voormalige agrarische bijgebouwen verkeren in een bouwkundig zeer slechte staat of zelfs ingestort. De investering is te groot om deze gebouwen te behouden.
De inhoud van de nieuwe woning bedraagt circa 1.000 m^3. De beoogde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt circa 625 m^2 (gelijk aan de huidige oppervlakte aan bijgebouwen). Het beoogde bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 2.440 m^2.
De omvang van de ontwikkeling is vergelijkbaar met een Ruimte-voor-ruimtewoning in het buitengebied.
Door de geïsoleerde ligging van het perceel is er ruimte voor een forse woning zonder dat die in schril contrast met de omgeving staat.
Het huidige bestemmingsvlak, dat strak om de woning en bijgebouwen ligt, biedt onvoldoende ruimte voor de wensen van de initiatiefnemer. De bestaande woning en bijgebouwen worden gesloopt en herbouwd met behoud van de bestaande oppervlakten en inhoud. Het initiatief is derhalve in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak dient te worden vergroot en van vorm veranderd, om een logischer positionering van de woning en bijgebouwen mogelijk te maken. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



Werststeeg 30 en Werststeeg L 2877

Ligging:

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de dorpskern Berlicum, aan de Werststeeg.

Huidige situatie:

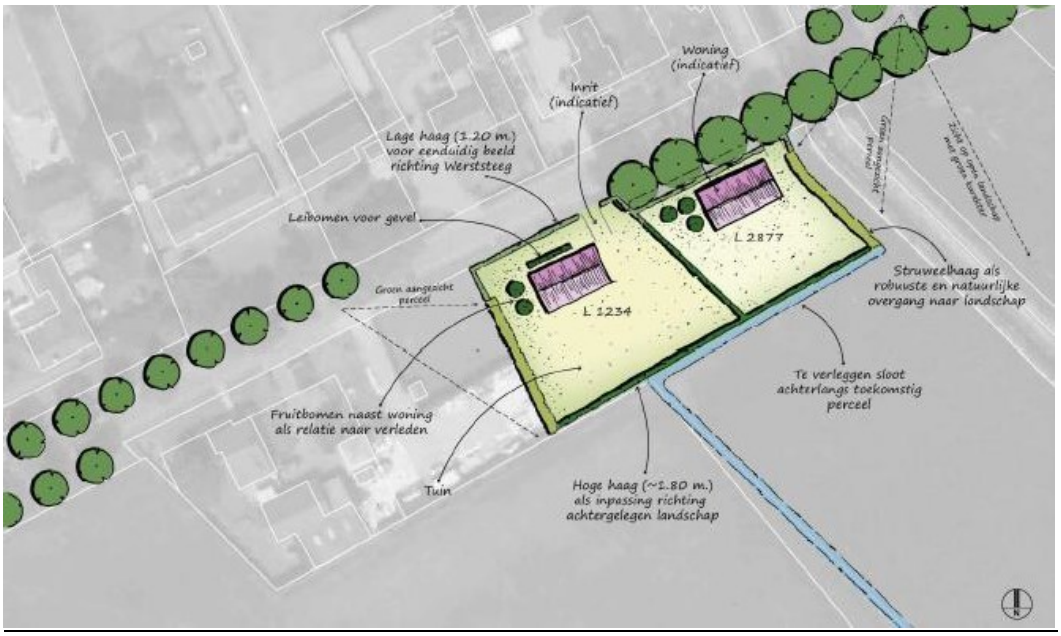
Het plangebied wordt enerzijds omsloten door een woongebied en anderzijds door buitengebied bestaande uit landbouwgrond. De Werststeeg is een doorgaande weg richting het centrum van Berlicum. De omgeving van het plangebied bestaat uit een bebouwingslint langs de Werststeeg met enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het landschap is relatief open met vooral rond de aanwezige bebouwing dichte beplanting. Vanaf de Werststeeg zijn op verschillende plaatsen ruime doorzichten tussen de bebouwing en bosschages naar het achterliggende open landschap aanwezig. Het landschap wordt begrensd door de bomenrijen en lanen langs de wegen en de bosschages verderop in het landschap.

Het plangebied bestaat uit twee percelen. Het perceel L 1234 is in gebruik als tuin van de woning Werststeeg 30. Het perceel L 2877 is in gebruik als agrarische grond. In het plangebied is een haag (laurierkers) aanwezig, verder bestaat het plangebied uit grasland. Door het plangebied, over het perceel L 2877, loopt een watervoerende sloot.

Toekomstige situatie.

Initiatiefnemers zijn voornemens twee ruimte-voor-ruimte woningen in het plangebied te realiseren. De woningen worden op het voorerf aan dezelfde rooilijn gesitueerd als de omliggende bebouwing aan de Werststeeg. Op het achtererf is ruimte voor bijgebouwen. De woningen zullen gerealiseerd worden in

de stijl van langgevelboerderijen. Deze zijn passend in de ruimtelijke structuur van de Werststeeg die van origine bestaat uit agrarische bedrijven.
De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren en tevens een relatie heeft met de historie in de vorm van enkele fruitbomen.



