

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied

Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoudsopgave:

1. INLEIDING

2. ZIENSWIJZEN

3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

BIJLAGE PERSOONSGEGEVENS

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf 23 april 2010, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn 164 zienswijzen ingekomen. In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord daarop van de gemeente.

De MER dynamisch beekdal heeft van 22 juni tot en met 16 augustus 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een aantal zienswijzen ingediend. De MER kent geen afzonderlijke vaststellingsprocedure. Deze is in dit geval gekoppeld aan het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van laatstgenoemde procedure worden deze zienswijzen dan ook beoordeeld. De zienswijzen tegen het MER dynamisch beekdal zijn gebundeld, samengevat en voorzien van een reactie (2.156 t/m 2.164).

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Vogelenzang 2a te Gemonde

Zienswijze

Verzocht wordt om alsnog te reageren op eerdere inspraakreactie nu duidelijk is dat op het adres Vogelenzang 2a geen sprake is van enig handhavend optreden waarover in dit inspraakverslag werd vermeld. De eerder ingediende inspraakreactie betrof de wens om een rijhal ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk te maken.

Verder wordt verzocht om de aanbouw waartegen de vermeende handhavingsactie gericht was te legaliseren.

Antwoord gemeente

Handhaving is voorlopig opgeschort omdat er onderzoek is gedaan naar de ontwikkeling van de locatie op een andere wijze middels het toepassen van de regeling Ruimte-voor-Ruimte/Buitengebied-in-Ontwikkeling. Indien dit doorgang vindt, wordt de illegale situatie opgeheven. Nu de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is vastgesteld, dient initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren, waarin aangetoond wordt dat het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte-woning planologisch aanvaardbaar is en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Structuurvisie. Tot die tijd wordt niet handhavend opgetreden.

2.2 Groenstraat 28 te Berlicum

Zienswijze

Verzocht wordt om aanpassing van het bouwvlak Groenstraat 28 zodat achterop het perceel de bebouwing kan worden uitgebreid. Verder heeft reclamant geconstateerd dat het bouwblok aan de Groenstraat 33 absurd groot is. Voor een kleine uitbreiding die reclamant wil, kan zodoende wel medewerking worden verleend.

Antwoord gemeente

In Hoofdstuk 6.6 van de toelichting is het beleid omtrent niet-agrarische bedrijven in het buitengebied opgenomen. Het streven ten aanzien van de bestaande niet-agrarische bedrijven is gericht op verplaatsing naar een bedrijventerrein. De bedrijven die positief zijn bestemd, zijn duidelijk ingekaderd via een specifieke bestemming, op maat gesneden bouw- en gebruiksregels en een maximaal toegestane bebouwde oppervlakte. Het beleid is dan ook gericht op het voorkomen van structurele groei. In incidentele gevallen kan medewerking worden verleend aan een eenmalige vergroting van de oppervlakte met maximaal 15%. Gezien het vorenstaande hebben wij besloten om géén wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor uitbreiding of vormverandering van het bouwblok voor een bedrijf. Wij vinden dit niet wenselijk en prefereren een verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Los van de omvang van het bouwvlak is de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing daarbinnen overigens beperkt tot wat legaal aanwezig was op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbovenop kan de gemeente zoals gezegd een ontheffing (thans: afwijking van gebruiksregels) verlenen voor een vergroting van dit oppervlak met maximaal 15%. De voorwaarden die hierbij in acht genomen moeten worden staan vermeld in artikel 7.4.2 van de bestemmingsplanregels. In de brief van 29 april 2009 (237157) is beschreven dat in het geval van reclamant een oppervlakte van 75m² kan worden bijgebouwd mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dat het bouwvlak op het perceel aan de Groenstraat 33 een grote oppervlakte heeft, wil zodoende niet per se betekenen dat daarop meer bebouwing kan worden gecreëerd. De bebouwde oppervlakte mag enkel met een bepaald percentage worden vergroot mits aan de voorwaarden uit de bestemmingsplanregels wordt voldaan.

Aan de zienswijze van reclamant wordt gezien het vorenstaande niet tegemoet gekomen.

2.3 Mgr. Hermuslaan 99 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Aangegeven wordt dat er bij het bestemmen van de Mgr. Hermuslaan 99A en 99B een fout is gemaakt met betrekking tot de eigendomsgrenzen. Verzocht wordt om de bouwvlakken conform de feitelijke eigendomssituatie te begrenzen en om het bouwvlak van de Mgr. Hermuslaan 99 te vergroten door deze 8 meter dieper te maken omdat het bouwvlak van Mgr. Hermuslaan 99B verder doorloopt naar achteren.

Antwoord gemeente

Met de wijziging van de begrenzing van de woonbestemming kan, gezien de feitelijke situatie, worden ingestemd. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.4 Brandsestraat 10 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwvlak van de Brandsestraat 10 aan te passen aan de bestaande bebouwingssituatie. De grens van het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan loopt namelijk dwars door gebouwen heen. Verder wordt voorgesteld om de locatie van een aantal in het verleden gesloopte (bij)gebouwen in het bouwvlak op te nemen.

Antwoord gemeente

Aan de zienswijze wordt in zoverre tegemoet gekomen dat het bijgebouw dat in het ontwerp doorsneden werd nu geheel wordt opgenomen in het bouwvlak. De eerder gesloopte bebouwing wordt niet in het bouwvlak opgenomen. Dit mede omdat in de huidige situatie de maximale oppervlakte voor bijgebouwen reeds wordt overschreden.

2.5 TenneT TSO B.V.

Zienswijze

Verzocht wordt om ter bescherming van de belangen van reclamant een dubbelbestemming op te nemen voor de hoogspanningsleiding welke het gebied doorkruist.

Antwoord gemeente

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De dubbelbestemming die in het ontwerpplan was opgenomen is aangepast.

2.6 Postadres Runweg 7 / betreffende het perceel sectie H, nummer 442

Zienswijze

Verzocht wordt om de verbeelding dusdanig aan te passen dat het perceel aan de Donksestraat (kadastraal bekend als sectie H, nummer 442) binnen de bebouwingsconcentratie Bosscheweg / Donksestraat valt. In de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is het perceel namelijk ook binnen deze bebouwingsconcentratie gelegen.

Reclamant geeft aan dat bij de huidige weergave de juridische verankering in het bestemmingsplan ontbreekt voor de ontwikkelingsmogelijkheden die de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' biedt.

Reactie gemeente

Het is juist dat de bebouwingsconcentratie Bosscheweg / Donksestraat onjuist op de verbeelding is weergegeven en dat bovengenoemd perceel hier conform de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' en gezien de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' wel binnen valt. De bestemmingsverbeelding wordt hierop aangepast.

Overigens is het niet zo dat er extra ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden in de systematiek van het bestemmingsplan voor de bouw van woningen binnen de op de verbeelding weergegeven bebouwingsconcentraties. In dit kader is de structuurvisie het leidende document waaraan initiatieven worden getoetst. Daarna zal een aparte planologische procedure dienen te worden doorlopen.

2.7 Venstraat 3A te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

1. Reclamant is het niet eens met bepaling 10.2.5. van de planregels dat binnen de bestemming detailhandel de bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen voor de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen. Dit omdat bij het tuincentrum aan de Hoogstraat 36a een terreinafscheiding van 2 meter hoog aanwezig is.
2. Reclamant is het niet eens met bepaling 10.5 van de planregels waarin onder f de opslag van goederen en materialen voor de gevellijn is opgenomen als strijdig gebruik. Dit omdat bij genoemd tuincentrum het buitenterrein sinds meer dan 30 jaar in is gebruik als verkoop en showterrein.
3. Reclamant is het niet eens met bepaling 10.6 waarin onder j en k buitenopslag en reclame-uitingen niet worden toegestaan bij aan huis gebonden beroepen
4. Gevraagd wordt om de bestemming van het tuincentrum aan de Hoogstraat 36a uit te breiden met de handel in tuinhout/tuinhuisjes. Dit mede naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake het vigerende bestemmingsplan.
5. Gevraagd wordt om de bestemming van het houtverwerkingsbedrijf aan de Venstraat 3b uit te breiden met de medebestemming opslag omdat de bedrijfsruimte al meer dan 30 jaar tevens in gebruik is geweest als opslagruimte ten behoeve van de kwekerij, het tuincentrum en het handelsbedrijf van reclamant.
6. Reclamant is het niet eens met bepaling 7.2.6. van de planregels waarin onder a wordt bepaald dat de bouwhoogte van erf en tuinafscheiding voor de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen. Dit omdat aan de Venstraat 3a terreinafscheidingen voor de gevellijn aanwezig zijn van 2 meter hoog.
7. Reclamant is het niet eens met bepaling 7.5. van de planregels waarin onder punt d de (permanente) buitenopslag van goederen en materialen is opgenomen als strijdig gebruik. Dit omdat het buitenterrein al meer dan 30 jaar in gebruik is als opslagruimte.

Reactie gemeente

1. In het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn te realiseren. Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn op dit moment zodoende niet toegestaan. In het onderhavige plan worden deze regels verruimd en is het mogelijk om voor de gevellijn een terreinafscheiding van niet meer dan 1 meter hoog te plaatsen. Het nieuwe bestemmingsplan is wat dat betreft zodoende verruimd ten aanzien van het geldende plan. Als reclamant kan aantonen dat hij de terreinafscheiding van 2 meter hoog legaal heeft gebouwd, dan valt de erfafscheiding onder het overgangsrecht van dit plan. Er bestaat geen aanleiding om de regels op dit punt aan te passen.
2. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Hoogstraat 36a de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Hierbinnen was het niet in strijd om buitenopslag van materialen binnen het bouwvlak aanwezig te hebben. In het onderhavige plan krijgt het perceel de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Buitenopslag is op grond van artikel 10.5. nu niet meer toegestaan. In het buitengebied is er namelijk voor gekozen om een verbodsbepaling op te nemen voor buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter, er wordt in de regels wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om buitenopslag toch toe te staan. Buitenopslag wordt dan onder de volgende voorwaarden toegestaan: de buitenopslag hangt rechtstreeks samen met en is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, de opslag kan niet plaatsvinden in bedrijfsgebouwen, de opslag vindt plaats binnen het bouwvlak en op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn verzekerd (waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing buiten en grenzend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 10% van het totale bouwvlak). Als in het geval van reclamant voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, kan na het inwerking treden van het bestemmingsplan een afwijking worden verleend zodat de bestaande opslag alsnog planologisch vastgelegd wordt. Wij kunnen zodoende voor elk specifiek geval een afweging maken of buitenopslag kan worden toegestaan of niet.
3. Genoemd artikel heeft betrekking op aan huis gebonden beroepen. Daarvan is aan de Hoogstraat 36a geen sprake. Op dit punt bestaat geen reden tot aanpassing van het plan.
4. De aangehaalde uitspraak van de Raad van State is gedaan in het licht van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen definitie van een tuincentrum te weten: "een bedrijf dat is gericht op de verkoop van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, kamerplanten, en dergelijke, alsmede attributen voor het onderhoud en de verfraaiing van tuinen alsmede alle daarbij behorende hulpmaterialen". In voorliggend plan is het perceel bestemd als 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Het begrip tuincentrum is aangepast en laat in dit bestemmingsplan ook de uitstalling ten verkoop van blokhutten, tuinmeubelen, serres met tuinhout en cetera toe. Dit betekent dat de handel in tuinhout/tuinhuisjes nu rechtstreeks wordt toegestaan.

5. Opslag ten behoeve van het houtverwerkingsbedrijf is in het vigerende bestemmingsplan toegestaan binnen de bebouwing. Andere opslagactiviteiten, dan ten behoeve van het houtverwerkingsbedrijf, zijn in strijd met de geldende bestemming. Deze activiteiten vallen dan ook niet onder het overgangsrecht. Daarnaast wordt ook geen aanduiding 'opslag' toegevoegd.
6. Zie de beantwoording onder 1.
7. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Venstraat 3b de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming was het mogelijk om buitenopslag van materialen binnen het bouwvlak aanwezig te hebben. In het onderhavige plan krijgt het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'houtverwerkingsbedrijf'. Buitenopslag is op grond van artikel 7.5. nu niet meer toegestaan. In het buitengebied is er namelijk voor gekozen om een verbodsbepaling op te nemen voor buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter, er wordt in de regels wel een afwijkmogelijkheid opgenomen om buitenopslag toch toe te staan. Buitenopslag wordt dan onder de volgende voorwaarden toegestaan: de buitenopslag hangt rechtstreeks samen met en is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, de opslag kan niet plaatsvinden in bedrijfsgebouwen, de opslag vindt plaats binnen het bouwvlak en op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn verzekerd (waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing buiten en grenzend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 10% van het totale bouwvlak). Als in het geval van reclamant voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, kan na het inwerking treden van het bestemmingsplan een afwijking worden verleend zodat de bestaande opslag alsnog planologisch vastgelegd wordt. Wij kunnen zodoende voor elk specifiek geval een afweging maken of buitenopslag kan worden toegestaan of niet.

2.8 Werststeeg 54a te Berlicum

Zienswijze

Het in het ontwerp bestemmingplan aangegeven bouwvlak aan de Werststeeg 54a is niet juist weergegeven en komt niet overeen met het vigerende bouwvlak dat is ontstaan na een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Sint Michielsgestel waaraan op 12 maart 2003 goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Verder wordt verzocht om het vigerende bouwvlak een kwartslag te draaien zodat een potstal en een sleufsilo op het bedrijf kunnen worden ingepast.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het vigerende bouwvlak is een kwartslag gedraaid zodat de gewenste bedrijfsontwikkeling kan plaatsvinden. De draaiing heeft tot gevolg dat op een oppervlakte van ca. 500 m² bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf ontstaan waar deze in het verleden nooit hebben gelegen. Anderzijds wordt door de draaiing een deel van het vigerend bouwvlak ingeleverd. De draaiing van het bouwvlak leidt niet tot extra aantasting van de landschappelijke en archeologische waarden ter plaatse.

2.9 Gagellaan 1a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Onderschreven wordt dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor (mini)campings bij woningen.

Reactie gemeente

Er is een ontheffingsmogelijkheid (thans: Afwijking van de gebruiksregels) opgenomen voor (mini)campings bij woningen. Deze ontheffing is niet terug te vinden in artikel 23 'Wonen', omdat een (mini)camping doorgaans niet binnen het kleine bouwblok 'Wonen' opgericht kan worden. Er is een mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een (mini)camping aansluitend aan het bouwblok 'Wonen'. Deze ontheffing is te vinden in de bestemmingen 'Agrarisch', al dan niet met waarden, en is terug te vinden onder het kopje 'Nevenactiviteiten binnen en buiten bebouwingsconcentraties' (o.a. 3.6.2 en 3.6.3).

Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2.10 Molenhoek 1 te Middelrode

Zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen de waterberging langs zijn huis aan de Molenhoek 1 te Middelrode omdat dit niet is gebouwd op een hogere waterstand en gevreesd wordt voor schade aan het huis.

Reactie gemeente

De zienswijze is per mail binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

In inspraak is het volgende verwoord:

“Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is er een correctieve herziening van het reconstructieplan vastgesteld. In deze correctieve herziening is o.a. nader gemotiveerd welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij de begrenzing van de waterbergingsgebieden, hoe de begrenzing op perceelsniveau heeft plaatsgevonden et cetera. Door het ontbreken van een rechtstreekse doorwerking van deze correctieve herziening, worden de in te richten waterbergingsgebieden opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Hierbij wordt de nadere motivering overgenomen uit de correctieve herziening van het reconstructieplan.”

Daarnaast is het zo dat het waterschap tot taak heeft het registreren van de bestaande waterberging in de legger, het inventariseren van de waterbergingsopgave en vervolgens het realiseren van voldoende waterberging. Voor het uitvoeren van deze waterbergingstaak heeft het waterschap een juridisch instrumentarium voor het regelen van de schade als gevolg van waterberging.

In 2007 heeft het waterschap het juridisch instrumentarium waterberging vastgesteld, waaronder de ‘Beleidsregels schadevergoeding waterberging’. In de schadevergoedingsregeling voor waterberging is onder meer uitgewerkt welk schadebedrag wordt uitgekeerd bij inundatie van een perceel.

2.11 Rijndonksestraat 8 te Den Dungen

Zienswijze

1. Voor wat betreft de structuurvisie wordt aangegeven dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Sint Michielsgestel, sectie H, nummer 205 aan de Brandsestraat in Sint Michielsgestel volgens reclamant een geschikte bouwlocatie zou zijn voor een nieuwe woning.
2. Reclamant wenst op zijn perceel aan de Rijndonksestraat (kadastraal bekend gemeente Den Dungen, sectie F, nummer 63) een schuur te bouwen ten behoeve van zijn daar aanwezige kwekerij. Op het betreffende perceel bevond zich eerder een veldschuur.
3. Voor het adres Rijndonksestraat 8 wordt verzocht om hierop een 2^e woonbestemming te leggen, omdat een binnen het bouwvlak gelegen pand al geruime tijd bewoond wordt.
4. Eveneens wordt verzocht om voor het hoofdgebouw aan de Rijndonksestraat 8 een winkel-woonhuisbestemming op te nemen.