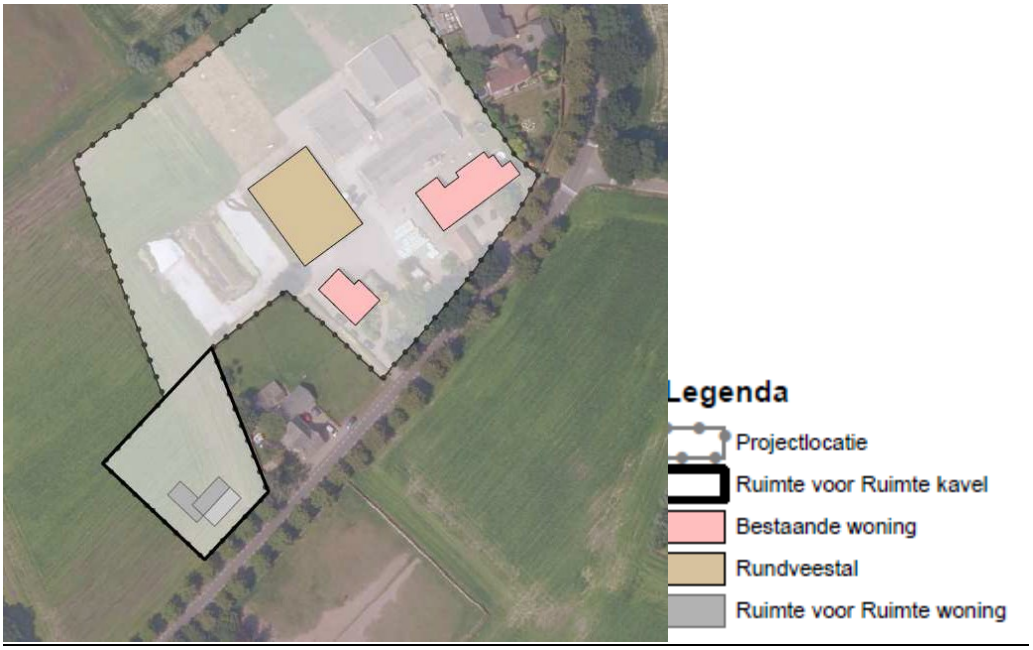
Zandstraat 43 – 45

Ligging.
De projectlocatie omvat het agrarisch bedrijf aan Zandstraat 43, 45 en de agrarisch onbebouwde grond ten westen van Zandstraat 41 te Middelrode. De projectlocatie is gelegen ten noordoosten van de kern Middelrode, in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Huidige situatie.
De projectlocatie is gelegen aan Zandstraat 43, 45 en ongenummerd (ten westen van Zandstraat 41) te Middelrode, gemeente Sint-Michielsgestel. Ter plaatse van Zandstraat 43 en 45 wordt thans een gemengd veehouderijbedrijf in de vorm van varkenshouderij en rundveehouderij. Ter plaatse is sprake van twee bedrijfswoningen: Zandstraat 43 en Zandstraat 45. De woning Zandstraat 45 betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Ter plaatse is sprake van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.700 m², waarvan circa 1.000 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij en circa 700 m² voor de rundveehouderij. Op navolgende luchtfoto is de huidige bebouwing binnen de

projectlocatie weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de intensieve veehouderij en de rundveehouderij en is tevens het huidige agrarische bouwvlak uitgelicht.

Toekomstige situatie.
Beoogd wordt de intensieve veehouderijtak ter plaatse van Zandstraat 43, 45 te saneren in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling. De grondgebonden veehouderijtak blijft met de beoogde behouden. De stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zullen worden gesloopt. De rundveestal blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Het agrarisch bouwvlak kan met de sanering van de intensieve veehouderij daarmee aanzienlijk worden verkleind. De bedrijfswoning Zandstraat 43 blijft behouden als zijnde bedrijfswoning bij de rundveehouderij. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Zandstraat 45 zal met de beoogde herontwikkeling worden gesplitst in twee wooneenheden en daarmee worden omgezet in twee reguliere (burger)woonbestemmingen. Ter plaatse van de locatie Zandstraat ong., ten westen van Zandstraat 41, wordt een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning beoogd. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt gegenereerd uit de sanering van de eigen intensieve veehouderij ter plaatse van de projectlocatie.



Zuid-Willemsvaart 27

Ligging
De te amoveren woning is gelegen aan de Zuid-Willemsvaart 27 te Berlicum. De woning is omgeven door agrarische gronden. Ten noordoosten van het perceel ligt het bos behorende bij Landgoed Seldensate. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente St. Michielsgestel, sectie L, nummer 3493 (opgenomen in de bijlage).
De woning wordt 'herbouwd' op het perceel kadastraal bekend Gemeente St. Michielsgestel, sectie L, nummer 1859 (gedeeltelijk). Hier zullen gelijktijdig ook twee ruimte-voor -ruimte woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze totale ontwikkeling aan Beekveld wordt een afzonderlijke procedure gevolgd. De woningen aan Beekveld maken derhalve geen onderdeel uit van de 2e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

Huidige situatie
Aan de zuidkant van Berlicum ligt de te verplaatsen woning Zuid-Willemsvaart 27. Deze te verplaatsen woning is gelegen in het landelijk gebied aan de zuidkant van de kern Middelrode. De woning betreft een voormalige boerderij die omstreeks 1973 is gebouwd, bestaande uit bakstenen muren met pannendak (beton). Naast de boerderij staat een kippenschuur (30 m^2). Het perceel is omgeven door agrarische gronden, water en natuur. Het is een agrarisch gebied ingeklemd tussen de Zuid-Willemsvaart, de Aa en landgoed Seldensate.

Toekomstige situatie
Met het amoveren van de woning Zuid-Willemsvaart 27 verdwijnt een storend element in de omgeving, daarmee wordt wederom een kwaliteitsslag gemaakt die ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.. De gronden zullen qua gebruik aansluiting vinden bij de omliggende gronden: landbouw, water en natuur.

2.2 Den Dungen

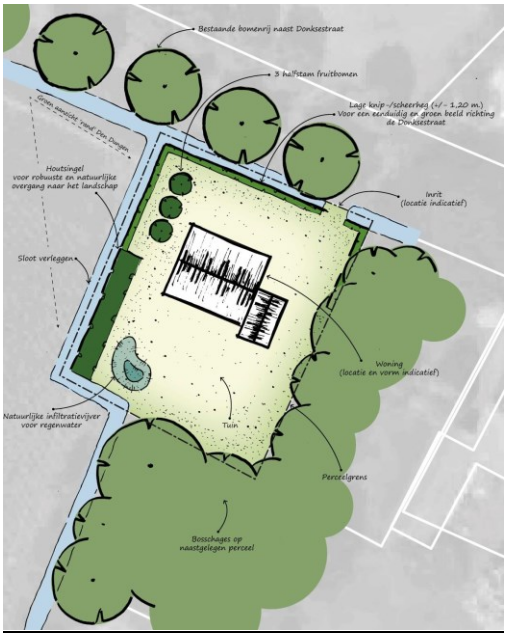
In deze paragraaf worden de initiatieven beschreven en weergegeven die nabij de kern Den Dungen worden gerealiseerd.

Donksestraat H442

Ligging.
Het plangebied betreft de locatie aan de Donksestraat ongenummerd, gemeente Sint-Michielsgestel, en staat kadastraal bekend als gemeente Sint Michielsgestel, sectie H, nummers 442 en 379 (ged.). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 820 m².
Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Sint-Michielsgestel in het buitengebied van de gemeente. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Den Dungen net buiten de bebouwde kom. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrenst door een burgerwoning. De westzijde van het plangebied grenst aan half-open agrarisch gebied en aan de noordzijde wordt het plangebied ontsloten aan de weg Donksestraat.

Huidige situatie
In de huidige situatie bestaat het plangebied enkel uit grasland. Er zijn verder geen landschapselementen of andere vegetatie aanwezig. Op het naastgelegen perceel zijn wel verschillende bosschages aanwezig waardoor het plangebied aan de zuid- en oostzijde afgeschermd wordt met bomen. Daarnaast wordt de Donksestraat ter hoogte van het plangebied begeleid door een bomenrij van Essen. Daardoor is er toch in een ruime mate opgaand groen zichtbaar in de directe omgeving van het plangebied.

Toekomstige situatie
Initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel H 442 een nieuwe woning te realiseren. Omdat het perceel redelijk smal is, is besloten om een deel van het naastgelegen perceel aan te kopen (H 379). Hierdoor is het kavel breder (27 meter) geworden. De woning sluit hierdoor aan bij de stedenbouwkundige situatie van de kavels en de bebouwing die aan de oostzijde van het plangebied liggen. De woning wordt met de kap parallel aan de Donksestraat georiënteerd in lijn met de bestaande woningen.



Rijndonksestraat 8

Ligging.

Het plangebied is gelegen aan de Rijndonksestraat ongenummerd (naast nr 3), ten noorden van de kern Den Dungen. De Rijndonksestraat verbindt de Poeldonksedijk met de kern Den Dungen. Langs de Rijndonksestraat zijn enkele (cultuurhistorisch waardevolle) woningen gelegen.
Aan de achterzijde van de planlocatie bevinden zich agrarische gronden.

Huidige situatie.

Het plangebied is functioneel in gebruik als kwekerij. Er is hier een wat verdichte ruimte bebouwing met een open veld ertussen, waarop zich fruitbomen en een boomkwekerij bevinden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” gelden voor de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Daarnaast heeft de locatie de aanduiding ‘archeologische verwachtingswaarde 2’ en de aanduiding ‘reconstructiezone verwevingsgebied’. De realisering van een dwarsdeelschuur is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Toekomstige situatie.

Een historische dwarsdeelschuur zal worden verplaatst van een locatie in Oss naar een perceel op de hoek Rijndonksestraat-Poeldonksesdijk in Den Dungen.

De schuur zou hier een goede landschappelijke inpassing kunnen vinden.
Belangrijk is ook dat de schuur een passende herbestemming krijgt. Naast een gedeelte als opslagruimte zal de schuur ook een educatieve functie krijgen. De schuur zal worden gebruikt om cursussen te geven op het gebied van:

- ecologisch beheer van gronden;
- fruitboomteelt op ecologische wijze;
- cursussen in snoeien, veredelen, enten, oculeren en verantwoorde bemesting;
- het aanbieden van stageplaatsen voor agri-studenten.