Reactie gemeente

1. De Hoogstraat is aangewezen als bebouwingslint, waaraan een grote hoeveelheid bebouwing is gelegen. De Brandsestraat is een zijstraat van de Hoogstraat. De betreffende locatie is gelegen aan de Brandsestraat en is niet direct gesitueerd aan de Hoogstraat. Aan de Brandsestraat is geen sprake van een dergelijke hoge concentratie van bebouwing. Daarom is de Brandsestraat niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. Het oprichten van een woning achten wij dan ook niet wenselijk.
2. Het perceel aan de Rijndonksestraat wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' respectievelijk 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het betreffende perceel is niet voorzien van een agrarisch bouwblok. Het realiseren van een schuur buiten een agrarisch bouwblok is niet toegestaan. Het toevoegen van een nieuw agrarisch bouwvlak is binnen de kaders van het plan niet mogelijk. Een in het verleden aanwezige veldschuur maakt dit niet anders.
3. De locatie aan de Rijndonksestraat 8 had ook in het bestemmingplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel uit 2001 maar één woonbestemming. Het bewonen van een bijgebouw is niet toegestaan in het buitengebied. Uitzondering hierop is bewoning ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg leidt echter niet tot een extra zelfstandige woning en een extra woonbestemming. Een andere uitzondering is het bewonen van een cultuurhistorisch pand, zoals opgenomen in de lijst met monumenten of in de bijlage 1 'Cultuurhistorisch waardevol aangeduide objecten'. Hiervan is aan de Rijndonksestraat 8 geen sprake. De illegale bewoning van een bijgebouw op dit perceel kan niet gelegaliseerd worden. Er zal dus geen extra woonbestemming worden opgenomen.
4. Het toevoegen van een bestemming detailhandel is in het buitengebied niet toegestaan. Detailhandel dient gesitueerd te worden in de bebouwde kom of op bedrijventerreinen. Een uitzondering hierop is ondergeschikte detailhandel tot maximaal 100 m², die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse legaal uitgeoefende beroep of bedrijf.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.12 Koesteeg 7 en 7a te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze betreft het verzoek om enkele detailaanpassingen betreffende bouwvlak en koppelteken zoals opgenomen bij de woonbestemmingen op de adressen Koesteeg 7 en 7a te Berlicum.

Reactie gemeente

Er wordt geen wijziging van de voorgevellijn van de woonbestemmingen dorgevoerd. Uit nadere bestudering blijkt dat deze overeenkomt met de aanwezige situatie. Met de overige (ondergeschikte) aanpassingen die worden voorgesteld, wordt, gezien de feitelijke situatie, ingestemd. Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

2.13 Zandstraat 47 te Berlicum

Zienswijze

1. Verzocht wordt om het bestaande aannemingsbedrijf aan de Zandstraat 47 te Berlicum positief te bestemmen. Bij de beantwoording van de inspraakreacties op het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente aangegeven dat bezien wordt of in het bestemmingsplan een ontheffingsbepaling wordt opgenomen op grond waarvan een aannemingsbedrijf aangemerkt kan worden als een aan huis gebonden bedrijf. In dat geval kan ontheffing worden verleend van de gebruiksregels. Dit is echter vooralsnog niet gebeurd. Dit omdat uit de definities blijkt dat een aan huis gebonden bedrijf dienstverlenend of ambachtelijk moet zijn en een aannemingsbedrijf hier niet onder valt.
2. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak 'Wonen' aan te passen aan de feitelijke situatie en uit te breiden met de voortuin van Zandstraat 47.
3. Verzocht wordt om de voorwaarden voor het toestaan van een paardenbak binnen de bestemming 'Agrarisch' aan te passen.

"Blijkens voorschrift 3.4.7 wordt de aanleg van een paardenbak in het bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt. Wel dient voldaan te worden aan een aantal criteria. Bezwaar wordt gemaakt tegen een 2-tal criteria te weten de eis, dat de minimale afstand van de paardenbak tot de as van de weg 20 meter moet bedragen. Primair wordt verzocht deze afstandseis te schrappen, dan wel te verkleinen (bijvoorbeeld tot 10 meter). Subsidiair wordt verzocht een ontheffingsbepaling in de planvoorschriften op te nemen op grond waarvan afgeweken kan worden van de minimale afstandseis van voorschrift 3.4.7.

Verder wordt gevraagd om te verduidelijken of paardenbakken rechtstreeks zijn toegestaan of dat hiervoor een ontheffing nodig is. Daarnaast wordt ook gevraagd om regels op te nemen waaruit blijkt dat er naast mogelijkheden voornamelijk de aanleg van de paardenbak ook qua gebruik is toegestaan zodat geen discussie kan ontstaan omtrent de vraag of het gebruik van de paardenbak al dan niet binnen de agrarische bestemming valt. Verder wordt aangedragen dat in de opbouw van regel 3.4.7 de landschappelijke inpassing verzekerd wordt door zowel een erfbeplantingsplan als door een aanduiding op de plankaart. De borging op de plankaart wordt overbodig geacht en verzocht wordt deze te schrappen."

Reactie gemeente

1. Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat het aannemingsbedrijf niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid voor een aan huis gebonden beroep. Zo is, behalve de ambachtelijkheid ook een oppervlakte van maximaal 100 m² een vereiste en is geen buitenopslag toegestaan. Gebleken is dat voor het aannemingsbedrijf meer dan 100 m² in gebruik is. Verder blijkt uit luchtfoto's dat een deel van het terrein is verhard en hierop goederen staan opgeslagen. Wel zijn wij met reclamant van mening dat aan huis gebonden bedrijven niet dienen te worden verengd tot ambachtelijke bedrijven. De definitie van aan huis gebonden bedrijf wordt hierop gewijzigd in: "het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid c.q. beperkte bedrijfsmatige opslag, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten". Deze nieuw opgenomen definitie sluit een aannemingsbedrijf niet uit.
2. Met deze voorgestelde (ondergeschikte) aanpassing kan, gezien de feitelijke situatie, worden ingestemd. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen en de verbeelding wordt op dit punt aangepast.
3. Binnen het bouwblok ten behoeve van wonen en agrarische bedrijven is het oprichten van een paardenbak rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat duidelijker blijkt dat dit rechtstreeks is toegestaan binnen het bouwvlak. Er is gekozen om het oprichten van paardenbakken buiten het bouwvlak alleen mogelijk te maken via een ontheffing en niet rechtstreeks omdat dit een specifieke afweging en toetsing aan een grote hoeveelheid randvoorwaarden vraagt. Dit maakt het rechtstreeks toestaan van paardenbakken niet wenselijk. Er worden eisen gesteld aan de minimale afstand van paardenbakken tot aan de as van de weg om zo de impact van paardenbakken in het landschap te verkleinen. Het gaat hier met name om het zicht vanaf de wegen. Wij achten dit een redelijke eis en zullen deze eis dan ook niet schrappen. De voorwaarde dat de aanduiding 'landschappelijke inpassing' op de verbeelding aangegeven moet worden, zal gehandhaafd blijven. Een erfbeplantingsplan waarborgt vooral een privaatrechtelijk afdwinging van het oprichten en in stand houden van de erfbeplanting. Om ook bestuursrechtelijk sterk te staan, wordt er voor gekozen om de erfbeplanting op de verbeelding vast te leggen.

2.14 Landgoed Hoefsevonder/Beekveld te Berlicum

Zienswijze

Verzocht wordt om de in de toelichting opgenomen maximale inhoudsmaat voor burgerwoningen (600 m³) en bijgebouwen bij burgerwoningen (100 m²) aan te passen voor wat betreft het door reclamanten op te richten landgoed aan de Hoefsevonder en de Veedijk. Dit conform het daarvoor ingediende plan.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt onderschreven. De juridisch bindende onderdelen van het plan (de planregels en de verbeelding) alsook de toelichting worden aangepast zodat op nieuwe landgoederen ruimere woningen kunnen worden opgericht.

2.15 Koninklijke Horeca Nederland Afdeling Sint Michielsgestel

Zienswijze

1. Er is eerder een zienswijze ingediend en er wordt wederom bezwaar gemaakt. Een van de bezwaren is gericht tegen de omvang van de wijze waarop agrariërs als nevenactiviteit horeca mogen bedrijven tot 100 m². 50 m² komt volgens reclamant ruimschoots tegemoet aan de gewenste ontwikkeling. Daarnaast wordt erop gewezen dat handhaving van ongewenste ontwikkelingen op dit gebied (zuipketen, feesten en partijen) weinig prioriteit kent.
2. Reclamant vindt dat de oppervlakten die mogelijk worden gemaakt voor horeca als niet-hoofdactiviteit een vorm van oneerlijke concurrentie in de hand werkt. Dit ook omdat voor zelfstandige horeca strengere eisen zouden gelden dan voor ondergeschikte/ondersteunende horeca als nevenfunctie.

Reactie gemeente

Er is inderdaad eerder bezwaar gemaakt. Deze reactie was te laat om nog te kunnen beoordelen als inspraakreactie en eventuele aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan. Er is tijdens het horecaoverleg aangegeven dat het eerdere bezwaar beschouwd wordt als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en ook als zodanig wordt behandeld.

1. Ondergeschikte horeca tot 100 m² is in het buitengebied naar onze mening algemeen geaccepteerd/gebruikelijk. Het is sinds 2002 provinciaal beleid en door de meeste gemeentes vertaalt in hun bestemmingsplan op de wijze waarop wij dat doen. TOP Brabant, waar Koninklijk Horeca Nederland onderdeel van uitmaakt heeft een notitie uitgebracht waarin ondergeschikte horeca bij een andere bestemming als positief wordt beschreven. Het TOP-Brabant heeft in de klankbordgroep gezeten van het bestemmingsplan Buitengebied en is betrokken bij het opstellen van het TROP. Ook hier waren zij positief over de wijze waarop wij ondergeschikte horeca mogelijk maken. Ook in het huidige bestemmingsplan uit 2001 worden mogelijkheden geboden tot ondergeschikte horeca tot 100 m². Tot op heden heeft dit niet geleid tot problemen. Eventuele problemen die er zijn, betreffen strijdigheden op de bepalingen uit het bestemmingsplan en hebben niets te maken met de bepalingen zelf. Wij zijn van mening dat 100 m² niet te veel is. Binnen deze 100 m² dienen alle voorzieningen ondergebracht te worden zoals toiletten en keuken. Het is dermate kleinschalig dat het niet leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het vaststellen van deze maximale oppervlakte kan worden gewaarborgd dat er sprake blijft van een ondergeschikte nevenactiviteit en wordt voorkomen dat de druk op het buitengebied te groot wordt. Daar komt bij dat recreatie één van de drie hoofdfuncties is in het buitengebied. Het gaat hier specifiek om ondergeschikte horeca ten dienste van extensieve recreatie. Extensieve recreatie zijn die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. Het geven van feesten en partijen en gebruik als zuipkeet is in strijd met het bestemmingsplan omdat dit niet ten dienst is van extensieve recreatie.
2. Concurrentie vinden wij als gemeente geen argument voor het al dan niet toestaan van ondergeschikte horeca. Zoals reeds is opgenomen in het TROP vinden wij concurrentie tussen ondernemers een fundamentele kracht voor innovatie en het creëren van onderscheidend vermogen tussen bedrijven. Waar mogelijk zal de gemeente Sint-Michielsgestel bijdragen aan het goed laten functioneren van deze concurrentie. Uiteraard willen we wel oneigenlijke concurrentie voorkomen. In het ontwerpbestemmingsplan worden recreatiebedrijven mogelijkheden geboden voor 60 m² aan ondergeschikte horeca. Bij agrarische bedrijven en woningen staat het ontwerpbestemmingsplan ondergeschikte horeca toe tot 100 m². Om dit gelijk te trekken, wordt het bestemmingsplan zo aangepast dat ook recreatiebedrijven de mogelijkheden krijgen om via een afwijkingsmogelijkheid 100 m² aan ondergeschikte horeca op te richten. In een bestemmingsplan worden alleen ruimtelijk relevante zaken geregeld. Met bovenstaande aanpassing worden recreatiebedrijven gelijkgesteld aan agrarische bedrijven en woningen. Indien er andere wetgeving is die verschil maakt in voorwaarden tussen ondergeschikte horeca en reguliere horeca-ondernemers, is de juiste weg deze wetgeving aan te passen. In het bestemmingsplan kan dit niet geregeld worden. Het gaat ons te ver ondergeschikte horeca daarom niet meer toe te staan in het buitengebied of in veel beperktere mate dan nu wordt toegestaan.

2.16 Paterstraat 38 te Den Dungen

Zienswijze

Verzocht wordt om een mogelijkheid op te nemen om op een perceel van reclamant zogenaamde hagelnetten mogelijk te maken ter bescherming van de fruitboomgaard van reclamant tegen hagel.

Reactie gemeente

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan worden teeltondersteunende voorzieningen conform de (provinciale) beleidsnota TOV uit 2007 binnen of buiten het bouwvlak toegestaan. Volgens genoemde beleidsnota vallen hagelnetten onder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. De afwijkingmogelijkheden binnen het ontwerpbestemmingsplan reiken echter niet verder dan een maximale hoogte van 3 meter. Om ook hagelnetten als tijdelijke voorziening mogelijk te maken, wordt deze maximale hoogte vergroot naar 4 meter. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.17 Werstkant 17 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de bestemming 'Bos' op de percelen aan de noordwestzijde van camping 'De Hooghe Heide' aan de Werstkant 17, kadastraal bekend als gemeente Berlicum, sectie G, nummers 506 en 1013. In het huidige bestemmingsplan zijn deze percelen nog bestemd als 'Agrarisch gebied' en ook het huidige gebruik is geen bos, maar grasland. Verder maakt de betreffende grond deel uit van het uitbreidingsplan van de camping van reclamant waarover de gemeente zich al positief heeft uitgelaten. Verzocht wordt om genoemde percelen wederom te bestemmen als 'Agrarisch'.

Reactie gemeente

Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. De gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De bestemming 'Bos' is foutief opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Overigens heeft de gemeente op 27 oktober 2007 per brief aangegeven dat de uitbreiding van de camping op de huidige en door reclamant aangegeven landbouwgronden bespreekbaar is. Er is zodoende nog geen principe-uitspraak over de eventuele uitbreiding door het college van burgemeester en wethouders gegeven.

2.18 Busselsteeg 10 te Berlicum

Zienswijze

Inhoudelijk wordt verwezen naar de eerder ingediende inspraakreactie en de later ingediende motivering welke niet bij de inspraak is betrokken. Deze betreffen de volgende twee punten:

1. Verzoek om naast de opgenomen woonbestemming aan de Zuid-Willemsvaart 44c nog een woonbestemming op te nemen. Volgens reclamant zijn hier altijd twee woningen aanwezig geweest.
2. Bezwaar tegen het opnemen van de Ecologische verbindingzones rondom de Busselsteeg in het bestemmingsplan Buitengebied. Aangegeven wordt dat in het kader van de ruilverkaveling is aangegeven dat deze Ecologische verbindingzones niet zouden worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Op 7 juni 2010 is op bovenstaande punten per brief (290417) gereageerd. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van deze brief:

1. Op de verbeelding (plankaart 3) van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is huisnummer 44c opgenomen op de gronden kadastraal bekend als Berlicum, sectie K, nummer 169. Dit huisnummer is per abuis op deze wijze in het voorontwerp opgenomen. Immers, zoals blijkt uit ons systeem zijn op dit perceel twee huisnummers aanwezig. Echter, het is niet zo dat er twee woningen op dit perceel aanwezig zijn. Uit ons archief komt naar voren dat in het kader van de verbreding van de Zuid-Willemsvaart een aantal woningen halverwege de jaren negentig zijn gesloopt. Op dit moment is alleen de woning op het perceel van reclamant nog aanwezig. Dit valt ook op te maken uit een tweetal in het verleden verleende bouwvergunningen. In 1996 is voor het adres Zuid-Willemsvaart 44 een bouwvergunning verleend voor het opknappen van een boerderij. Uit de bouwtekeningen valt op te maken dat de omvang dezelfde is als de woning die nu op het perceel staat. In mei 2003 is daarnaast een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een berging op dit perceel. Deze berging heeft uiteindelijk het huisnummer 44c gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zijn op het perceel van reclamant dan ook twee huisnummers op de verbeelding opgenomen.
Gezien het vorenstaande is volgens ons sprake van één woning op het perceel aan de Zuid-Willemsvaart kadastraal bekend als Berlicum, sectie K, nummer 169. Aan het verzoek om twee woningen in te tekenen op dit perceel kan zodoende niet worden voldaan. In het ontwerp zijn zoals gezegd wel beide huisnummers (44 en 44c) opgenomen.
2. Er wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze. De Provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de vaststelling van Ecologische verbindingzones (EVZ's). Zij hebben dit opgenomen in verschillende beleidsstukken die naar buiten toe bekend zijn gemaakt. Omdat echter nog niet duidelijk is hoe de exacte inrichting van de EVZ's er uit komt te zien, wordt de zone niet bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Om te zijner tijd de EVZ's te realiseren, dient een aparte wijzigingsprocedure doorlopen te worden. Binnen deze procedure bestaan er mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

2.19 Moerschot 76 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om de bij de locatie Moerschot 76 al geruime tijd aanwezige voerplaten op te nemen in het bouwvlak.

Reactie gemeente

Bedoelde voerplaten liggen op dit moment buiten het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' uit 2001 en vallen nu dus onder het overgangsrecht. Het opnemen van de voerplaten in het bouwvlak vraagt om een bouwblokvergroting. Een vergroting van het agrarische bouwblok moet getoetst worden aan het beleid en de voorwaarden uit de betreffende wijzigingsbevoegdheid hiervoor.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

2.20 Brandsestraat 22 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

1. Verzocht wordt om containervelden buiten het bouwvlak mogelijk te maken danwel het bouwvlak aan de Brandsestraat 22 dusdanig te wijzigen dat hierbinnen de door het bedrijf in de toekomst gewenste containervelden mogelijk te maken zijn.
2. Eveneens wordt verzocht om de bestaande teeltstellingen voor aardbeien (die vallen onder de permanente teeltondersteunende voorzieningen) binnen het bouwvlak te leggen, danwel deze buiten het bouwvlak mogelijk te maken.
3. Aangegeven wordt dat op het bedrijf in het voorjaar altijd 6.000 m² wandelkappen aanwezig zijn. Hiervoor is onder het nieuwe plan een aanlegvergunning noodzakelijk.
4. Verzocht wordt om (in ieder geval op het bouwvlak aan de Brandsestraat 22) huisvesting van 50 seizoensarbeiders toe te staan, in afwijking van de nu opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor maximaal 20 personen en hierbij de eis dat binnen het bouwvlak per seizoensarbeider een parkeerplaats nodig is, te laten vervallen omdat werknemers per bus of vliegtuig naar Nederland komen en dus geen eigen auto hebben.
5. Gevraagd wordt, gezien de indicatieve archeologische waardenkaart van de Provincie Noord Brabant, de archeologische onderzoeksplicht van een aantal gronden te versoepelen
6. Verzocht wordt om de (huidige en toekomstige) nevenactiviteiten van het bedrijf mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om een winkel met eigen producten, opslag en schoonmaak van producten en een ontvangstruimte voor ca. 50 personen.