De schuur zal dan ook een plaats krijgen naast de ingang van de kwekerij, zodanig dat ze zichtbaar is vanaf de weg. De parkeermogelijkheid komt langs de schuur. Er hoeven geen waardevolle bomen te wijken. Op deze wijze zal de schuur de bestaande bebouwing verrijken.

Woudseweg G61

Ligging.
De Woudseweg is gelegen ten zuiden van de kern Den Dungen. Ter plaatse is sprake van een bebouwingslint, bestaande uit voornamelijk burgerwoningen in een overwegend landelijke omgeving.

Huidige situatie.
Het perceel aan de Woudseweg is op het moment in gebruik als braakliggend grasland, geheel onverhard.
Direct ten westen van de planlocatie is gras-/akkerbouwland gelegen. De bebouwing in de directe omgeving wordt in feite louter gevormd door burgerwoningen.

Toekomstige situatie.
De situering en de vormgeving van de nieuwe woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin, dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.
De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Daarom dienen de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.
'Vertuining' van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dienen te zijn ingepast in het omringende landschap.

Zandstraat-Moleneind

Ligging.

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Den Dungen tussen de Zandstraat 35 en 37. Ter plaatse is sprake van een bebouwingslint, bestaande uit voornamelijk burgerwoningen in een overwegend landelijke omgeving. De gronden aan de overzijde van e Moleneind hebben een bedrijfsbestemming. De planlocatie wordt begrensd door de Moleneind (noordzijde), het perceel aan de Woudseweg 28 en weide (oostzijde), een fruitboomgaard en weide (zuidzijde) en de Zandstraat (westzijde).

Huidige situatie.

De braakliggende planlocatie bestaat in zijn geheel uit intensief begraasde weide. Behoudens enkele erken en braam in de noordoostelijke hoek is geen opgaande vegetatie aanwezig. De locatie wordt omgeven door smalle, nagenoeg droge sloten. De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarisch gebied met akkers, weide, boerenerven, infrastructuur en dorpen.

Toekomstige situatie.

De situering en de vormgeving van de nieuwe woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin, dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.
De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Daarom dienen de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.
‘Vertuining’ van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dienen te zijn ingepast in het omringende landschap.

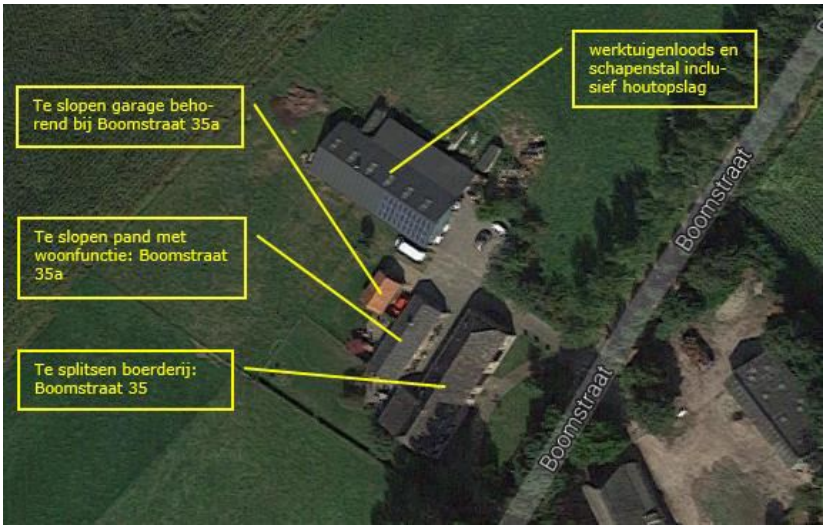
2.3 Gemonde

In deze paragraaf worden de initiatieven beschreven en weergegeven die nabij de kern Gemonde worden gerealiseerd

Boomstraat 35

Ligging.
De planlocatie is gelegen aan de Boomstraat 35 en 35a te Gemonde. Het pand aan de Boomstraat 35 betreft een karakteristieke, beeldbepalende langgevelboerderij, omgeven door agrarische gronden. In het linker gedeelte van de boerderij vinden de eigenlijke woonfuncties plaats. Pand Boomstraat 35a ligt direct achter de boerderij en heeft ook een woonfunctie/-bestemming. Uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de huidige situatie niet ideaal.
Rechtsachter op het perceel zijn ook nog een bestaande werktuigenloods en schapenstal inclusief houtopslag aanwezig.

Huidige situatie.
Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” geldt voor de planlocatie de bestemming ‘Wonen’ met een bestemmings-/bouwvlak voor Boomstraat 35 en voor Boomstraat 35a. De planlocatie heeft de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Verder is nog een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing, waaronder ‘bebouwings-concentratie’. Het omliggende agrarische gebied heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’.



Toekomstige situatie
Initiatiefnemer wil de woonfunctie van het pand aan de Boomstraat 35a beëindigen en dit pand, inclusief de bijbehorende garage, na overlijden slopen. Daarvoor in de plaats wil initiatiefnemer de woning aan de Boomstraat 35 splitsen in twee wooneenheden. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

Daarnaast ziet het planvoornemen op het verplaatsen van een deel van het bestemmings-/bouwvlak van Boomstraat 35a naar het – bezien vanaf de Boomstraat – linker gedeelte van het perceel. Dit om hier het oprichten van een bijgebouw (een garage o.i.d.) mogelijk te maken. De inrichtingstekening in bijlage 1 geeft dit weer. Hiertoe moeten de huidige bestemmings-/bouwvlakken dan qua vorm gewijzigd worden.

Het maximale oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² per woning mag niet worden overschreden, met dient verstande dat de voor de bestaande bebouwing (werktuigenloodsen schapenstal inclusief houtopslag) maatwerk wordt toegepast.

Kerkeind 11

Ligging.
Het plangebied is gelegen aan de Kerkeind 11, aan de rand en ten noordwesten van de kern Gemonde. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Ten noorden van de planlocatie, aan de overzijde van Kerkeind, staan enkele burgerwoningen in het buitengebied.

Huidig en toekomstige situatie.
In de huidige situatie is ter plaatse van Kerkeind 11 sprake van één woonbestemming. In de nieuwe situatie wordt deze woning gesplitst.

2.4 Sint-Michielsgestel

In deze paragraaf worden de initiatieven beschreven en weergegeven die nabij de kern Sint-Michielsgestel worden gerealiseerd.

Barrierweg 1

Ligging.

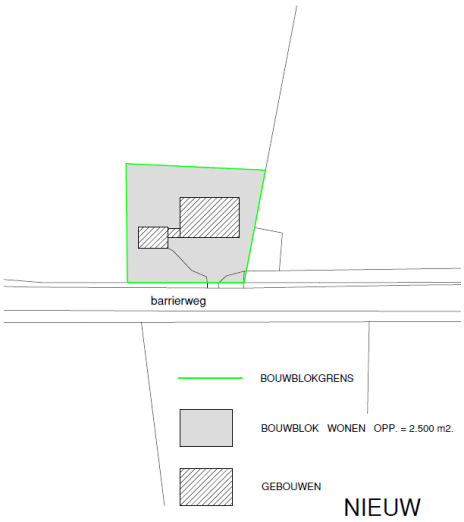
De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel, tussen de kern van Sint-Michielsgestel en Vught. Rivier de Essche Stroom is gelegen op korte afstand evenals landgoed de Halse Barrier. De kern van Sint-Michielsgestel is gelegen op een afstand van circa 455 meter. De kern van Vught is gelegen op een afstand van 2,3 kilometer.

Huidige situatie

Op de locatie Barrierweg 1 is in de huidige situatie een voormalig tuinbouwbedrijf aanwezig. Dit bedrijf is reeds beëindigd. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,16 ha. Binnen de grenzen van het bouwvlak is een bedrijfswoning met een (aangebouwd) bedrijfsgebouw aanwezig.

Toekomstige situatie.

Het plan behelst de bestemming “agrarisch” om te zetten in “wonen”. Het nieuwe bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 2.500 m².



De Bus 2

Ligging.

Het plangebied is gelegen aan De Bus 2, in het buitengebied ten westen van de kern van Sint-Michielsgestel. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een vrijstaand woonhuis met paarden- en ponystallen en een guesthouse.

De planlocatie ligt op circa 160 m van de provinciale weg N617 en wordt in overwegende mate omgeven door agrarische gronden zonder bouwmogelijkheden.

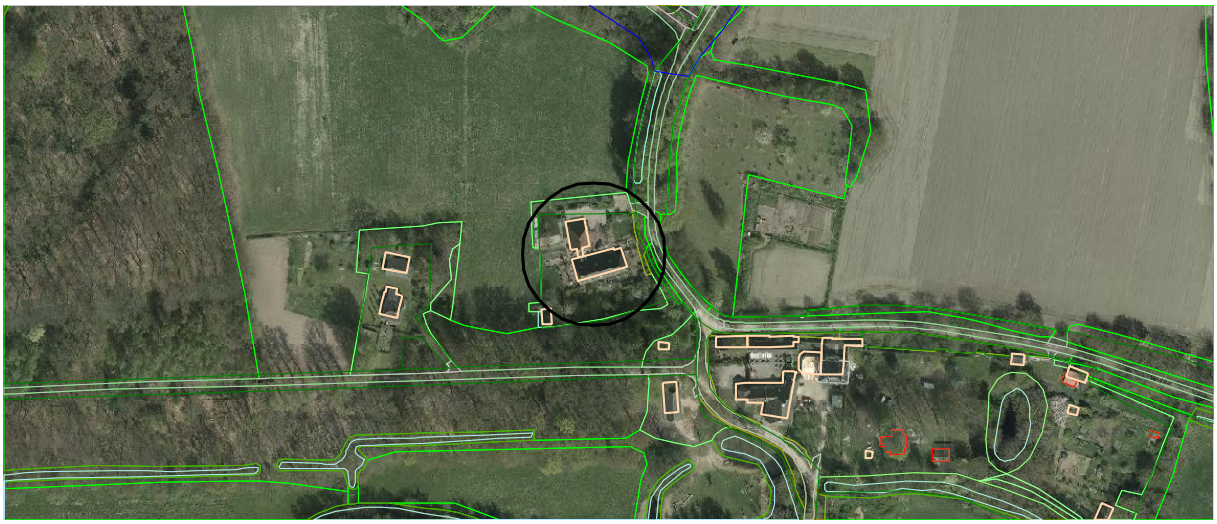
Huidige situatie
Op de locatie staat in de huidige situatie een sterk verouderde woning.