Reactie gemeente

1. In het kader van de inspraak heeft reclamant een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Het oprichten van een nieuw containerveld maakte hier geen onderdeel van uit. Dit kan dus gezien worden als een nieuw verzoek. Het ontwerpbestemmingsplan biedt mogelijkheden om containervelden op te richten op een speciaal differentiatievak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen met een aanduiding 'sa-tov'. Het normale bouwvlak mag een maximale omvang hebben van 1,5 ha. Het differentiatievak voor containervelden mag in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' maximaal 2 ha bedragen. Voor het oprichten van een containerveld op een differentiatievak bovenop het standaard bouwvlak van 1,5 ha dient een wijzigingsprocedure doorlopen te worden. Het is niet mogelijk om dit verzoek mee te laten liften met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant kan een beroep doen op de wijzigingsbevoegdheid nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Ook hiervoor dient op dat moment een ruimtelijke onderbouwing c.q. wijzigingsplan ingediend te worden.
2. Aardbeienstellingen worden beschouwd als permanente teeltondersteunende voorzieningen. Ook aardbeienstellingen kunnen opgericht worden op het speciale differentiatievak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen met een aanduiding 'sa-tov'. Ook het planologisch mogelijk maken van de aardbeienstellingen van 1,3 ha maakte geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Dit kan dus gezien worden als een nieuw verzoek. Het is niet mogelijk om dit verzoek mee te laten liften met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant kan een beroep doen op de wijzigingsbevoegdheid na het bestemmingsplan in werking is getreden. Ook hiervoor dient op dat moment een ruimtelijke onderbouwing c.q. wijzigingsplan ingediend te worden.
3. Het oprichten van wandelkappen buiten het bouwvlak is ook in het huidige bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 aanlegvergunningsplichtig (zie artikel 26, werk en werkzaamheden 'ondersteunende voorzieningen nr. 22'). De zienswijze is op dit punt geen reden voor aanpassing van het plan.
4. Een aantal van 50 te huisvesten seizoensarbeiders past niet binnen het kader van dit bestemmingsplan en dient in een aparte procedure te worden afgewogen. Hetzelfde geldt voor de gehanteerde parkeernorm. Niet uitgesloten is namelijk dat in de toekomst wel sprake zal zijn van seizoensarbeiders met eigen auto. De zienswijze is op dit punt geen reden voor aanpassing van het plan.
5. De planregels worden dusdanig aangepast dat de archeologische onderzoeksplicht binnen bouwvlakken waarop tevens de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1, 2, 3 of 4 van toepassing is, vervalt. Verder wordt in de toelichting de zinsnede opgenomen: "in voorkomende gevallen kan een initiatiefnemer wellicht aantonen dat archeologisch bureau-onderzoek door een professioneel bureau niet noodzakelijk is. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat hij bewijsmateriaal heeft dat de betreffende gronden in het verleden zijn geroerd. In dergelijke gevallen kan hij dit ter toetsing voorleggen aan de

gemeente. Per geval wordt beoordeeld of dit bewijsmateriaal voldoende is om een ontheffing te kunnen verlenen".

De indeling van archeologisch waardevolle gebieden verandert niet. Deze is gemaakt op grond van de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Sint Michielsgestel uit 2009. Deze is fijnmaziger/gedetailleerder van opzet dan de provinciale indicatieve archeologische waardenkaart. Op basis van deze meer gedetailleerde informatie is voor sommige gebieden sprake van een zwaarder en voor andere gebieden een lichter archeologisch regime. Vaststelling van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart zal plaatsvinden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

6. Het ontplooiën van nevenactiviteiten wordt rechtstreeks toegestaan of via een afwijking. Het gaat hier om een korte procedure. Nevenactiviteiten worden in beginsel niet op de verbeelding aangegeven. Hierdoor is het meenemen van dergelijke nevenactiviteiten met de vaststelling niet mogelijk. De verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten wordt in het bestemmingsplan direct mogelijk tot een maximum-oppervlakte van 100 m². Hiervoor hoeft geen ontheffing worden aangevraagd. Een totale oppervlakte van 360 m² achten wij te grootschalig voor het buitengebied. Verder is er geen sprake meer van een ondergeschikte activiteit. Aan een omvang boven 100 m² zal geen medewerking worden verleend. Opslag en schoonmaak van asperges wordt niet beschouwd als een nevenactiviteit maar is onderdeel van de normale agrarische bedrijfsvoering. Voor educatieve activiteiten kan voor maximaal 400 m² ontheffing worden verleend op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden, indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan. Op dit moment is (met name op het aspect parkeren) nog onvoldoende duidelijk of hieraan voldaan wordt. Dit dient bij de aanvraag van de afwijking in ieder geval inzichtelijk te worden gemaakt. Het gaat hier om een korte procedure. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.21 Heikantsehoeve 52 te Berlicum

Zienswijze

Geconstateerd wordt dat op de verbeelding de aanduiding (iv) buiten het bouwvlak is gelegen. Verzocht wordt om deze binnen het bouwvlak te leggen. Verder wordt gevraagd om aanduiding van de archeologische waarde van het perceel meer in overeenstemming te brengen met indicatieve archeologische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zodat voor bouwwerkzaamheden binnen het bouwvlak geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk is.

Reactie gemeente

Wat betreft de plaats van de aanduiding (iv) op de verbeelding wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. Deze wordt (voor zover dat nog niet het geval was) binnen het bouwvlak geplaatst.

Betreffende archeologie worden de planregels dusdanig aangepast dat bij bouw- en/of grondwerkzaamheden binnen bestaande bouwblokken geen archeologisch onderzoek nodig is behalve in die gevallen dat sprake is van vastgestelde archeologische resten of cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten.

De ligging van de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 1 t/m 5 wordt niet aangepast. Deze is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Sint Michielsgestel uit 2009. Deze is fijnmaziger/gedetailleerder van opzet dan de provinciale indicatieve archeologische waardenkaart. Op basis van deze meer gedetailleerde informatie is voor sommige gebieden sprake van een zwaarder en voor andere gebieden een lichter archeologisch regime. Vaststelling van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart zal plaatsvinden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

2.22 De Dreef 3 te Berlicum

Zienswijze

Verzocht wordt om rekening te houden met een eerder ingediend verzoek om medewerking te verlenen aan bouwblokvergroting voor het perceel De Dreef 3

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het verzoek om medewerking van 24 maart 2010 omvat niet voldoende (aanvullende) informatie om nu over te gaan tot uitbreiding van het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het verzoek zal separaat worden beoordeeld en kan vervolgens planologisch worden geregeld via de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.9.10 van de regels. Dit uiteraard onder voorbehoud van een positief principe-besluit en het kunnen voldoen aan de voorwaarden van bovengenoemd artikel.

2.23 Rijkswaterstaat Noord-Brabant

Zienswijze

1. Zones langs hoofdinfrastructuur

Geconstateerd wordt dat de vrijwarings- en overlegzone langs de hoofdinfrastructuur (Zuid-Willemsvaart en A2) die in paragraaf 3.6 van de toelichting aan de orde komen, niet terugkomen in de algemene regels van het plan. Verzocht wordt de algemene regels (38.7 tot en met 38.9) dusdanig aan te passen zodat in ieder geval de volgende zones geregeld worden:

- 75 meter overlegzone, zowel langs de A2 als de Zuid-Willemsvaart;
- vrijwaringszone van 25 meter langs het nieuwe, verbrede kanaal;
- afstemming met (vaar)wegbeheerder Rijkswaterstaat bij nieuwe ontwikkeling in genoemde zones.

Verder wordt gevraagd om op de verbeelding de "vrijwaringszone - vaarweg 1" van 25 meter breed op te nemen langs de gehele Zuid-Willemsvaart (omlegging + gedeelte vanaf Den Dungen richting Veghel).

2. Aanpassing Milrooijse brug

Verzocht wordt om in de regels voor Verkeer (Bouwregels art. 18.2) en Water - Vaarweg (Bouwregels art. 22.2) rekening te houden met het mogelijk maken van de verhoging van de Milrooijse brug ten behoeve van klasse IV scheepvaart. De brug (inclusief lichtopstanden etc.) dient met 1,20 m te worden verhoogd.

Tevens wordt verzocht om rekening te houden met een uitbreiding van de taluds ten gevolge van de brugverhoging en deze indien nodig op de verbeelding aan te geven.

3. Tracébesluit omlegging Zuid-Willemsvaart

Verzocht wordt om het Tracébesluit (TB) voor de omlegging van de Zuid-Willemsvaart dat 24 maart 2010 onherroepelijk is geworden op een correcte wijze op te nemen in het plan.

Geconstateerd wordt dat dit nog onvoldoende is gebeurd.

Zo is de (buiten)begrenzing van het Tracébesluit niet één op één overgenomen, ontbreken de aanpassingen aan de wegen Beusingsdijk en Beusing ten oosten van de omlegging en ontbreken de deelbestemmingen zoals opgenomen op de verbeelding van het Tracébesluit. Ook is de N279 met toe- en afrit in het TB geheel als "verkeer" opgenomen, terwijl het in het bestemmingsplan concreter is begrensd en is opgesplitst. Op de verbeelding van het bestemmingsplan staan voorts aan weerszijden van het kanaal fietspaden (verkeer) ingetekend, terwijl in het Tracébesluit slechts in één stuk fietspad is voorzien. Ook ontbreekt de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Berlicumseweg/Wamberg langs de Groote Wetering en Wambergsebeek op de verbeelding, evenals de nieuwe (natte) verbinding tussen de Groote Wetering en de Wambergsebeek. Ook de te verleggen Groote Wetering juist zuidelijk van sluis Berlicum (waterhuishouding) ontbreekt.

Reactie gemeente

1. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De gevraagde zones worden op de verbeelding en in de planregels opgenomen voor zover dat nog niet was gebeurd.
2. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De maximale bouwhoogtes in de regels bij de bestemmingen 'Water' en 'Verkeer' zijn aangepast ten behoeve van de brug en de verkeersbestemming is ter plaatse van de op- en afritten uitgebreid.
3. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.24 Heikantsehoeve 60 te Middelrode

Zienswijze

Verzocht wordt om een beperkte vormverandering/uitbreiding (met ca. 0,06 ha tot 1,5 ha) van het bouwvlak. Binnen het gevraagde bouwvlak kan, in tegenstelling tot het toegekende bouwvlak, uitbreiding plaatsvinden met 2 sleufsilo's. De noodzaak hiertoe komt voort uit de omschakeling van de milieuvergunning van biologische naar gangbare geitenhouderij. Omdat de gangbare geitenhouderij geen weidegang kent is een grotere ruwvoeropslagcapaciteit noodzakelijk.

Reactie gemeente

Middels een voorbereidingsbesluit heeft de provincie Noord-Brabant op 9 december 2009 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd tot 1 juni 2012. Tevens is in de Verordening Fase 1 en 2 nieuw beleid vastgelegd voor geitenhouderijen. Als gevolg hiervan is een vormverandering en uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en vergroting van de bebouwing niet toegestaan. Er kan dan ook geen medewerking worden verleend aan het verzoek om vormverandering/uitbreiding.

2.25 Werstkant 17 te Berlicum (postadres: Postbus 1023970)

Zienswijze

1. Aangegeven wordt dat Camping De Hooghe Heide, met ongeveer een oppervlakte van 4,5 ha, in haar branche een relatief klein bedrijf is. De gemiddelde oppervlakte van een camping in Nederland is volgens "De Nederlandse kampeersector 2006", de laatste inventarisatie op dit gebied door het NRIT, inmiddels 11,1 ha terwijl dat voor Noord-Brabant zelfs 15,9 ha is. Om in te spelen op deze ontwikkelingen en daarbij, ook voor de toekomst voldoende bedrijfseconomisch draagvlak te creëren, heeft camping De Hooghe Heide een ruimtebehoefte van ongeveer 7 ha agrarische en bosgrond, grenzend aan de huidige camping. Over een bestemmingswijziging die hierin voorziet, is overleg gevoerd met de gemeente die in principe haar bereidheid heeft uitgesproken om hieraan mee te werken in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Terzake zouden stukken zijn aangeleverd aan het gemeentebestuur.
2. Verder spreekt reclamant zich uit tegen de opgenomen mogelijkheid voor een natuurbegraafplaats tussen de Hooghe en de Werststeeg omdat deze gezien wordt als een ernstige belemmering voor de ontwikkeling en het voortbestaan van het kampeerterrein.

Conclusie: Verzocht wordt om de gronden in bezit van de camping te bestemmen ten behoeve van de camping en de nabijgelegen natuurbegraafplaats uit het plan te schrappen.

Reactie gemeente

1. Op 29 juni 2010 heeft de gemeente besloten om de bestaande chalets (16) en trekkershutten (5), onder een aantal voorwaarden, positief te bestemmen in dit plan. Verder is besloten dat een afspraak kan worden gemaakt om te praten over de toekomst van de camping. De voorstellen die stammen uit 2007 zijn hiervoor onvoldoende. Over een eventuele uitbreiding heeft eerder contact met de provincie Noord-Brabant plaatsgehad. Verder zijn op dit moment geen voldoende concreet onderbouwde plannen bij de gemeente aanwezig. Overigens is in een brief van 27 oktober 2007 bepaald dat de uitbreiding van de camping op de door indiener aangegeven landbouwgronden bespreekbaar is. Uitbreiding van de camping in het bos zullen wij echter onder geen voorwaarden toestaan. Er is zodoende nog geen principe-uitspraak over de eventuele uitbreiding door de gemeente gegeven, behalve dan dat een uitbreiding op de landbouwgronden bespreekbaar is. Een eerste gesprek hierover heeft reeds plaatsgehad en wij wachten een principeverzoek af. Niet alle gronden die in het bezit zijn van de camping worden zodoende als 'Recreatie' bestemd. Zoals onder 2.17 is bepaald, worden de gronden noordwestelijk van de camping bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Op deze gronden is de uitbreiding van de camping eventueel onder voorwaarden te realiseren.
2. Niet duidelijk is waarom de natuurbegraafplaats een belemmering voor de camping zou zijn. Voor de realisering van de natuurbegraafplaats is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Eventuele beperkingen naar omliggende percelen zijn in deze onderbouwing meegenomen. Gebleken is echter dat hiervan op geen enkele wijze sprake is. De natuurbegraafplaats betekent zelfs een versterking voor de omgeving van de camping, waarvan ook de gasten gebruik kunnen maken. Zo zal op de begraafplaats natuur tot ontwikkeling worden gebracht. Bovendien zal er een wandelpadenstructuur worden aangelegd en wordt het gehele terrein openbaar toegankelijk gemaakt.

2.26 Theerestraat 76 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwvlak van de woonbestemming aan de Theerestraat 76 te Sint-Michielsgestel dusdanig te wijzigen zodat alle bijbehorende bijgebouwen daarbinnen vallen.

Reactie gemeente

Met de wijziging van de begrenzing van de woonbestemming wordt, gezien de feitelijke situatie, ingestemd.

2.27 Lariestraat 16 te Gemonde

Zienswijze

Evenals in de eerder verstuurde inspraakreactie wordt verzocht om ten behoeve van het houtverwerkende bedrijf aan de Lariestraat 16 een aanvullende bouwmogelijkheid van 1850m² toe te kennen ten behoeve van een overkapping voor de houtvoorraad aan de achterzijde van de huidige bebouwing.

Aangegeven wordt verder dat het niet positief bestemmen van bestaande (buiten)opslag niet mogelijk is omdat het niet in de rede ligt dat deze buitenopslag binnen de plantermijn wordt opgeheven.

Indien de gemeenteraad niet kan instemmen met uitbreiding achter het bouwvlak wordt verzocht om de overkapping aan de voorzijde te mogen plaatsen. Hiervoor zou dan het maximum bebouwd oppervlak moeten worden vergroot.

Reactie gemeente

Op 9 februari 2010 heeft het college van B&W besloten de toen aanwezige bebouwing aan de Lariestraat 16 positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Reden hiervoor was dat het ongedaan maken van de illegaal aanwezige bebouwing aan de Lariestraat 16 door het enkele tijdsverloop nagenoeg illusoir werd geacht.

Door de nu nog deels illegaal aanwezige bebouwing positief te bestemmen zijn de bebouwingsmogelijkheden die Danklof in dit bestemmingsplan krijgt al ruimer dan de mogelijkheden die standaard zijn toegekend aan de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

De zienswijze van reclamant is voor de gemeente geen reden om af te wijken van bovengenoemd B&W-besluit en het bedrijf ruimere bebouwingsmogelijkheden te geven. Dit omdat verdere versterking van het buitengebied op deze locatie ongewenst is. Dit is ook verwoord in de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' waarin het bedrijf aan de Lariestraat als dissonante functie is aangegeven waarvan de schaalgrootte in de huidige omvang al niet passend is in de omgeving.

In het buitengebied is gekozen voor een verbodsbepaling op buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven. Bestaande buitenopslag die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt (voor de eerste maal) onder het overgangsrecht gebracht. De intentie is dat de overige buitenopslag bij bedrijven uitsterft dan wel wordt beëindigd. Het bestaande gebruik mag overigens niet worden veranderd of uitgebreid. Op dat moment wordt namelijk niet meer voldaan aan de regels in artikel 42.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.28 Gemonkseweg 4b te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verwezen wordt naar een inventarisatieformulier en een gesprek op 19 januari 2010 waarin de voorgenomen uitbreiding van manege AULA aan de Gemonkseweg 4b besproken is en waarbij is gevraagd deze uitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze uitbreiding alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Verder wordt aangegeven dat het terrein dat de Stichting Ruitersport in gebruik heeft maar ten dele is bestemd ten behoeve van Sport, terwijl het achterliggende deel ook in gebruik is ten behoeve van deze functie (oefenruimte + parkeerterrein + buitenringen met sproei-installaties).

Reactie gemeente

Er heeft een heroverweging plaatsgevonden nu de zuidoostzijde van Sint-Michielsgestel deels wordt ingevuld met een brandweerkazerne. Hiermee kan de achtergevelrooilijn langs de manege vervallen/wijzigen waarmee bebouwing van een deel van het buitenterrein niet meer strijdig is met de structuurvisie. Dit betekent niet automatisch dat de verzochte uitbreiding meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Er is slechts een globaal verzoek voor uitbreiding ingediend, die onvoldoende informatie bevat om te kunnen beoordelen of al dan niet medewerking kan worden verleend. Alvorens het verzoek kan worden beoordeeld, dient het plan verder te worden uitgewerkt en dient inzicht te worden verschaft in een aantal aspecten. Hierover is reeds gecommuniceerd. Uiteindelijk dient er een complete ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden, waarin de gevolgen van het plan in kaart gebracht worden o.a. op het gebied van natuur, milieu, verkeer etc. In zijn algemeenheid geldt dat plannen pas meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan als er een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en akkoord is bevonden. Hiervan is nog geen sprake. De structuurvisie wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Er vindt geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats.

2.29 Waterschap De Dommel

Zienswijze

Met betrekking tot de toelichting:

1. Verzocht wordt om in paragraaf 2.2.2. (provinciaal beleid) een verwijzing op te nemen naar het nieuw Provinciaal Waterplan dat op 22 december 2009 in werking is getreden.
2. Verzocht wordt om de verwijzing naar het Waterbeheerplan II onder het kopje 'Waterschapsbeleid' te vervangen door waterbeheerplan III 'Krachtig Water' dat op 16 december 2009 is vastgesteld.
3. Verzocht wordt om de tekst over waterplannen op pagina 40 (2^e alinea) te verwijderen.

Met betrekking tot de regels:

4. Verzocht wordt om daar waar verwezen wordt naar 'waterbergingsgebied in te richten' tevens te verwijzen naar 'inundatiegebied'. De meeste waterbergingsgebieden in de gemeente Sint-Michielsgestel binnen het beheersgebied van De Dommel zijn namelijk natuurlijke inundatiegebieden die niet worden ingericht.
5. Verzocht wordt om te verduidelijken hoe het normaal beheer zich verhoudt tot het aanlegvergunningstelsel dat gekoppeld is aan de bestemming water (art. 21.6).

Met betrekking tot de verbeelding:

6. Verzocht wordt om alle leggerwatergangen compleet op de verbeelding op te nemen.
7. Verzocht wordt om alle waterkeringen langs de Dommel op de verbeelding weer te geven.
8. Het "beschermingsgebied natte natuurparel" waar in de voorschriften naar verwezen wordt, komt niet voor op de verbeelding. Verzocht wordt om verbeelding en regels op dit punt af te stemmen.
9. In paragraaf 6.3.2 van de toelichting wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' de bestemming kan worden gewijzigd in 'Natuur'. Verzocht wordt om deze aanduiding ook op de verbeelding op te nemen.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt (deels) tegemoet gekomen.

1. De toelichting wordt conform de zienswijze van het waterschap aangepast/geactualiseerd.
2. De toelichting wordt conform de zienswijze van het waterschap aangepast/geactualiseerd.
3. De toelichting wordt conform de zienswijze van het waterschap aangepast/geactualiseerd.
4. De regels worden conform de zienswijze van het waterschap aangepast.
5. Aan de bestemmingsomschrijving (art 21.1) wordt een sub toegevoegd: "beheer en onderhoud van waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen".
6. De ontbrekende leggerwatergangen worden alsnog op de verbeelding opgenomen.
7. De ontbrekende waterkeringen worden alsnog op de verbeelding opgenomen.
8. De beschermingszone natte natuurparel komt wel voor op de verbeelding en in de legenda.
9. De ecologische verbindingzones worden niet op de verbeelding opgenomen maar de toelichting wordt aangepast aan de gekozen systematiek om verbindingzones te kunnen realiseren. Deze houdt in dat in artikel 40 van de planregels een algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen naar 'Natuur' of ten behoeve van landschapselementen.

2.30 Gemondseweg 1 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om het woonhuis, gelegen aan de Gemondseweg 1 te Sint-Michielsgestel, als zodanig te bestemmen.

Reactie gemeente

In het vigerende plan was de woning Gemondseweg nog de bedrijfswoning bij het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf. Na beëindiging en afbraak van dit bedrijf is het hier toegestaan om 3 woningen te realiseren naast de woning Gemondseweg 1. De 3 nieuwe woningen zijn wel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, de bestaande woning abusievelijk niet. Deze wordt bij vaststelling van het plan opgenomen.

Het plan wordt gewijzigd door een woonbestemming op te nemen aan de Gemondseweg 1.

2.31 Wamberg 5 te Berlicum

Zienswijze

Verzocht wordt om bij de bestemming wonen, of anders bij de specifieke locatie Wamberg 5 een grotere oppervlakte voor aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken (dan 100 m²) en hierbij het toegestane aantal werknemers te verruimen.

Eventueel kan een verdere verbijzondering gemaakt worden door deze mogelijkheid te koppelen aan de monumentstatus van gebouwen. Volgens reclamant kan hiermee een bijdrage geleverd worden aan de authentieke uitstraling van cultureel erfgoed.

Hierbij wordt ook verwezen naar de nota Buitengebied in Ontwikkeling en de structuurvisie van de Provincie waarin aanknopingspunten zijn opgenomen om een verruimde functie in een boerderij onder te brengen. Dit met als doel het behoud van de cultuurhistorische waarden (van het object en de omgeving).

Reactie gemeente

De oppervlaktemaat van 100m² bij een aan huis gebonden beroep is in het bestemmingsplan opgenomen omdat de woonfunctie te allen tijde de hoofdfunctie moet blijven. Als meer dan 100m² in gebruik wordt genomen voor de kantoorfunctie, wordt de woonfunctie ondergeschikt. In dat geval ligt hier een bestemming kantoordoeleinden meer voor de hand. Dat laatste achten wij echter uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. Er zou dan een situatie ontstaan waarbij ieder willekeurig bedrijf ter plaatse kantooractiviteiten kan beginnen, zonder dat er een toets van de gemeente plaatsvindt op onder andere milieu en verkeerskundige aspecten. Mede gelet op de kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving achten wij deze toetsing wel wenselijk.

Overigens stelt reclamant ten onrechte dat het bestemmingsplan bij aan huis gebonden beroepen een maximum aantal medewerkers vaststelt. Een dergelijke bepaling is niet opgenomen in de criteria die gelden voor toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. Wel dient de activiteit te worden uitgeoefend door de bewoner.

Reclamant verwijst daarnaast naar aanknopingspunten voor een verruiming van de mogelijkheden voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het provinciale beleid. Deze verruiming ziet echter op het toestaan van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor wonen.

2.32 Hooghei 54 te Berlicum / betreffende 'natuurbegraafplaats'

Zienswijze

Primair

De zienswijze richt zich tegen de functieaanduiding "begraafplaats" welke gelegd is op de als bos bestemde gronden naast het eigendom/de woning van Van Liempt aan de Hooghei 54 te Berlicum. In het vigerende bestemmingsplan hebben de onderhavige gronden nog de bestemming "Bosgebied". Gezien de ruimtelijke onderbouwing bestaat het plan om het perceel om te vormen tot een natuurbegraafplaats: een natuurlijk grafveld vrij van grafzerken en monumenten. De huidige hekwerken rondom het perceel zullen verdwijnen zodat het perceel openbaar toegankelijk wordt. Wel zal op het perceel een ontvangstruimte van 240m² worden opgericht en zullen dertig parkeerplaatsen worden aangelegd.

Gevreesd wordt voor hinder door verminderde privacy, aantasting van het woongenot en een verminderde waarde van het onroerend goed. Het betreft hinder als gevolg van een te verwachten toename van verkeer en bezoekers in de vorm van onder andere geluidsoverlast.

Gesteld wordt dat de toegekende functieaanduiding "begraafplaats" niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve geen stand kan houden. Op de tweede plaats wordt betoogd, dat de verbeelding en de planvoorschriften onvolkomenheden bevatten.

Nieuwe bestemming niet in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening

Reclamant geeft aan dat realisatie van een natuurbegraafplaats op de onderhavige locatie strijdig zou zijn met de Groene Hoofdstructuur (GHS-natuur). Zij acht een natuurbegraafplaats een stedelijke ontwikkeling welke in de GHS alleen toelaatbaar is als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur - en de hiermee samenhangende aspecten - wordt voorkomen. Reclamant acht geen zwaarwegende maatschappelijke belangen aanwezig daar in de omgeving van het projectgebied voldoende begraafplaatsen en crematoria beschikbaar zijn. Ook geeft zij aan dat geen deugdelijk alternatief locatie onderzoek heeft plaatsgevonden.

Naast bovenstaande worden het oprichten van een ontvangstruimte en parkeerplaatsen strijdig geacht met het provinciaal beleid om versterking en verharding van het buitengebied tegen te gaan.

Wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening wordt verzocht om bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan nog enkel de bestemming "Bos" toe te kennen aan het onderhavige perceel.

Inspectierichtlijn Lijkbezorging

Reclamant acht ook dat de relevante aspecten uit de Inspectierichtlijn Lijkbezorging van het Ministerie van VROM onvoldoende zijn afgewogen. Het gaat hierbij naast overlast door een verkeers-aantrekkende werking om mogelijk ethische, esthetische en sociale bezwaren tegen een begraafplaats bij woningen. De richtlijn kent daarom een adviesafstand tussen woningen en graven van minimaal 20 tot 30 m. Het is reclamant niet duidelijk of deze afstanden in acht worden genomen.

Verhouding bestemming bos, aanduiding begraafplaats

Reclamant acht de functieaanduiding "begraafplaats" strijdig met de bestemming "bosgebied" omdat het realiseren en exploiteren van een natuurbegraafplaats strijdig is met de onder 8.1 onder a en b genoemde doelstellingen

- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van het bos met de daarop afgestemde bosbouw;
- b. instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. In ieder geval acht reclamant onvoldoende onderzocht wat het effect van een natuurbegraafplaats is op het onderhavige terrein en de omgeving.

Leefgebied van dassen

Reclamant geeft aan dat een te ontwikkelen natuurbegraafplaats een verstoring betekent voor (het leefgebied van) dassen en ziet er risico's in dat ter plekke voorkomende dassen graven blootleggen.

Bodem/(Grond)water/geohydrologie

Reclamant vreest dat de natuurbegraafplaats invloed heeft op de kwaliteit van de bodem, het (grond)water in het algemeen en het nabijgelegen water-wingebied "Nuland" in het bijzonder. Reclamant vindt dat onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de invloed van het begraven van mensen op deze aspecten. Hiermee acht zij de realisatie onvoldoende aangetoond.

Archeologie

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het onderhavige perceel archeologisch interessant is en waarden kan bevatten. Reclamant acht het voorgenomen gebruik van het onderhavige perceel als begraafplaats in strijd met het behouden van de voorkomende archeologische waarden.

Economische uitvoerbaarheid

Reclamant acht de economische uitvoerbaarheid van het project onvoldoende aangetoond zowel waar het de exploitatie als de mogelijk optredende planschade betreft.

Secundair

Indien vastgehouden wordt aan de aanduiding "begraafplaats", dient deze functieaanduiding volgens reclamant niet haar eigendommen te omvatten. Dit omdat reclamant niet de intentie heeft om deze gronden hiervoor aan te wenden gedurende de planperiode.

Ook wordt verzocht om niet het gehele overige perceel aan te duiden als begraafplaats omdat het daarmee theoretisch mogelijk wordt dat (bouw)activiteiten tot kort op de perceelsgrens plaatsvinden. Ook is niet duidelijk tot welke grens graven mogen worden aangelegd. Gevraagd wordt om de situering van de verschillende onderdelen van de begraafplaats in juridische zin met een bouwvlak op de verbeelding aan te geven.

Daarnaast wordt verzocht om een gedeelte van het perceel dat grenst aan het perceel van reclamant te bestemmen als "Landschappelijke inpassing - groenstrook". De voorkeur gaat hierbij uit naar een strook van tenminste twintig meter ten behoeve van een aarden wal met begroeiing.

Ook verzoekt reclamant om in de planregels een verbod op te nemen op het oprichten van grafzerken, monumenten en dergelijke.

Reactie gemeente

Primair

Verminderde privacy, door toeloop mensen

De opbouw van het terrein is zodanig dat vanuit de begraafplaats geen zicht is op het terrein van reclamant. Initiatiefnemers hebben reclamant aangeboden om een aarden wal te maken tot 2 meter hoog, langs de erfscheiding van reclamant. Hiermee wordt het woonhuis en erf van Van Liempt aan het zicht onttrokken. Hiermee zal eveneens het geluid naar weerszijden worden gedempt. De parkeerplaats voorziet in genoeg parkeerruimte en bevindt zich op behoorlijke afstand van het erf van Van Liempt.

Binnen GHS: nee, tenzij

Het "nee, tenzij"-principe' geldt als er een nadelig effect op de natuur optreedt. Dit is hier niet het geval. De huidige natuurwaarde is zo laag dat natuurbegraven geen nadelig effect heeft. Het omgekeerde is zelfs het geval; dit initiatief voegt natuurwaarde toe. De totale natuurwaarde van de locatie zal hierdoor stijgen.

De bestemming in het bestemmingsplan wordt 'Bos'. 'Begraafplaats' is een functieaanduiding die tijdelijk is. Zodra op de begraafplaats geen begravingen meer worden gedaan, kan de functie begraven komen te vervallen en krijgt het hele perceel enkel een natuurfunctie.

Stedelijke omgeving

Een natuurbegraafplaats dient zich juist in de natuur te bevinden. Natuur wordt in een stedelijke omgeving veel minder aangetroffen. Bovendien worden ook reguliere begraafplaatsen buiten een stedelijke omgeving aangelegd. Het begraven is verder een tijdelijke activiteit. Als de begravingen hebben plaatsgevonden, zal het perceel voor onbepaalde tijd een natuurfunctie krijgen.

Verstening en verharding in relatie tot het provinciale beleid

Er vindt op het terrein sloop van bestaande bebouwing plaats. Daarvoor in de plaats wordt op een andere locatie de aula gerealiseerd. Tevens vindt sanering van een recreatiewoning plaats, die ter plaatse op basis van het gemeentelijke en provinciale ongewenst was. Daarnaast wordt meerwaarde gecreëerd door het huidige, laagwaardige dennenbos om te vormen tot hoogwaardig loofbos met gradiënten. Verder is in het beheerplan opgenomen dat als de functie begraven vervalt en het gebouw geen functie meer heeft, dit gebouw wordt verwijderd. Hiermee wordt langjarig bijgedragen aan de ontstening van de natuur en ontstaat geen strijd met het provinciale beleid.

Maatschappelijk belang en alternatieve locaties

Zoals eerder is aangegeven, heeft het initiatief geen impact op de huidige natuurwaarde. De natuurwaarde zal door de uitvoering van het plan juist sterk verbeteren. Overigens is het onderhavige plan niet te vergelijken met een reguliere begraafplaats c.q. crematorium.

Het gaat hier om een specifieke doelgroep. Onderzoek van initiatiefnemer heeft bovendien aangetoond dat er voldoende vraag is naar deze vorm van begraven. Voor wat betreft het voldoen aan het “nee, tenzij”-principe kan worden verwezen naar het vorenstaande.

Inspectierichtlijn lijkbezorging

De Wet op de lijkbezorging schrijft voor dat minimaal 1 meter van de erfgrans niet begraven mag worden. Hierin voorziet het plan. Initiatiefnemer heeft reclamant aangeboden om meer ruimte aan te houden tussen de erfscheiding en de graven. In deze zone is reclamant eveneens aangeboden om een zandwal op te richten. De afstand tussen de woning van reclamant en de erfgrans (en daarmee de graven) bedraagt 20 tot 30 meter. Dit komt overeen met het advies genoemd in de richtlijn.

In het plan zijn de ethische, esthetische en sociale aspecten wel degelijk afgewogen. Een natuurbegraafplaats is per definitie een esthetisch verantwoorde wijze van begraven. Een onlosmakelijk onderdeel van een natuurbegraafplaats is immers dat er natuurontwikkeling plaatsvindt, in dit geval door middel van een gebiedseigen loofbos. Wat betreft de sociale aspecten kan aangegeven worden dat rekening wordt gehouden met de omliggende woningen en overige functies in de directe omgeving. Een en ander blijkt uit de wijze waarop en de locatie waar de aula is geprojecteerd en de maatregelen die ten behoeve van onder meer het perceel van reclamant worden getroffen.

Ook uit ethisch oogpunt is niet gebleken dat er bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling van een natuurbegraafplaats ter plaatse. In de directe omgeving vindt geen gebruik van gronden plaats dat zich niet verhoudt met een natuurbegraafplaats. Ook historisch gezien is er geen sprake van gebeurtenissen die op gespannen voet staan met de beoogde ontwikkeling.

Begraafplaats is niet verenigbaar met bos

Het begraven op deze locatie door de initiatiefnemer wordt voorzien onder strikte voorwaarden. Een voorwaarde is dat geen kunstmatige grafmarkeringen mogen worden aangebracht. De grafherkenning wordt gedaan door de omgevingskenmerken, zoals een markante boom. Door een goed doordacht en ecologisch onderbouwd begraafplan is de verstoring van de natuur minimaal. Hiermee is de begraafplaats goed verenigbaar met bos, te meer ook omdat de omvorming die gewenst is vanuit natuurontwikkeling – als een van de peilers onder het initiatief – een sterke verbetering van de natuurwaarde geeft.

Overigens is het zo dat ook na de realisatie van de natuurbegraafplaats nog steeds sprake is van een bos. Het bos zal echter wel worden omgevormd naar een gebiedseigen loofbos. Wij zijn van mening dat dit een vooruitgang is ten opzichte van het bestaande productiebos met veelal exotische boomsoorten en een zeer lage natuurwaarde.