Toekomstige situatie
De bedoeling is de bestaande woning te slopen en op een andere locatie aan de Bus 2, maar wel binnen het bestaande bestemmingsvlak, te herbouwen. Tevens worden er bijgebouwen gesloopt en verkleind herbouwd. De nieuwbouw inclusief de landschappelijke inpassing zorgt voor een opwaardering van het perceel.

Haanwijk 5

Ligging.

De reeds verharde planlocatie is gelegen aan Haanwijk 5 te Sint-Michielsgestel, maakt onderdeel uit van de op-/inrit van de woning Haanwijk 5 en wordt aan de andere zijde begrensd door natuurgronden. De wens is om hierop een pergola/carport te mogen realiseren.



Huidige situatie

De gronden waarop de betreffende eigenaren de carport willen realiseren zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'natuur'. Ze zijn echter al wel verhard ten behoeve van de woonfunctie.

Toekomstige situatie

De gronden worden bestemd tot 'wonen'. Het verlies aan natuurgronden zal worden gecompenseerd. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de woonboerderij na realisering van de cao

Hemelrijkstraat 15

Ligging.

De planlocatie is gelegen aan Hemelrijkstraat 15, in het buitengebied en ten noorden van de kern van Sint-Michielsgestel. De planlocatie ligt op circa 300 meter van de provinciale weg N617 en wordt omgeven door agrarische gronden zonder bouwmogelijkheden, maar aan weerszijden ook door woonpercelen.

Huidige situatie.
In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een vrijstaand woonhuis met zeer ruime bedrijfsopstallen, deels gericht op agrarische bedrijfsvoering. Het thans aanwezige gebouw aan de achterzijde van het perceel is jarenlang in gebruik geweest als betonvlechterij. In de huidige regelgeving is dit gebouw dan ook als zodanig bestemd. Een optelsom leert dat circa 2.000 m2 van het perceel van 6.718 m2 van bebouwing is voorzien. Tevens is een tennisveld aanwezig op het perceel. De planlocatie ligt op circa 300 meter van de provinciale weg N617 en wordt omgeven door agrarische gronden zonder bouwmogelijkheden, maar aan weerszijden ook door woonpercelen.

Toekomstige situatie.
De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande verouderde woning, bijgebouwen en bedrijfsopstallen aan de Hemelrijkstraat 15 te Sint-Michielsgestel te slopen en binnen de planlocatie een nieuwe woning met bijgebouw en veel ruimte voor landschapsontwikkeling terug te plaatsen. Een en ander heeft een behoorlijke vermindering van bebouwd oppervlak en herstructurering van de planlocatie tot gevolg.

Hemelrijkstraat 13

Ligging
De planlocatie ligt op circa 300 meter van de provinciale weg N617 en wordt omgeven door agrarische gronden zonder bouwmogelijkheden, maar aan weerszijden ook door woonpercelen.

Huidige situatie
Voor de planlocatie gelden drie bestemmingen, te weten ‘Wonen’ voor de huidige burgerwoning, de bestemming ‘Bedrijf’ voor het voor de voormalige betonvlechterij en de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuurwaarden’ voor de overige gronden.

Toekomstige situatie
De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande verouderde woning, bijgebouwen en bedrijfsopstallen aan de Hemelrijkstraat 15 te Sint-Michielsgestel te slopen en binnen de planlocatie een nieuwe woning met bijgebouw en veel ruimte voor landschapsontwikkeling terug te plaatsen. Een en ander heeft een behoorlijke vermindering van bebouwd oppervlak en herstructurering van de planlocatie tot gevolg.
Initiatiefnemer wil circa 2.000 m^2 aan bebouwing slopen. De woning die wordt opgericht in plaats van de bestaande woning, wordt anders gesitueerd en voorzien van een ruim bijgebouw. Per saldo zal de totale oppervlakte aan gebouwen met meer dan 1.000 m^2 afnemen en de totale inhoud met (naar schatting) minimaal 600 m^3. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt straks 322 m^2.
De tuin komt in plaats van de bedrijfsbestemming en het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Hemelrijkstraat L199

Ligging
Het plangebied betreft het perceel aan de Hemelrijkstraat ongenummerd, gemeente Sint-Michielsgestel, en staat kadastraal bekend als gemeente Sint Michielsgestel, sectie L, nummer 199.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2450 m^2.
Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Sint-Michielsgestel in het buitengebied van de gemeente. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten aan de weg Hemelrijkstraat. Aan de oost- westzijde grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen. De zuidzijde van het plangebied bestaat uit half-open agrarisch gebied. Aan de Hemelrijkstraat zijn diverse agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen.