Onderzoek naar het effect van begraven op natuur

Bosgroep Zuid heeft de natuurwaarde vastgesteld op zeer gering. De verwachte winst door de ontwikkeling van de natuurbegraafplaats op de natuur is enorm groot. De biodiversiteit van flora en fauna zal sterk toenemen, zie rapportage Bosgroep Zuid.

Het effect van begraven is in deze rapportage niet meegenomen, omdat deze al is vastgesteld door Onderzoeksinstituut Alterra. Alterra heeft in opdracht van Ministerie van LNV de effecten van begraven in de natuur in kaart gebracht. Zij stelt dat het effect van begraven op de bodem en grondwater verwaarloosbaar klein is.

Leefgebied van dassen

Het perceel heeft tot doel het leefgebied van dassen te behouden en te versterken. Dassen zijn overigens niet aangetroffen op het terrein (zie rapportage Bosgroep Zuid). De aanwezigheid wordt sterk gehinderd door het hekwerk rondom het terrein. Bij de realisatie van de natuurbegraafplaats worden voorzieningen getroffen zodat dieren ongehinderd op het terrein kunnen komen. De das kan het terrein dus in tegenstelling tot de huidige situatie als foerageergebied gaan gebruiken.

Het bosperceel zal zodanig worden verbeterd dat het initiatief niet alleen kwantitatief bijdraagt aan de uitbreiding van het foerageergebied, maar ook kwalitatief. De effecten op de das zullen door de aanleg van de natuurbegraafplaats dan ook louter positief zijn.

De initiatiefnemer laat door Bosgroep Zuid een checklist opstellen hoe om te gaan met de flora en fauna, tijdens begraven en de activiteiten daaromheen.

Blootleggen graven door de das

Navraag bij Das en Boom leert dat de das niet op zoek gaat naar een stoffelijk overschot. Dit heeft te maken met zijn voedselpatroon. De graven liggen bovendien op een dusdanige diepte dat deze niet door een das kunnen worden opgegraven door te woelen. Daarbij zijn er in Nederland op andere begraafplaatsen geen gevallen bekend van dassen of andere fauna die graven hebben blootgelegd. Mocht een das zich vestigen op de begraafplaats dan zullen maatregelen worden getroffen conform de geldende wetgeving en richtlijnen. In de checklist voor de natuurbegraafplaats, die door Bosgroep Zuid wordt opgesteld, worden dassen meegenomen. Hieruit zal blijken of maatregelen noodzakelijk zijn.

Invloed op waterkwaliteit

Onderzoeksinstituut Alterra heeft in opdracht van het Ministerie van LNV de effecten van begraven in de natuur in kaart gebracht. Zij stelt dat het effect van begraven op de bodem en grondwater verwaarloosbaar klein is. De betreffende locatie valt overigens buiten het waterwingebied Nuland.

Relatie met grondwaterstand (30 cm erboven)

Het Grondwaterpeil is door het adviesbureau Milon volgens de gebruikelijke standaardmethode gemeten en vastgesteld. De Wet op de lijkbezorging voorziet erin dat graven zich minimaal 30 cm boven het grondwaterpeil moeten bevinden. Rekening houdend met de overige gegevens als minimale graafdiepte onder maaiveld en kisthoogte, blijkt een groot deel van het terrein geschikt te zijn om te begraven. Delen van het terrein waar de grondwaterstand te ondiep is, zullen conform de geldende wetgeving niet gebruikt worden om te begraven.

Onderzoek op geohydrologie en grondwater

Op voorhand is niet eenduidig vast te stellen wat de mogelijke fluctuatie van het grondwaterpeil kan zijn. Door de toename van ondergroei op het perceel en omvorming naar een gevarieerd loofbos, is een mogelijke toename van wateropname te verwachten. Echter, de geohydrologie is afhankelijk van meerdere aspecten. In de bodem zijn peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand te monitoren. Indien nodig kunnen maatregelen worden getroffen.

Verhoogde waarden uit grondwateronderzoek

In overleg met de gemeente zijn de deskundigen tot de slotsom gekomen dat enkele pieken in de voor de rest schone bodem geen aanleiding zijn voor vervolgonderzoek. In grootschalige bodemonderzoeken zoals deze komen vaker dergelijke niet geheel verklaarbare pieken voor. Dit geeft geen belemmering voor het begraven.

Bodemverontreiniging als gevolg van begraafactiviteiten

Onderzoeksinstituut Alterra heeft in opdracht van het Ministerie van LNV de effecten van begraven in de natuur in kaart gebracht. Zij stelt dat het effect van begraven op de bodem en grondwater verwaarloosbaar klein is. De bodem is schoon, zoals blijkt uit de rapportage van Milon. Er is geen aanleiding verontreinigingen te verwachten door beroering van de grond.

Verkeersoverlast en parkeren langs de weg

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen zijn de CROW richtlijnen gehanteerd. Dit aantal is vervolgens ook in het plan opgenomen. De parkeerplaats bevindt zich op ruime afstand van het erf van reclamant. Als er incidenteel sprake is van extreme drukte, is er nog parkeerruimte op de oprit van de begraafplaats. Het is daarom redelijkerwijs niet te verwachten dat er tegenover het huis van Van Liempt wordt geparkeerd.

Geluidshinder

De opbouw van het terrein is zodanig dat vanuit de begraafplaats geen zicht is op het terrein van reclamant. Initiatiefnemers hebben aangeboden om langs de erfafscheiding van reclamant een aarden wal te maken tot 2 meter hoog. Hiermee wordt het woonhuis en erf van Van Liempt van het zicht onttrokken. Hiermee zal tevens het geluid aan weerszijden worden gedempt.

De aula dient als ontvangstruimte ten behoeve van de ceremonie. Het gebouw zal duurzaam worden gebouwd, wat zich onder meer uit in een zeer goede isolatie, zowel qua temperatuur als geluid. Overlast is dan ook niet te verwachten. Daarbij staat het gebouw geheel aan de andere zijde van het terrein. Overigens leert de praktijk dat de geluidsproductie van bezoekers aan begraafplaatsen zeer minimaal is.

Archeologie

Doel van het archeologische vooronderzoek is om aan te tonen of de bodemopbouw intact is. Als blijkt dat de bodem intact is, is er een kans dat er op archeologisch gebied iets gevonden kan worden. Is de bodem verstoord, dan is er geen trefkans meer. Uit het onderzoek blijkt dat delen van de bodem intact zijn en dat andere delen verstoord zijn. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om uitsluitend op het verstoorde gedeelte te gaan begraven. Voor deze delen is geen vervolgonderzoek nodig, omdat er geen trefkans is. In de ruimtelijke onderbouwing is dit aangegeven.

Economische uitvoerbaarheid van het plan

Er is een berekening gemaakt op basis van de te verwachten kosten voor verwerving, inrichtingen, exploitatie en inkomsten uit begraven. Op basis hiervan is in een rendabele bedrijfsvoering voorzien.

Secundair

Omvang plangebied

Conform het door reclamant aangereikte kaartje wordt de verbeelding zodanig aangepast dat de aanduiding 'Begraafplaats' niet meer op zijn perceel ligt.

Hele perceel is aangegeven als begraafplaats

Voor begraven gelden wettelijke eisen, zoals de 1 meter eis vanaf de perceelsgrens.

De inrichtingsschets geeft de locatie van het gebouw en de parkeerplaats weer. Overigens zijn in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk geen bouwmogelijkheden opgenomen. Bij de vaststelling zal een bouwvlak worden opgenomen op de plek waar de aula conform de inrichtingsschets is geprojecteerd. De aanleg van parkeervoorzieningen is in de bestemming 'Bos' via het aanlegvergunningstelsel (thans: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden) geregeld. Vanzelfsprekend zal bij het verlenen van de vergunning rekening worden gehouden met de ligging van naastgelegen percelen. Overigens is hier ook nog een belangenprocedure aan gekoppeld.

Aanleggen aarden wal

Zoals beschreven, is aan reclamant aangeboden om een aarden wal te maken tot 2 meter hoog.

De initiatiefnemer wil een strook vrij van begraven opnemen langs de erfgrens met reclamant, waarin een aarden wal kan worden opgeworpen. De systematiek van het bestemmingsplan biedt helaas geen ruimte om de aarden wal ook op de verbeelding op te nemen. Een en ander moet dan ook privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Expliciet verbieden om grafzerken, monumenten en vergelijkbare objecten op te richten

In het bestemmingsplan wordt specifiek verwoord dat het om een natuurbegraafplaats gaat. Tevens wordt de volgende definiëring in de begripsomschrijving opgenomen:

“Een natuurbegraafplaats is een begraafplaats die uitgaat van begraven in een natuurgebied of een terrein waar de natuur in ontwikkeling wordt gebracht, waarbij de plek van begraven vrijblijft van grafzerken en monumenten”.

Daarnaast wordt in het beheerplan, dat onderdeel uitmaakt van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, de grafmarkering expliciet genoemd.

2.33 Laar 31 te Berlicum

Zienswijze

Verzocht wordt om uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de Laar 31 zodat het bedrijf verder kan uitbreiden. De uitbreidingswens van het bedrijf zou bij de gemeente bekend zijn en de noodzakelijkheid is door reclamant eerder mondeling aangegeven en toegelicht.

Reactie gemeente

In het verleden zijn door de provincie toezeggingen gedaan om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied te komen tot een bouwblokgrootte van 2 ha. Toentertijd is wel uitgegaan van een expliciet op tekening aangegeven bouwblok. Inmiddels zijn illegaal buiten dit bouwblok een aantal bouwwerken gerealiseerd. Een gesprek met de provincie heeft opgeleverd dat in het nieuwe bestemmingsplan uit moet worden gegaan van het bestaande recht, het vastleggen van de feitelijke situatie en het legaliseren van de vergunde situatie.

Slechts vanwege de in het verleden gedane toezeggingen is gekomen tot de bouwblokgrootte van 2 ha. Inmiddels is echter onder meer vanwege de maatschappelijk discussie omtrent megastallen het provinciale beleid drastisch gewijzigd. Volgens het actuele beleid is een bouwblok van 1,5 ha het plafond. In dit geval is een bouwblok van 2 hectare dus absoluut het maximaal haalbare.

Weliswaar heeft reclamant in het verleden principeverzoeken ingediend voor een bouwblok van 2,5 ha. Het betrof echter nooit een formele aanvraag en de gemeente heeft nimmer een positieve uitspraak gedaan omtrent deze verzoeken. Reclamant kan hieraan dus op geen enkele wijze rechten ontleen.

Overigens wordt in het bestemmingsplan het bouwblok wel aangepast conform de tekening bij de ruimtelijke onderbouwing (zie zienswijze Agron nr. 2.52). Op deze wijze kan worden voldaan aan voornoemde uitgangspunten bij het bepalen van de vorm van het bouwblok.

2.34 Ruimel 7 te Sint-Michielsgestel.

Zienswijze

1. Het bedrijf aan de Ruimel 7 kent een Intensieve Veehouderijtak. Gevraagd wordt om dit als zodanig op de verbeelding aan te geven.
2. Verder wordt aangegeven dat op het bedrijf 2 wooneenheden aanwezig zijn. Verzocht wordt om dit op de verbeelding toe te voegen.

Reactie gemeente

1. Zoals tijdens de inspraak is opgemerkt, blijkt uit de milieuvergunning dat het hier gaat om een gemend agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als een van de takken. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'iv' toegevoegd aan het bouwvlak Ruimel 7. Ten onrechte is de aanduiding niet opgenomen in het ontwerp. Dit zal worden hersteld bij de vaststelling.
2. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 is bepaald dat op het perceel Ruimel 7 één bedrijfswoning is toegestaan. In het verleden is geen vergunning verstrekt voor het oprichten van een extra bedrijfswoning, dan wel het splitsen van de bedrijfswoning. Er mag zodoende slechts één bedrijfswoning op het perceel aanwezig zijn. De maatvoeringsaanduiding dat twee wooneenheden zijn toegestaan, wordt dan ook niet opgenomen.

2.35 Spekstraat 5a te Den Dungen.

Zienswijze

1. Verzocht wordt om de vorm van het bouwvlak aan de Spekstraat 5 te wijzigen zodat het naastgelegen perceel ook binnen het bouwvlak komt te liggen. Dit perceel is in eigendom van hetzelfde bedrijf en in gebruik als parkeerplaats en laad en losruimte. Door middel van erfbeplanting is het bedrijf ingepast waarbij gebruik is gemaakt van een stimuleringsregeling van de gemeente. Het beplantingsplan is daarbij door de gemeente geaccordeerd.
2. De functieaanduiding 'sb-abb' voor apparatenbouw is inmiddels niet meer actueel. Verzocht wordt om als functieaanduiding 'aannemers- en houtbouwbedrijf' op te nemen.

Reactie gemeente

1. Op dit moment wordt het naastgelegen perceel illegaal gebruikt ten behoeve van parkeren, laden en lossen. Dit perceel opnemen in het bouwblok vergt geen vormverandering maar een vergroting van het bouwblok. Aan de noordzijde kan nooit zo veel van het bouwblok af worden gehaald dan dat aan de zuidzijde bij moet komen om het gehele terrein binnen het bouwblok te laten vallen. In het nieuwe bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden voor vergroting van het bouwblok voor de bestemming 'Bedrijf'. Dit is namelijk in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid. Er is op dit moment voldoende ruimte binnen het bouwblok om het parkeren op eigen terrein binnen het bouwblok op te lossen. Bovenstaande illegale situatie wordt kortgesloten met de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, waarbij bezien wordt welke nadere stappen ondernomen kunnen worden.
2. De functieaanduiding wordt aangepast, op voorwaarde dat de milieubelasting niet toeneemt.

2.36 Brandsestraat 4 te Sint-Michielsgestel.

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwvlak in beperkte mate aan te passen zodat een woninguitbreiding, waarvoor reeds een bouwaanvraag is aangevraagd, kan worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

Geconstateerd is dat inmiddels een eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden waardoor het bouwplan zich verder dan 5 meter van de perceelsgrens bevindt. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt in beperkte mate aangepast zodat het bouwplan er binnen valt.

2.37 Poeldonk 32 te Den Dungen

Zienswijze

Primair

Voor de locatie Poeldonk 32 is in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsbestemming opgenomen met als aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vleesverwerkend bedrijf' (sb-vv).

In de bestaande situatie zijn naast het vleesverwerkende bedrijf ook verschillende woningen/appartementen op het perceel gelegen. Verzocht wordt om deze bestaande situatie positief te bestemmen.

Secundair

Daarnaast wordt verzocht om op het parkeerterrein een dubbel woonhuis toe te staan. In combinatie hiermee kan het bedrijf beëindigd worden.

Reactie gemeente

Primair

Het betreft hier een illegale situatie, waarvoor in het verleden reeds enkele malen een handhavingstraject is opgestart. Eenmaal is er reeds handhavend opgetreden, waarna de illegale activiteit opnieuw is ontplooid. Legalisatie van de illegale appartementen was in strijd met het oude ruimtelijke beleid van de gemeente en provincie. Legalisatie past ook niet in het nieuwe beleid. Nieuwe woningen zijn enkel onder voorwaarden mogelijk binnen bebouwingsconcentraties of in cultuurhistorische panden. De Poeldonk is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie en er is geen sprake van een cultuurhistorisch pand. Er kan niet worden ingestemd met het positief bestemmen van de illegale appartementen.

Secundair

Aan het gevraagde nieuwe dubbele woonhuis kan geen medewerking verleend worden. Nieuwe woonbebouwing is enkel onder voorwaarden mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. De Poeldonk is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie.

2.38 Bosscheweg 6 te Den Dungen / betreffende het perceel Donksestraat 29

Zienswijze

1. Betreffende de percelen gelegen aan de Donksestraat ten zuidoosten van huisnummer 29 wordt aangegeven dat de op een deel daarvan gelegen bestemming Verkeer-Zandpad niet in overeenstemming is met de situatie ter plekke. Het zou hier een kavelsloot betreffen.
2. Verzocht wordt om de gebiedsaanduiding 'open gebied' af te halen van het perceel gelegen naast huisnummer 29. Dit omdat reclamant het oprichten van een BiO-woning ter plekke wenselijk acht.
3. Volgens reclamant is op het perceel gelegen achter de woning Donksestraat 29 ten onrechte de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-niet grondgebonden' (sa-ngg) opgenomen.

Reactie gemeente

1. De bestemming 'Verkeer-Zandpad' betreft niet een kavelsloot, maar de ontsluiting tot een achterliggend perceel. De in het plan opgenomen zandpaden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Zandpaden worden in het bestemmingsplan specifiek bestemd en beschermd omdat ze karakteristiek zijn voor het cultuurlandschap en een recreatieve functie hebben.
2. Aan het verzoek de gebiedsaanduiding 'open gebied' van het perceel naast Donkstraat 29 af te halen, wordt niet tegemoet gekomen. Dit perceel vormt met naastgelegen percelen een onderbreking in de bebouwing aan de Donkstraat van ca. 120 meter en maakt daarmee een belangrijk onderdeel uit van het open gebied ter plaatse. De gebiedsaanduiding 'open gebied' is derhalve terecht. Dit geldt ook voor het niet opgenomen zijn van het perceel binnen de bebouwingsconcentratie.
3. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De functieaanduiding 'sa-ngg' wordt van de verbeelding verwijderd.

2.39 Grote Molenstraat 5a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwvlak van de woonbestemming aan de Grote molenstraat 7 te Sint Michielsgestel te wijzigen. Dit vanwege het plan tot herbouw buiten de bestaande fundering en splitsing van de ter plaatse aanwezige boerderij. Hiervoor wordt verwezen naar de eerder ingediende inspraakreactie.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De bestaande bebouwing valt binnen het opgenomen bestemmingsvlak en het plan voor herbouw en splitsing voldoet niet aan de voorwaarden die daarvoor in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

2.40 Hemelrijkstraat 16 te Sint Michielsgestel.

Zienswijze

In verband met toekomstige bedrijfsontwikkeling, verandering van de nabijgelegen Bosche Baan en onlangs gerealiseerde woonbestemmingen nabij dit agrarisch bedrijf wordt verzocht om een vergroting van het bouwvlak welke ook een gedeeltelijke verschuiving van het oorspronkelijke bouwvlak met zich meebrengt. De zienswijze is later aangevuld en inhoudelijk wordt ook verwezen naar de eerder ingediende inspraakreactie.

Tevens wordt verzocht om de nevenactiviteit van het bedrijf, zijnde een caravanstalling van 400 m² rechtstreeks te bestemmen middels een functie-aanduiding.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van hetzelfde bouwvlak als in de vigerende situatie. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan kan dit vlak met 15% worden uitgebreid. Deze uitbreiding is toegekend aan de achterzijde van het perceel. Dit omdat de gronden westelijk van het perceel zijn aangeduid als waterbergingsgebied.

Aan het verzoek om de caravanstalling te bestemmen wordt niet tegemoet gekomen. In het bestemmingsplan is hiertoe namelijk een (binnenplanse) afwijkmogelijkheid opgenomen waarvan na vaststelling van het plan gebruik kan worden gemaakt.

2.41 Hasseltsedijk 22 te Berlicum

Zienswijze

1. Verzocht wordt het opgenomen bouwvlak aan de Hasseltsedijk 22 te Berlicum te wijzigen waarbij het met 0,1 ha wordt vergroot. Dit vanwege uitbreidingsplannen van het betreffende bedrijf met een rundveestal en kuilplaten/silo's.
2. Aan de Hasseltsedijk 22 zijn behalve rundvee ook ca. 200 vleesvarkens aanwezig. Beide diersoorten zijn opgenomen in de milieuvergunning. Daarom wordt verzocht om aan het bouwvlak een functieaanduiding intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden toe te kennen.
3. Op het bedrijf zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig en vergund. Verzocht wordt om deze op de verbeelding op te nemen.

Reactie gemeente

1. Omdat het perceel Hasseltsedijk 22 in de bestemming 'Agrarisch' ligt en een grondgebonden agrarisch bedrijf is, kan een uitbreiding tot 1,5 ha onder voorwaarden worden toegestaan. Het bedrijf heeft reeds een standaard uitbreiding van 15% gekregen. Indien er een grotere uitbreiding gewenst is, dient hiertoe een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend. Dit is reeds aangegeven in de reactie op de inspraakreactie. Tot op heden hebben wij geen ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een wijzigingsprocedure (hoofdstuk 3.9) worden gevolgd. In dat geval dient natuurlijk wel te worden voldaan aan alle gestelde voorwaarden (zoals geur, milieu, landschappelijke inpassing et cetera) welke in de ruimtelijke onderbouwing dienen te worden gemotiveerd.
2. Onder een intensieve veehouderij wordt verstaan: een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van (vlees)vee en pluimvee - zelfstandig of als neventak-, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Aangezien het hier gaat om een neventak, dient het bedrijf een aanduiding 'iv' te krijgen. Aan deze zienswijze wordt dan ook tegemoet gekomen.
3. In 1986 is een verzoek ingediend voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Dit verzoek is afgewezen. Wel is toestemming verleend voor een tijdelijke woongelegenheden voor de rustende boer, op basis van de provinciale nota 'inrichting bestemmingsplan buitengebied', met de opmerking dat de schuur weer in de oude staat terug gebracht moet worden bij beëindiging van deze bewoning binnen de familie. Er is dus geen sprake van een verleende vergunning voor een (permanente) tweede bedrijfswoning. Om deze reden wordt het bestemmingsplan dan ook niet aangepast.

2.42 Nijvelaar 11 A te Den Dungen

Zienswijze

1. Verzocht wordt om de bedrijfsbestemming aan de Nijvelaar 11 te splitsen in een woonbestemming en een bedrijfsbestemming omdat geen sprake zou zijn van een bedrijfswoning. Daarnaast wordt voorgesteld de bedrijfsbestemming uit te breiden en gelijk te trekken met de functionele bedrijfsgrens en kavelgrens.
2. Verzocht wordt om de functieaanduiding opslag (op) te vervangen door een aanduiding die voldoet voor het aanwezige evenementencateringbedrijf.

Reactie gemeente

1. Aan deze zienswijze wordt deels tegemoetgekomen. De woning op het perceel Nijvelaar 11 krijgt een bestemmingsvlak 'Wonen' en op het grootste gedeelte van het perceel Nijvelaar 11a wordt de bestemming 'Bedrijf' gelegd waarbij géén bedrijfswoning is toegestaan. Wij vinden de omvang van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voldoende groot omdat de bebouwing en verhardingen op het perceel F331 (en deels F330) binnen de bestemming 'Bedrijf' worden opgenomen. De bedrijfsbestemming wordt zodoende niet gelijkgetrokken met de kavelgrens.
2. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen en de functieaanduiding 'opslag t.b.v. cateringbedrijf' wordt op het perceel gelegd.

2.43 Molenstraat 5a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

1. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de Grote Molenstraat 5/5a te vergroten met ca. 10% tot 1,5 ha. Dit om de ontwikkeling van het bedrijf met een melkveestal voor 200 stuks melkvee, een machineberging en sleufsilos mogelijk te maken.
2. Daarnaast wordt verzocht om van een aantal percelen nabij het bouwvlak Grote Molenstraat 5/5a de gebiedsaanduiding 'leefgebied van dassen' te laten vervallen. Als motivering wordt aangegeven dat op de betreffende gronden nog nooit dassen zijn waargenomen en de gebiedsaanduiding wellicht in de toekomst beperkingen in het gebruik voor het huisperceel van reclamant kunnen betekenen, hetgeen hij ongewenst acht.

Reactie gemeente

1. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De gevraagde uitbreiding valt binnen de standaarduitbreiding van 15% voor agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderij in extensiveringsgebied).
2. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het leefgebied van dassen is in het vigerende plan reeds opgenomen en staat ook als zodanig aangegeven op de meest recente provinciale kaart. Dat reclamant nooit dassen heeft waargenomen, wil niet zeggen dat de gronden geen onderdeel uitmaken van het leefgebied.

2.44 Grote Molenstraat 3A te Sint Michielsgestel

Zienswijze

Met het oog op een aanwezige (te zijner tijd tot sleufsilos om te bouwen) voerplaat, welke deels buiten het bouwvlak gelegen is, wordt verzocht om het bouwvlak dusdanig aan te passen dat de voerplaat erin valt en de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft.

Reactie gemeente

Gezien de feitelijke situatie kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden, temeer daar de vormverandering leidt tot meer concentratie van bebouwing en een compacter bouwvlak dat minder ver het veld in steekt.

2.45 Koolhof 30 te Berlicum

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwvlak aan de Koolhof 30 te Berlicum uit te breiden ten behoeve van de paardenhouderij van reclamant (fokkerij en africhtingsstal met een grondgebonden karakter).

Reactie gemeente

Om in aanmerking te komen voor het vergroten van een bouwvlak dient voldaan te worden aan een aantal randvoorwaarden. Reclamant zal eerst door middel van een onderbouwing moeten aantonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals op het gebied van geur et cetera. Omdat niet (tijdig) is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden kan de vergroting niet rechtstreeks worden bestemd. Bij het rechtstreeks bestemmen worden planologische rechten gecreëerd en kan de vergunningaanvraag niet meer geweigerd worden. Daarom wordt uitbreiding pas opgenomen als aangetoond is dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een wijzigingsprocedure aangevraagd worden.

2.46 Loopsteegje 2 te Sint-Michielsgestel.

Zienswijze

Reclamant kan zich niet vinden in de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie waarbij is aangegeven dat uitbreiding van de rundveehouderijactiviteiten aan het Loopsteegje 2 zeer wel mogelijk is binnen de bestaande gebouwcomplexen. Verzocht wordt dan ook om het bouwvlak te vergroten tot 3,5 ha.

Reactie gemeente

Vergroting van het agrarisch bouwblok is in het verleden reeds geweigerd vanwege het weinig efficiënte gebruik van het perceel en het door elkaar lopen van agrarisch en niet-agrarisch gebruik (o.a. Besluit van 14 november 2007). Inmiddels is het stratenmakersbedrijf verkleind tot 250m². Door het terugbrengen van het stratenmakersbedrijf naar de maximaal toegestane 250m², zoals besloten op 18 december 2007, is de hoeveelheid bestaande gebouwen die gebruikt kunnen worden voor het agrarisch bedrijf nog eens vergroot. Er is reeds in 2005 een advies aangevraagd van de Agrarische Adviescommissie. Zij heeft geconcludeerd dat de uitbreiding van de rundveehouderijactiviteiten vooralsnog zeer wel mogelijk is binnen het bestaande gebouwencomplex. Zolang uitbreiding mogelijk is binnen de huidige gebouwen, zullen wij geen uitbreiding toestaan omdat dit in strijd is met het zuinig ruimtegebruik-principe. Daar komt bij dat een uitbreiding tot 3,5 ha in het verwevingsgebied van een bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij' in strijd is met het provinciale beleid. De provincie heeft een maximum gesteld voor bouwblokken in het verwevingsgebied van 1,5 ha, ook als het gaat om een duurzame locatie, waaraan gemeente zich moeten conformeren.

2.47 Sint Jacobusstraat 15 te Sint-Michielsgestel.

Zienswijze

1. Verzocht wordt om (beperkte) vormverandering bouwvlak.
2. Verzocht wordt om op het bouwvlak aan de Sint Jacobusstraat de functieaanduiding 'gl' (glastuinbouw) op te nemen.
3. Verzocht wordt om de locatie op te nemen binnen een bebouwingsconcentratie.

Reactie gemeente

1. Onduidelijk is waarom om vormverandering van het bouwvlak wordt verzocht. Dit wordt niet verder onderbouwd. Om deze reden en omdat vlakbij de gevraagde ontwikkelingsrichting burelen wonen, wordt niet aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet gekomen.
2. Verwezen wordt naar de reactie op de eerder verstuurde inspraakreactie: "Indien een perceel in het huidige bestemmingsplan geen aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' heeft, dan is het niet toegestaan deze aanduiding toe te voegen. Het vestigen van nieuwe glastuinbouwbedrijven is namelijk in strijd met het beleid. Deze bedrijven dienen geconcentreerd te worden op speciaal daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Ook bij grondgebonden agrarische bedrijven zijn glasopstanden toegestaan tot maximaal 5.000m² binnen het bouwblok. Hiervoor wordt echter geen aanduiding op de verbeelding opgenomen." Het betreffende bedrijf heeft niet meer dan 5.000m² aan glasopstanden. Daarnaast ontbreekt het in de zienswijze en inspraakreactie aan een onderbouwing dat er al in het verleden sprake was van een glastuinbouwbedrijf en er ten onrechte in eerdere bestemmingsplannen geen aanduiding 'glastuinbouw' is opgelegd. Omdat er geen nieuwe argumenten zijn ingebracht, wordt dit deel van de zienswijze niet onderschreven.
3. Verwezen wordt naar de reactie op de eerder verstuurde inspraakreactie: "Welke gebieden beschouwd kunnen worden als bebouwingsconcentratie en welke gebieden niet, wordt bepaald op basis van stedenbouwkundige, beleidsmatige en landschappelijke factoren. De ligging nabij het stedelijk gebied is niet voldoende om een gebied aan te wijzen als bebouwingsconcentratie. Een belangrijk criterium is de bebouwingsdichtheid en de hoeveelheid bouwblokken. De Grote Molenstraat bevat slechts in het eerste gedeelte van de straat een aantal bouwblokken aan beide zijde. Er is geen sprake van een lang bebouwingslint." Een nadere motivering ten opzichte van de inspraakreactie ontbreekt in de zienswijze. Daarom blijven wij bij het standpunt dat er geen sprake is van een bebouwingsconcentratie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.48 Beekseweg 5 te Gemonde

Zienswijze

Verzocht wordt om verschuiving van het bestemmingsvlak wonen mogelijk te maken zodat de bestaande woning kan worden gesloopt en op een andere locatie op het perceel een woning kan worden teruggebouwd. Eerder is hierover een inspraakreactie ingediend. In het antwoord op de inspraakreactie hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat artikel 3.9.14 van de regels van het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om middels een wijzigingsprocedure het bestemmingsvlak Wonen te vergroten, waarbij ook de woning verplaatst zou kunnen worden. Conclusie is echter dat deze regeling niet toereikend is.

Reactie gemeente

Er wordt voorgesteld om een nieuwe wijzigingsbevoegdheid toe te voegen waarmee de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' kan worden omgezet, waarmee de verplaatsing van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogelijk wordt gemaakt. De bestaande wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bijgebouwen kan gehandhaafd blijven. Als criteria in de nieuwe wijzigingsbevoegdheid wordt onder andere opgenomen dat:

- de beoogde wijziging uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar moet zijn;
- onderzoek heeft aangetoond dat er geen bezwaren zijn van archeologische aard tegen de beoogde wijziging;
- onderzoek heeft aangetoond dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen de beoogde wijziging.

2.49 Schijndelseweg 42 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze betreft de percelen Schijndelseweg 40 en 42. De bestemmingsregeling is zodanig dat de twee bestaande woningen positief zijn bestemd. Dit is in overeenstemming met de feitelijk bestaande situatie waarbij sprake is van twee aaneen gebouwde woningen.

Het bestemmingsvlak is zodanig van afmeting dat het ruimte biedt voor drie vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan maakt dit echter niet mogelijk. Deze zienswijze is er op gericht de gemeenteraad te verzoeken om medewerking te verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan om dit alsnog mogelijk te maken. Volgens reclamant leidt dit tot kwaliteitsverbetering en een reducering van het bebouwde oppervlak.

Indien de raad van mening zou zijn dat het initiatief wel kansrijk is maar dat een nadere onderbouwing gewenst is vanwege nader te stellen randvoorwaarden, wordt verzocht om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie gemeente

De gevraagde ontwikkeling leidt onzes inziens niet tot omgevings-/kwaliteitswinst. De ontstening blijft beperkt tot 120m² en stedenbouwkundig ontstaat een doodlopende woonstraat in het buitengebied in plaats van het nu aanwezige erf rondom de bestaande dubbele woning. Verder betreft de zienswijze een nieuwe ontwikkeling waarvan het niet wenselijk is om deze bij vaststelling nog op te nemen in het bestemmingsplan. Belanghebbenden wordt dan immers de mogelijkheid ontnomen om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

- 2.50** - Spurkstraat 43 te Den Dungen
 - Spurkstraat 50 te Den Dungen
 - Spurkstraat 50a te Den Dungen

Betreffende het perceel IJzeren Poortweg 3 ten Den Dungen

Zienswijze

Verzocht wordt om het bestemmingsplan voor de locatie IJzeren Poortweg 3 en het tegenoverliggende perceel ongewijzigd vast te stellen en hier geen bouwvlak op te nemen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt voor deze locatie ongewijzigd vastgesteld en er is een handhavingstraject ingezet.

2.51 Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de aanpassing en met name de vergroting van het agrarisch bouwvlak aan de Beusing 1 te Den Dungen. Hierbij is volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het natte bedrijventerrein De Brand, dat onlosmakelijk verbonden is met de (omlegging van) de Zuid-Willemsvaart, die het bestaande bouwvlak aan de Beusing 1 doorsnijdt.

Reclamant stelt dat het voorgestelde bouwvlak niet strookt met de gemaakte (bestuurlijke) afspraken. Overigens vraagt reclamant zich ook af in hoeverre uitbreiding van het bouwvlak zich verhoudt tot het beleid met betrekking tot Intensieve Veehouderij.

Reactie gemeente

De insteek van de gemeente is niet om het agrarisch bedrijf aan de Beusing 1 in Den Dungen meer ontwikkelingsmogelijkheden toe te kennen dan nu het geval is. Beoogd is dat het bedrijf de mogelijkheid heeft om de bedrijfsonderdelen die door omlegging van de Zuid-Willemsvaart moeten verdwijnen elders weer op te richten en dat bestaande uitbreidingsmogelijkheden behouden blijven.

Het bouwblok is in het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet substantieel vergroot, namelijk van 1,1 naar 1,35 ha. Deze minimale vergroting wordt veroorzaakt doordat het nieuwe bouwblok een logische vorm moet hebben en moet voldoen aan de principes van bouwblok op maat. Wanneer strikt de omvang van 1,1 ha zou worden gehanteerd, zou een bouwblok ontstaan waar redelijkerwijs geen vervangende bedrijfsbebouwing kan worden ingepast en waarop geen efficiënte bedrijfsvoering mogelijk is.

Reclamant stelt ten onrechte dat het hier gaat om een intensieve veehouderij. Betrokkene zal zijn varkenstak immers afstoten en zich uitsluitend richten op melkvee. Daarnaast stelt reclamant gelet op het voorgaande ten onrechte dat het hier gaat om een vergroting van het bouwvlak. Wij beogen zoals gezegd slechts het gedeelte van het bouwblok dat wordt doorsneden door de omgelegde Zuid-Willemsvaart te compenseren.

Overigens ontkennen wij niet dat er middels het genoemde convenant bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Echter, wij zullen de belangen van de in het plangebied aanwezige burgers op een rechtvaardige en zorgvuldige wijze afwegen. In dit geval moeten wij vaststellen dat reclamant vóór de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze met de betreffende eigenaar heeft overlegd over een verplaatsing van zijn bedrijf of een compensatie anderszins van het doorsnijden van zijn bouwblok. Wij achten het dan ook niet redelijk om in het ontwerpbestemmingsplan een gedeelte van zijn bouwblok weg te bestemmen zonder dat daar een compensatie tegenover staat.

Op deze wijze handelen wij naar onze mening niet in strijd met het bestuurlijke convenant. Voornoemde overwegingen maken wij nadrukkelijk binnen het kader van onze taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Daarnaast verlenen wij ook medewerking aan de noodzakelijke bestemmingsplanherziening. Het omgelegde tracé staat reeds op de verbeelding vermeld. Na de grenscorrectie zullen wij een bestemmingsplanherziening voor het geplande natte bedrijventerrein ook niet in de weg liggen. Wij beschouwen het echter wel als een verantwoordelijkheid van reclamant om planologische belemmeringen bij de aanleg van dit bedrijventerrein weg te nemen.