Huidige situatie:
Op het plangebied heeft een boerderij gestaan die decennia geleden is gesloopt. Na de sloop is er geen bebouwing op het perceel teruggekomen en is het perceel overwoekerd geraakt met beplanting. Her en der zijn in de bosschage enkele grotere bomen aanwezig. Op de voormalige locatie van de boerderij is een open plek in de bosschage aanwezig. In de zuidoost hoek van het perceel bevindt zich een rechthoekige poel.

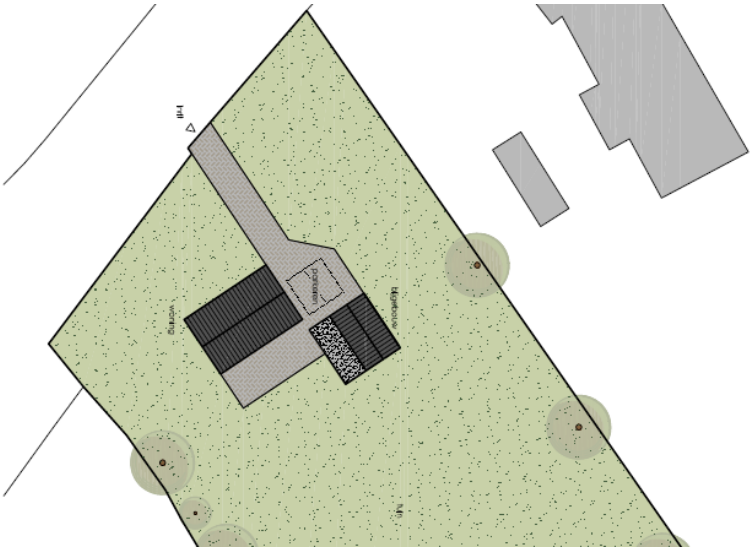
Toekomstige situatie.
Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint Michielsgestel, sectie L, nummer 199 een nieuwe woning te realiseren. De woning wordt gesitueerd op de plaats waar voorheen een boerderij heeft gestaan. In de gewenste situatie wordt de bestaande landschappelijke waarde op het perceel behouden.

Theerestraat M267

Ligging.
De locatie is een open stuk in de Theerestraat, direct aansluitend op het lint van de kern Sint-Michielsgestel. Na het betreffende perceel loopt het bebouwingslint nog een stuk verder het buitengebied in. Direct ten westen van de planlocatie is een fietspad gelegen.

Bestaande situatie.
Het perceel aan de Theerestraat is op dit moment in gebruik als braakliggend gras en weiland en is geheel onverhard. De bebouwing in de directe omgeving wordt in feite louter gevormd door burgerwoningen. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich het voormalige Audiologisch Centrum Kentalis. Dit centrum zal op korte termijn niet meer als zodanig actief zijn, waarbij de bestemming zal worden gewijzigd ten behoeve van onder andere woningbouw.

Toekomstige situatie.
Ter plaatse wordt een woning gerealiseerd die passend is in het landschap. De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. Dit betekent dat wordt gekozen voor één bouwlaag met kap. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dienen te zijn ingepast in het omringende landschap.



2.5 Algemeen

Paraplu hooibergen

In het buitengebied van Berlicum stonden net na de oorlog zo'n 300 paraplu-hooibergen, die nergens anders in de omgeving voor kwamen. Paraplu-hooibergen worden ook wel éénroeder of pluberg genoemd. De éénroeder komt veel voor in Salland, Graafschap en Twente, rond de IJssel en in delen van Noord Brabant. Volgens de literatuur is de parapluberg pas medio 19e eeuw ontstaan en werd deze gebruikt voor graanopslag . Deze had dan een opstandje, lage paaltjes waarop een tasvloertje lag. Op de paaltjes waren ijzeren platen of omgekeerde emmers geplaatst om de muizen tegen te houden. Later werden ze vrijwel alleen nog gebruikt voor hooi. De constructie van de kap is een bijzondere: de kap moet immers kunnen bewegen en aan een centrale roede hangen. Daarvoor kennen we de constructie met behulp van kruishouten. Het heffen van de kap ging met de hand, met de verstekhaal of rikrak, en later met katrol en lier (aan de paal of buiten de berg), of met een dommekracht.

In de gemeente Sint-Michielsgestel staan nog circa 20 paraplu-hooibergen. Wij willen deze paraplu-hooibergen behouden omdat wij ze cultuurhistorisch waardevol zijn en daar waar mogelijk ook nieuw parapluhooibergen terugbrengen in het landschap. Een aantal van de bestaande parapluhooibergen staan binnen een agrarisch bouwvlak. In deze situaties is het geen probleem om ze te renoveren of te herbouwen aangezien voor een agrarisch bouwvlak geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Andere paraplu-hooibergen staan bij burgerwoningen. Herstel van deze paraplu-hooibergen is juridisch-planologisch gezien vaak problematisch omdat in veel gevallen de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning is bereikt c.q. wordt overschreden of buiten het bouwvlak is gelegen. In deze gevallen is herbouw in principe niet mogelijk.