2.52 Laar 31 te Berlicum (postadres Koppelstraat 95 te Beek en Donk)

Zienswijze

Verzocht wordt om een wijziging van het bouwvlak aan de Laar 31 zodat de bij dit bedrijf behorende gebouwen die buiten het voorgestelde bouwvlak vallen daar alsnog binnen komen te liggen. Het betreft hierbij:

- sleufsilos
- voersilos
- technische ruimte en kantine
- laaddock
- inrit Nieuwe Laar.

De omvang van het voorgestelde bouwperceel bedraagt 2 ha.

Reactie gemeente

Het bouwblok kan worden aangepast conform de tekening behorende bij de ingediende ruimtelijke onderbouwing. Conform afspraken met de provincie dient immers in dit geval de vormgeving te worden afgestemd op grond van bestaand recht, het vastleggen van de feitelijke situatie en het legaliseren van de vergunde situatie.

2.53 Heikantsehoeve 68 te Berlicum

Zienswijze

1. Op de lokatie Heikantsehoeve 68 is naast een vleesvarkensbedrijf ook een hondenkennel aanwezig. Beide takken zijn opgenomen in de milieuvergunning van het bedrijf. Verzocht wordt om deze naast de intensieve veehouderij in het bestemmingsplan op te nemen.
2. Verder wordt verzocht om uitbreiding van het bouwblok om voorgenomen uitbreiding van de varkenshouderij mogelijk te maken.

Reactie gemeente

1. Het gaat hier om een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. De nevenactiviteit staat niet ten dienste van het bedrijf c.q. er is geen verwevenheid met het agrarische bedrijf en het is een op zichzelf staande activiteit. Daarom wordt het niet beschouwd als verbrede landbouw maar als een niet-agrarische nevenactiviteit. Conform de provinciale notitie 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn nevenfuncties alleen toegestaan als ze ook als vervolgactiviteit kunnen worden ontwikkeld, oftewel als toekomstige hoofdactiviteit. Uit jurisprudentie blijkt dat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om in dergelijke gevallen eenmaal toegelaten nevenfuncties te saneren, zodat er sprake is van voldongen feiten. Een hondenkennel/dierenpension is een agrarisch verwant bedrijf. Het gemeentelijk en provinciaal beleid houdt in dat dergelijke typen bedrijven alleen gevestigd mogen worden in bebouwingsconcentraties. De Heikantsehoeve is niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. Legalisatie van de hondenkennel is niet mogelijk c.q. wenselijk in verband met strijdigheid met het gemeentelijke en provinciale beleid. Reclamant geeft aan dat de eigenaar sinds 4 jaar de hondenkennel runt. Hiermee valt de activiteit niet onder het overgangsrecht. De eigenaar beschikt wel over een milieuvergunning maar geen vergunning die relatie houdt met het bestemmingsplan. In het verleden was strijdigheid met het bestemmingsplan geen reden om in alle gevallen een milieuvergunning te weigeren. Dit kan sinds 1 juli 2008 wel maar hoeft niet. Hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend. Omdat hier geen gebruik van is gemaakt, zullen we nu nader in overweging gaan nemen hoe om te gaan met de strijdige situatie. Aangezien legalisatie in strijd is met het bestemmingsplan en de activiteit niet valt onder het overgangsrecht is dit een complexe afweging. Deze afweging zal meer tijd vergen en gaat het bestemmingsplan te buiten. Om deze reden wordt de zienswijze vooralsnog niet onderschreven.
2. Voor vergroting van het bouwvlak is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld. Op dit moment is onduidelijk of de uitbreiding aan deze voorwaarden voldoet. Bovendien betreft de uitbreiding van de varkenshouderij aan de Heikantsehoeve 68 een nieuwe ontwikkeling waarvan het niet wenselijk is om deze bij vaststelling nog op te nemen in het bestemmingsplan. Belanghebbenden wordt dan immers de mogelijkheid ontnomen om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Het plan wordt op dit punt dus niet aangepast.

2.54 Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

Retrospectieve toets

Allereerst wordt verzocht om een aantal (functie)veranderingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen beter toe te lichten/te onderbouwen zodat beoordeeld kan worden of deze passen binnen het ruimtelijk beleid van de provincie. De zaken waar het om gaat worden in een bijlage genoemd.

Provinciale strijdigheden

Voor het overige heeft de provincie het bestemmingsplan getoetst aan:

- a. de structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- b. de Verordening Ruimte, fase 1 (VR1);
- c. de hoofdlijnennotitie voor fase 2 van de Verordening Ruimte zoals deze op 1 juni 2010 in ontwerp is vastgesteld (VR2).

Op onderstaande punten constateert de provincie strijdigheden/onduidelijkheden met betrekking tot bovengenoemde kaders en verzoekt zij om verduidelijking dan wel wijziging van het plan zodat dit niet strijdig is met haar beleid:

1. De Ecologische HoofdStructuur (EHS) is op een 7-tal plaatsen in het plan niet goed doorvertaald dan wel onvoldoende beschermd.
2. Het plan voldoet niet aan het provinciaal beleid zoals verwoord in de VR1, waar het geiten- en schapenhouderijen betreft. Het betreft hier de planregels en in het bijzonder de artikelen 3.9.6, 3.9.9, 3.9.10, 3.9.11, 5.9.6, 5.9.9, 5.9.10, 5.9.11, 6.9.6, 6.9.9, 6.9.10 en 6.9.11.
3. Het plan biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen die strijdig zijn met de regels uit de VR1. Het betreft hier:
 - Het houden van dieren binnen gebouwen op meer dan één bouwlaag;
 - Minimale aanwending van 10% van het bouwvlak voor landschappelijke inpassing bij uitbreiding van en omschakeling naar intensieve veehouderij;
 - De mogelijkheid om bij omschakeling naar een intensieve veehouderij buiten het bestaande bouwvlak uit te breiden (art. 3.9.6 en 5.9.6);
 - Artikel 6.9.6 van de regels waarin omschakeling op niet duurzame locaties in verwevingsgebied mogelijk wordt gemaakt;
 - De artikelen 3.9.9, 5.9.9, en 6.9.9 waarin naast vormverandering van bouwvlakken ten behoeve van intensieve veehouderij ook uitbreiding mogelijk wordt gemaakt;
 - De mogelijkheid voor uitbreiding van bouwkvavels voor intensieve veehouderij op niet duurzame locaties (art. 5.9.10);
 - De mogelijkheid voor uitbreiding van bouwkvavels voor intensieve veehouderij tot 2,5 ha op duurzame locaties in het verwevingsgebied (in plaats van 1,5 ha) (art. 5.9.10);
 - Het niet opnemen van randvoorwaarden uit de VR1 bij uitbreiding van bouwvlakken voor intensieve veehouderij ten behoeve van dierenwelzijn (art. 3.9.11, 5.9.11 en 6.9.11).
4. Niet geheel duidelijk is of de ontwikkeling aan het Hemelrijk één of 2 woningen betreft. Op grond van de systematiek van het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat het hier één Ruimte-voor-Ruimte-woning betreft. De stukken waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden (veilig stellen sloop, ingetrokken milieuvergunning, doorhalen fosfaatrechten) ontbreken echter. Indien niet aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, is de ontwikkeling strijdig met VR1.
5. De in het plan opgenomen mogelijkheid om niet agrarische bestemmingen te wijzigen in de bestemming wonen met de aanduiding "vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw" is niet correct. Dit is binnen bebouwingsconcentraties strijdig met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in VR2. Waar het geen bebouwingsconcentraties betreft, acht de provincie onvoldoende onderbouwd wat de gevolgen zijn van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving.
6. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de Brandsestraat 22 is niet voldoende onderbouwd. Zo wordt niet ingegaan op de agrarische noodzaak van de uitbreiding en waarom de ontwikkeling niet binnen een kleiner bouwvlak plaats kan vinden. Verder is onduidelijk hoe in de planregels de tijdelijkheid van accommodatie voor seizoensarbeiders wordt gewaarborgd.
7. Betreffende het waterwingebied Schijndel wordt in de plantoelichting onjuist melding gemaakt van een 100-jaarszone hier omheen. Het betreft hier een zogenaamde boringsvrije zone. Verzocht wordt om deze zone ook op de verbeelding op te nemen en te voorzien van een beschermingsregime ter voorkoming van doorboring van de beschermende kleilaag.

8. Delen van de beschermingszone natte natuur zijn niet op de verbeelding weergegeven. Het betreft:
 - Ten zuiden van Gestel ter hoogte van golfbaan de Dommel en omgeving;
 - Ten noorden van Gestel grote delen van het Bossche Broek zuid;
 - Het gebied tussen Gestel, de weg naar Vught en de Essche stroom;
 - Het gebied rondom Gasthuiskamp.
9. Het waterbergingsgebied ten zuiden en aansluitend aan de Zuid-Willemsvaart ten noord-oosten van Den Dungen is niet op de verbeelding opgenomen en daarmee niet goed beschermd.
10. De waarden zoals die voorkomen in de gebiedscategorie 'Groenblauwe mantel' uit de provinciale structuurvisie en verordening komen niet tot uitdrukking in de bestemming van het gebied ten westen van Gemonde, ten westen van de Boomstraat, aan de rand van Gemonde, ten zuiden van de Loopstraat en ten oosten van de Hogert/Veldseweg. Verzocht wordt om dit gebied een meer passende bestemming (bijvoorbeeld 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden') toe te kennen. Tevens wordt verzocht om andere gebieden die uiteindelijk nog in de 'Groenblauwe mantel' worden opgenomen te betrekken bij het plan.
11. De artikelen 3.9.5 en 3.9.8 maken binnen de bestemming 'Agrarisch' uitbreiding van agrarische bouwvlakken mogelijk. In de plantoelichting ontbreekt echter een verantwoording ten aanzien van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit waardoor de motivering van het principe van zuinig ruimtegebruik niet wordt onderkend. Dit is in strijd met VR2.
12. Het bestemmingsplan biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderijen) in de 'Groenblauwe mantel'. Het betreft de artikelen:
 - 5.9.5 dat vergroting van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf mogelijk maakt tot 2 ha (in plaats van 1,5 ha). Tevens ontbreekt in de plantoelichting de motivering van het principe van toepassing van zuinig ruimtegebruik.
 - 5.9.8 en 6.9.8 die de mogelijkheid geven een bouwvlak voor overige niet-grondgebonden landbouw uit te breiden terwijl de VR2 dit geheel uitsluit binnen de 'groenblauwe mantel'.
13. Voor de locatie Beekveld 30 te Berlicum wordt het bouwvlak uitgebreid tot ca. 2,1 ha. Dit strookt niet met de in het kader van het bestemmingsplan aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en is bovendien strijdig met het onder 12 genoemde op grond waarvan de maximale omvang van een bouwvlak na uitbreiding 1,5 ha bedraagt. Voor dit laatste is overigens op 31 oktober 2008 een wijzigingsplan goedgekeurd.
14. Verzocht wordt om bij verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan de in de VR2 opgenomen regels in acht te nemen ten aanzien van wonen, nieuwe landgoederen, recreatie, sportvoorzieningen, agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, overige niet-agrarische bedrijven, detailhandel en windturbines.
15. Ten aanzien van de uitbreiding van de melkveehouderij aan de IJzeren Poortweg 11 is er nog geen AAB-advies betreffende de agrarische noodzaak. Op voorhand wordt aangegeven dat de 2^e bedrijfswoning, die onderdeel is van dit plan, strijdig is met de VR2.
16. De opgenomen nieuwe landgoederen Hoefsevonder-Veebeek en De Rietwiel zijn op de volgende onderdelen strijdig met de VR2:
 - Landgoed Hoefsevonder-Veebeek kent 3 wooneenheden binnen een landgoed van 14 ha waarbij de te ontwikkelen nieuwe natuur niet planologisch wordt zekergestellt. Dit terwijl de VR2 bepaalt dat per woning ten minste 5 ha landgoed wordt gerealiseerd waaronder minimaal 2,5 ha nieuwe natuur die planologisch wordt zekergestellt.
 - Ook voor Landgoed De Rietwiel is de nieuw aan te leggen natuur niet planologisch zekergestellt. Verder ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing een plan op welke plek natuur(doeltype) wordt ontwikkeld.
17. De benodigde, afgesproken natuurcompensatie voor de uitbreiding van Golfbaan De Dommel is niet planologisch en privaatrechtelijk veiliggesteld. Dit is strijdig met de VR2.

Reactie gemeente

Retrospectieve toets

Per zaak is hieronder een toelichting gegeven:

- **Brandsestraat 12:** Op het perceel Brandsestraat 12 te Sint-Michielsgestel is sinds 1990 een hoveniersbedrijf gevestigd. Hiervan is de gemeente in 1998 op de hoogte gekomen en hiertoe is destijds een melding in het kader van de milieuwetgeving gedaan. Wij vinden het billijk om de bestemming van het perceel aan te passen aan het inmiddels 20 jaar gedoogde gebruik van het perceel als hoveniersbedrijf. Zoals in de retrospectieve toets is aangegeven, heeft reclamant aangetoond dat sinds 1990 het hoveniersbedrijf 'Ton Appel Tuinaanleg en Onderhoud' op het perceel aanwezig is. Het positief bestemmen van het hoveniersbedrijf vinden wij ruimtelijke aanvaardbaar. Er is sprake van een agrarisch verwant bedrijf, welke thuis hoort in het buitengebied. Het bedrijf is zeer kleinschalig, waarbij op het perceel ter plaatse nauwelijks activiteiten plaatsvinden.

De werkzaamheden vinden doorgaans plaats bij de klant op locatie. De personeelsomvang is klein en varieert tussen de 1 en 3 personen. Ook de hoeveelheid bebouwing is beperkt, te weten 300m² aan bebouwing. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel bestaat uit de legaal aanwezige bestaande vierkante meters van 300m², welke als maximum wordt gehanteerd. Uitbreiding nu of in de toekomst is niet toegestaan. De huidige vierkante meters fungeren als buffer om verdere verdichting en verstening te voorkomen en het kleinschalige karakter te behouden. Er is nauwelijks sprake van een verkeersaantrekkende werking en de verkeersafwikkeling is goed door de nabijheid van de Bossche baan. Om bovenstaande reden is de impact op de omgeving beperkt. Daarbij is het perceel gelegen in de AHS landbouw. De aanwezigheid van het bedrijf tast geen waarden aan in het gebied. Wij vinden het dan ook reëel om het perceel de bestemming 'Bedrijf' te geven met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf' waarbij op het perceel één bedrijfswoning is toegestaan.

Andere voorwaarden die wij stellen zijn:

- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Parkeergelegenheid bevindt zich op het eigen erf. De parkeergelegenheid wordt landschappelijk ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting;
- Detailhandel of groothandel is niet toegestaan, uitgezonderd huisverkoop van eigen geproduceerde waren (als vorm van verbrede landbouw of als kleinschalig artistiek en/of ambachtelijk product). Huisverkoop dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing en betreft maximaal 100m².

Reclamant heeft middels een bedrijfsplan aangetoond dat hij een financieel en economisch gezonde bedrijfsvoering voert. Daarnaast is een erfbeplantingsplan aangeleverd waarin wordt aangegeven hoe het perceel landschappelijk wordt ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting. Wij kunnen ons vinden in deze landschappelijke inpassing en constateren dat de impact op de omgeving zeer gering is. Concluderend vinden wij het wenselijk om het bedrijf positief te bestemmen.

- *Diepenbroek 2/2a en 3/3a*: De aanpassingen zoals vermeld in de retrospectieve toets waren niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Donksestraat 29*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Engelstede 19*: Dit perceel is ten onrechte opgenomen in de retrospectieve toets. Er is niets veranderd met de bestemming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
- *Gebied rond Esscheweg (Esscheweg 7)*: Dit perceel is ten onrechte opgenomen in de retrospectieve toets. De verbeelding is correct. Hierin is niets veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
- *Halder 23*: Het gaat hier om een bestaande woning en een bestaand bedrijf dat al sinds jaar en dag aanwezig is en een goede bestemming heeft. Alleen het bouwblok is fout ingetekend. Het bouwblok van het bedrijf is groter dan de daadwerkelijke situatie en ligt voor een gedeelte op de grond dat in eigendom is van de woning. Daarom wordt het bouwvlak van het bedrijf verkleind. Deze grond wordt betrokken bij het bouwblok van de woning. Dit zorgt niet voor extra bouw mogelijkheden voor de woning of iets dergelijks. Verkleinen van het bouwblok van het bedrijf en vergroten van het bestaande bouwblok wonen is een positieve ontwikkeling i.v.m met een verkleining van het bouwblok van het bestaande bedrijf. Dit zorgt voor een afname van de gevolgen voor de omgeving omdat het bijgebouw dat ten onrechte bij het bedrijf was bestemd gebruikt had kunnen worden voor bedrijfsdoeleinden. Het is dus niet relevant of het hier wel of niet gaat om een bebouwingsconcentratie want er wordt geen bouwblok 'Wonen' toegevoegd.
- *Halder 31-33*: In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Halder 31-33 de medebestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (B36-Kinderdagverblijf) waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. In het voorontwerp was voor Halder 31-33 de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'sm-kdv' (kinderdagverblijf) opgenomen. In het ontwerp is echter op Halder 31 de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'sm-kdv' gelegd en op Halder 33 de bestemming 'Wonen'. Dit is niet correct en ook niet de bedoeling. De bedoeling is het volledig verdwijnen van het kinderdagverblijf met bedrijfswoning en de omzetting naar 2 woningen. De omzetting van het bedrijf naar 2 woningen vindt plaats via de regels van woningsplitsing (artikel 7.9.4 Het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen en woningsplitsing). Er wordt voldaan aan alle voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling positief is. Het verdwijnen van een kinderdagverblijf uit het buitengebied past namelijk binnen het beleid van de gemeente. Er verdwijnt immers een bedrijf uit de GHS. Wij vinden de impact van een kinderdagverblijf op de omgeving namelijk een stuk groter en negatiever dan de aanwezigheid van een burgerwoning. Een kinderdagverblijf genereert veel verkeersbewegingen en betekent daarnaast de ontwikkeling van veel geluid(soverlast) voor de omgeving. Bij de aanwezigheid van een woning treden deze nadelen niet of in ieder geval in veel mindere mate op.