Aangezien de parapluhooibergen vanuit cultuurhistorie bezien waarde hebben is bekeken op welke wijze ze behouden kunnen blijven en eigenaren bereid zijn en de mogelijkheid hebben de paraplu-hooiberg te herstellen zonder dat ze tegen het probleem aanlopen dat ze onder het overgangsrecht vallen of illegaal zijn. Hierbij is gekozen voor de volgende regeling:

- Als een parapluhooiberg binnen een agrarisch bouwvlak staat of gebouwd wordt is geen regeling noodzakelijk aangezien voor een agrarisch bouwvlak geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen.

- Als een bestaande parapluhooiberg binnen een bouwvlak van de bestemming Wonen is gelegen of een schetsplan is ingediend voor de realisatie van ene parapluhooiberg is de aanduiding ‘specifieke vorm van Wonen – parapluhooibergen’ opgenomen. Hiervoor is de regeling opgenomen ter plaatse van die aanduiding de parapluhooiberg niet meetelt bij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken.
- Als een parapluhooiberg buiten een bouwvlak staat c.q. wordt gerealiseerd is de aanduiding ‘specifieke vorm van Agrarisch – parapluhooiberg’ opgenomen. Hiervoor is de regeling opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een paraplu hooiberg is toegestaan. Hiermee wordt bevorderd dat parapluhooibergen weer onderdeel van het landschap gaan uitmaken terwijl anderzijds wordt voorkomen dat er op die locatie andere bebouwing kan worden opgericht.

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

3.1 Inleiding

De raad heeft besloten tot het maken van een verzamel(bestemmings)plan waarin zoveel mogelijk verschillende ontwikkelplannen worden meegenomen. Dit is het tweede gemeentelijke verzamelplan voor het buitengebied.

Het voorliggende plan omvat de doorvertaling van 20 nieuwe particuliere initiatieven enkele algemene aanpassingen en het herstellen van enkele onjuistheden in het geldende bestemmingsplan.

3.2 Juridische opbouw actualisatieplan

In de verbeelding zijn alle percelen waarop dit verzamelplan betrekking heeft opgenomen. Ten aanzien van deze percelen zijn via voorliggend actualisatieplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied wijzigingen doorgevoerd voor wat betreft de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden.

De regels behorende bij dit actualisatieplan kennen dezelfde systematiek als de regels behorende bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied. In de planregels zijn voor de duidelijkheid en leesbaarheid alle op het bestemmingsplan Buitengebied betrekking hebbende planregels opgenomen. Dus voor alle bestemmingen die in het bestemmingsplan Buitengebied voorkomen. Ook voor bestemmingen die niet van toepassing zijn op de gewijzigde plandelen. Voor de duidelijkheid zijn de planregels die met dit actualisatieplan wijzigen geel gearceerd. Zienswijzen en eventueel beroepszaken kunnen zich dan ook alleen op de geel gearceerde planregels richten.

Hoofdstuk 4 Retrospectieve toets

Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen. Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven.

In de retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor de bestemming van percelen die afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen en die niet in hoofdstuk 2 zijn beschreven.

In bijlage 21 “retrospectieve toets’ van hoofdstuk 4 is een lijst opgenomen met percelen waarop een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Aan het mogelijk maken van de betreffende particuliere initiatieven zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Initiatiefnemers leveren zelf een anterieure overeenkomst aan de gemeente aan. De interne ambtelijke uren worden vervolgens via een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemers. Via een planschadeverhaalsovereenkomst worden daarnaast de mogelijke planschades eveneens op de initiatiefnemers verhaald.

Omdat door middel van de anterieure overeenkomst de kosten anderszins worden verhaald, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg.
In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas, waterschap De Dommel, Natuurgroep Gestel en Het Groene Hart Brabant.

Zienswijzen
PM

Bijlagen

Bijlage 1 Barrierweg 1, Sint-Michielsgestel

Bijlage 2 Boomstraat 35, Gemonde

Bijlage 3 De Bus 2, Sint-Michielsgestel

Bijlage 4 Donksestraat H442, Den Dungen

Bijlage 5 Haanwijk 5, Sint-Michielsgestel

Bijlage 6 Heikantsehoeve 68, Berlicum

Bijlage 7 Hemelrijkstraat 15, Sint-Michielsgestel

Bijlage 8 Hemelrijkstraat L199, Sint-Michielsgestel

Bijlage 9 Hersend 9, Berlicum

Bijlage 10 Kapelstraat 2, Berlicum

Bijlage 11 Kerkeind 11, Gemonde

Bijlage 12 Landgoed De Hoefsevonder, Berlicum

Bijlage 13 Loofaert 61, Berlicum

Bijlage 14 Oud Laar 11, Berlicum

Bijlage 15 Rijndonksestraat 8, Den Dungen

Bijlage 16 Theerestraat M267, Sint-Michielsgestel

Bijlage 17 Werststeeg 30 en Werststeeg L2877, Berlicum

Bijlage 18 Woudseweg G61, Den Dungen

Bijlage 19 Zandstraat 43-45, Berlicum

Bijlage 20 Zandstraat-Moleneind, Den Dungen

Bijlage 21 Retrospectieve toets