Wij vinden een woning daarnaast goed passen binnen de fysieke en de leefomgeving en in het bijzonder binnen deze concentratie van bebouwing. Dat er geen sprake is van een zogenaamde bebouwingsconcentratie doet volgens ons niet af aan de voornoemde voordelen.

- *Halder 47*: Het verdwijnen van de bestemming 'Bedrijf - Horeca (met bedrijfswoning)' is een positieve ontwikkeling in dit kwetsbare gebied. De bedrijfswoning wordt een gewone burgerwoning en het bedrijf verdwijnt. Het aantal woningen blijft dus gelijk.
- *Heikantsehoeve 38*: In het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan is het perceel Heikantsehoeve 38 abusievelijk bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'sanning'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel namelijk de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Er is wel een vrijstelling verleend voor een hondentrimsalon als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Dit hoeft echter niet op de verbeelding. De juiste bestemming is dus 'Agrarisch'. In de vaststelling wordt het perceel dus wederom bestemd als 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak. Het adres hoort dus niet thuis in de retrospectieve toets omdat de situatie in de gewijzigde vaststelling overeenkomt met het huidige bestemmingsplan Buitengebied.
- *Hooidonksedijk 15*: het perceel is wel degelijk terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, dat terug te vinden is op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier heeft het de bestemming wonen met de aanduiding 'rbv' gekregen.
- *Kerkeind 26*: Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor caravanstalling. Ook is er in het verleden geen vrijstelling/ontheffing verleend voor een caravanstalling. Om die reden is geen reden gehouden met een eventuele niet legale caravanstalling bij de intekening van het bouwvlak.
- *Koesteeg 39a*: Het gaat hier om een manege die al sinds lange tijd aanwezig is en in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied dan ook een positieve bestemming heeft. In de bestaande situatie zijn de mestplaat, paardenbak en tredmolen buiten het bouwblok gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied mogen mestplaten, paardenbakken bij paardenhouderijen en tredmolens alleen nog binnen het bouwblok opgericht worden. Dit was in het verleden niet het geval. In de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is alleen de maximale omvang van rijhallen vastgelegd. Er is geen maximale omvang van het bouwvlak opgenomen. Het bouwblok heeft op dit moment een oppervlakte 1,2 ha en wordt door de vergroting uitgebreid tot 1,5 ha. Een bouwvlak van 1,5 ha vinden wij passen in dit gebied. De uitbreiding brengt geen negatieve gevolgen met zich mee op het gebied van milieu, geur, geluid, luchtkwaliteit et cetera. Eigenlijk is er feitelijk geen sprake van een daadwerkelijke uitbreiding. Alle voorzieningen zijn immers al aanwezig. Het is alleen een uitbreiding van het bouwvlak op papier.
- *Koesteeg 5, 7, 7a en 7b*: Koesteeg 5 en Koesteeg 7 waren de 2 legale bedrijfswoningen bij het (voormalig) agrarisch technisch bedrijf. Beide woningen hebben een woonbestemming gekregen. Dit zijn dus geen nieuwe woningen. Koesteeg 7 is een karakteristieke langgevelboerderij. Om dit karakteristiek pand te kunnen behouden wordt het met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt de langgevelboerderij te splitsen in Koesteeg 7 en 7a. De splitsing en hiermee het toevoegen van 1 woonbestemming past in het gemeentelijke en provinciale beleid. De splitsing voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden aan woningsplitsing in het huidige en nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.
- *Plein 31*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Schijndelseweg 9a*: Het gaat hier om de Schijndelsedijk 9a in Gemonde en niet de Schijndelseweg 9a in Sint-Michielsgestel. De Schijndelseweg 9a in Sint-Michielsgestel heeft en houdt een woonbestemming. De Schijndelsedijk 9a in Gemonde was een woning en krijgt de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak voor het grondgebonden agrarische bedrijf. De straatnaam wordt aangepast in de retrospectieve toets.
- *Spekstraat 3a*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Wamberg 5*: Voorheen was ter plaatse een melkveebedrijf gevestigd. De aanduiding dient dan ook gewijzigd te worden van 'Wonen' met de aanduiding 'sw-rbv' naar de aanduiding 'Vab'.
- *Werstkamp 17*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Werststeeg 43-45*: Deze aanpassing is ten onrechte opgenomen in de retrospectieve toets. Er is geen sprake van een wijziging. Het agrarische bedrijf is nog steeds aanwezig en heeft niet meegedaan met de RBV. De wijze waarop het perceel is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is dus terecht. Het perceel had alleen niet in de retrospectieve toets moeten staan.
- *Werststeeg 67*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

- *Wolfsdreef 5*: Dit perceel wordt gebruikt door een markthandelaar maar heeft nu een woondoeleindenbestemming. De bestemming dient te worden omgezet naar 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groente en fruithandelaar'. Door de eigenaar is aangetoond dat deze bedrijvigheid onder het overgangsrecht valt. De schuren werden in het verre verleden gebruikt voor een agrarisch bedrijf. Het gaat hier dus feitelijk om een VAB. In het vigerende bestemmingsplan is de agrarische bestemming ten onrechte omgezet in een woonbestemming. Dit had de bestemming 'Bedrijf' moeten worden. Positief bestemmen past binnen het beleid. Het gaat hier om een bedrijf in een bestaande schuur in een bebouwingsconcentratie. Het gemeentelijke en provinciale beleid biedt mogelijkheden voor het hergebruik van VAB's in bebouwingsconcentraties voor niet-agrarisch doeleinden tot maximaal 400m².
- *Zandstraat 51*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Oetelaarstraat*: De aanpassing zoals vermeld in de retrospectieve toets was niet goed doorgevoerd op de verbeelding. Dit wordt alsnog gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- *Woud 3*: Er is geen sprake van een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden' met een aanduiding 'c' voor een catering als nevenactiviteit (zie Detailplankaarten Agrarische bedrijfsdoeleinden en Bedrijfsdoeleinden, kaart B1-8). In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel exact dezelfde bestemming gekregen. Daarom is het perceel ook niet opgenomen in de retrospectieve toets.

Provinciale strijdigheden

1. Het bestemmingsplan wordt aangepast uitgezonderd onderstaande percelen:
 - *Spurkstraat 53*: Het EHS-gebiedje achter de Spurkstraat 53 betreft een beboste achtertuin van ca. 4200m² welke geïsoleerd ligt ten opzichte van de rest van de EHS. In het vigerend plan heeft het de bestemming landschapselement. Het nieuwe plan kent deze bestemming niet. Gekozen is voor een agrarische bestemming met de aanduiding 'landschapselement' waarmee een zekere bescherming gegeven is. Het leggen van een bos of natuurbestemming achten wij in dit geval niet juist vanwege genoemde functie als achtertuin en de geïsoleerde ligging.
 - *Groepsaccommodatie langs Esscheweg*: Het gehele terrein met alle bebouwing en voorzieningen, zoals verharde sportvelden, is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geheel bestemd als 'Recreatieve doeleinden' (R) met een maximale bebouwingsmogelijkheid van 3250m². Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De op het perceel aanwezige ecologische waarden zijn dus gevrijwaard van verdere uitbreiding van recreatieve bebouwing. Verdergaande bescherming van de ecologische hoofdstructuur door de betreffende gronden geheel of gedeeltelijk te bestemmen als bos of natuur, achten wij niet legitiem omdat hiermee de vigerende situatie, waaraan de particuliere eigenaar/gebruiker rechten kan ontleen, wordt veranderd/beperkt. Bovendien leidt dit ook tot een onwerkbaar situatie omdat het perceel hiermee een lappendeken wordt van recreatieve- en bos/natuurbestemmingen. De recreatieve en groene elementen lopen op het perceel namelijk door elkaar heen. Ook bij de begrenzing van de EHS is hiermee niet in alle gevallen rekening gehouden. Zo is het sportveld dat is gelegen aan de rechter achterzijde van het perceel gelegen in de EHS. Tot slot is de grond binnen het bouwvlak waarop bomen zijn gesitueerd in prive-eigendom. Er is geen zicht op een eventuele aankoop van deze gronden.
2. Het bestemmingsplan is aangepast aan het provinciale beleid voor geiten- en schaphouderijen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
3. Ten tijde dat het ontwerpbestemmingsplan op 23 februari 2010 door het college werd behandeld en ter inzage werd gelegd op 23 april 2010 was de VR1 nog niet vastgesteld. Beleidswijzigingen uit de VR1 worden daarom bij deze vaststelling meegenomen:
 - Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat het houden van dieren binnen gebouwen op meer dan één bouwlaag expliciet wordt uitgesloten.
 - Ons bestemmingsplan bood meer mogelijkheden voor intensieve veehouderijen omdat de landschappelijke inpassing van 15% volledig buiten het bouwvlak gesitueerd mocht worden. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat van de minimaal 15% aan landschappelijke inpassing voor intensieve veehouderijen minimaal 10% binnen het bouwvlak moet zijn gelegen. Hiermee worden indirect niet langer meer mogelijkheden geboden voor intensieve veehouderijen ten opzichte van het provinciale beleid.
 - Om duidelijk te maken dat de wijzigingsbevoegdheden voor omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden landbouw of omgekeerd enkel binnen een bestaand bouwvlak toegepast kunnen worden, is de definitie van 'omschakeling agrarisch bedrijf' op dit punt verduidelijkt.

- Artikel 6.9.6 is abusievelijk onjuist geformuleerd. De regels worden aangepast zodat alleen omschakeling op een duurzame locatie in het verwevingsgebied mogelijk wordt gemaakt.
 - Om duidelijk te maken dat bij vormverandering van een bouwvlak geen sprake kan zijn van uitbreiding wordt de definitie van uitbreiding uit de VR1 toegevoegd aan artikel 1 'Begrippen'. (Vormverandering van het bouwvlak: wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte).
 - Artikel 5.9.10 wordt aangepast aan de VR1.
 - De mogelijkheid voor uitbreiding van bouwkvavels voor intensieve veehouderij wordt beperkt tot 1,5 ha op duurzame locaties in het verwevingsgebied, zodat het bestemmingsplan aansluit bij de provinciale VR2.
 - De randvoorwaarden uit de VR1 bij uitbreiding van bouwvlakken voor intensieve veehouderijen ten behoeve van dierenwelzijn worden toegevoegd aan de regels.
4. Dit bestemmingsplan maakt het toevoegen van 1 Ruimte-voor-Ruimte-woning planologisch mogelijk. Een optie die op dit moment onderzocht wordt is het toevoegen van een 2^e woning. Een eventuele 2^e woning wordt in de toekomst mogelijk gemaakt via een aparte procedure.
 5. De aanduiding VAB houdt in dat er sprake was van een agrarisch bedrijf. Dit agrarische bedrijf is nu gestopt en de bedrijfswoning wordt uitsluitend gebruikt voor wonen. De voormalige stallen hebben geen andere functie gekregen. Bij omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient alle overtollige bebouwing boven de 100m² (200m² bij sloopbonusregeling) gesloopt te worden. In het verleden is dit echter nauwelijks als voorwaarde gesteld en afgedwongen. Om deze mensen nu alsnog actief aan te schrijven dat zij moeten gaan slopen, vinden wij niet wenselijk. Het gaat hier om voormalige boeren die hun agrarisch bedrijf hebben beëindigd en zijn blijven wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Omzetten naar wonen is nodig omdat zij verder (nog) niets met hun leegstaande stallen willen. Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar wonen levert geen economische winst op. Omdat er geen sprake is van een economisch voordeel vinden wij het niet acceptabel dat deze voormalige boer kosten moet maken om zijn stallen te slopen zonder er iets voor terug te krijgen. Daarbij is het moeilijk af te dwingen. Als degene op een gegeven moment wel zijn stallen wil hergebruiken of er sprake is van een andere economische ontwikkeling, zoals woningsplitsing, dient alsnog gesloopt te worden. Niet handhaven op oude gevallen en toch bij nieuwe omzettingen de sloop als eis stellen, getuigt niet van consequent beleid. Daarom is er voor gekozen een aanduiding VAB op de verbeelding op te nemen en dat vervolgens pas gesloopt moet worden als er sprake is van een ontwikkeling. Het opnemen van de aanduiding 'vab' heeft geen directe ruimtelijke consequenties. De enige consequentie is dat er niet nu gesloopt moet worden maar pas als er sprake is van hergebruik van de vrijgekomen agrarische bebouwing of een andere ontwikkeling op de locatie. Nu geeft de aanduiding 'vab' alleen aan dat in verleden een agrarisch bedrijf is geweest. Afgezien van bewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoning mag verder niets gedaan worden met de voormalige bedrijfsgebouwen. Als t.z.t. degene alsnog zijn voormalige agrarische bebouwing wil hergebruiken, bijvoorbeeld voor een niet-agrarisch bedrijf, dan moet dit getoetst worden aan het normale beleid voor hergebruik van VAB's, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en de ruimte daar buiten. Een van de voorwaarden waaraan op dat moment voldaan moet worden, is sloop van overtollige bebouwing. Zodra iemand iets meer wil dan bewoning van het bedrijfsgebouw vindt de kwaliteitsverbetering, welke ten grondslag ligt aan het beleid uit het 'Buitengebied in Ontwikkeling', alsnog plaats. De aanduiding 'vab' maakt hergebruik dus nog niet mogelijk. Er zijn dus geen ruimtelijke consequenties. Doordat er geen sprake is van ruimtelijke consequenties, is er geen sprake van strijdigheid met het beleid uit 'Buitengebied in Ontwikkeling' voor zowel binnen als buiten bebouwingsconcentraties. Als men straks wel wil hergebruiken, dient voldaan te worden aan het normale beleid uit 'Buitengebied in Ontwikkeling', waarbij het onderscheid binnen en buiten bebouwingsconcentraties bepalend is voor de mogelijkheden. Kortom, er zijn geen extra of andere mogelijkheden omdat het perceel de aanduiding 'vab' heeft. De aanduiding betekent slechts dat er nu nog niet gesloopt hoeft te worden, maar pas als er sprake is van hergebruik.
 6. De agrarische noodzaak van de uitbreiding en hiermee de omvang van het bouwblok is voorgelegd aan de AAB. Dit advies van de AAB is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing, die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
 7. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
 8. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
 9. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
 10. Voor de opgesomde gebieden wordt de bestemming aangepast in 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', zodat de gebiedscategorie 'Groenblauwe mantel' tot uitdrukking komt in het plan. Het bestemmingsplan wordt dus aangepast conform zienswijze.

11. Zowel de toelichting als de regels worden aangepast. Gedeeltelijk wordt het zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit ingevuld door het opnemen van een verplichte landschappelijke inpassing en hiermee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat binnen het vigerende bouwvlak de bebouwingsmogelijkheden volledig benut dienen te zijn. Verder wordt in de toelichting een motivering toegevoegd omtrent zuinig ruimtegebruik.
12. a. De gemeente blijft van mening dat in de oude AHS-landschap uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven acceptabel is en voldoet aan het principe zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Er wordt vastgehouden aan deze 2 ha. Wel worden de toelichting evenals de regels aangepast. Gedeeltelijk wordt het zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit ingevuld door het opnemen van een verplichte landschappelijke inpassing en hiermee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat binnen het vigerende bouwvlak de bebouwingsmogelijkheden volledig benut dienen te zijn. Verder wordt in de toelichting een motivering toegevoegd omtrent zuinig ruimtegebruik.
b. Artikelen 5.9.8 en 6.9.8 worden aangepast zodat er geen mogelijkheden meer geboden worden voor het uitbreiden van het bouwblok van overige niet-grondgebonden landbouw.
13. In de ruimtelijke onderbouwing was ook de landschappelijke inpassing binnen het bouwblok meegenomen. Voor dit bedrijf is dat niet noodzakelijk. Het bouwblok wordt dan ook aangepast.
14. Dit is een algemene opmerking. Bij verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan zal gescreend worden in hoeverre voldaan wordt aan de in VR2 opgenomen regels ten aanzien van wonen, nieuwe landgoederen, recreatie, sportvoorzieningen, agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, overige niet-agrarische bedrijven, detailhandel en windturbines. Daar waar deze afwijken, zal bezien worden hoe hiermee om te gaan. Opgemerkt wordt dat de VR2 nog een ontwerp is en nog niet is vastgesteld op het moment dat dit bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld wordt door de gemeenteraad. De VR2 heeft geen voorbereidingsbescherming. Daar komt bij dat ontwikkelingen niet rechtstreeks worden toegestaan in dit bestemmingsplan en doorgaans ook niet via een binnenplanse afwijking. Aan de meeste ontwikkelingen kan alleen medewerking verleend worden via een wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening. In beide trajecten is een toets aan het op dat moment van kracht zijnde provinciale beleid een verplichting.
15. Het AAB-advies van 5 februari, ingekomen op 10 februari, over de agrarische noodzaak van de uitbreiding wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing, die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Er wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Het bestemmingsplan voorziet hier ook niet in.
16. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat, zowel voor landgoed Hoefsevonder-Veebeek evenals voor landgoed De Rietwiel, duidelijk op de verbeelding is vastgelegd waar nieuwe natuur komt en wat de omvang is van deze nieuwe natuur. Het past niet in de systematiek van het bestemmingsplan om op de vierkante meter erg detaillistisch vast te leggen welke natuurdoeltypes precies op welke plek komen. Er is daarom een natuurplan opgesteld waarin dit wel detaillistisch is vastgelegd. Hieraan is een beheersplan gekoppeld zodat in de toekomst garant wordt gesteld dat de natuur ook daadwerkelijk zowel kwantitatief als kwalitatief in stand blijft. Het natuur(beheers)plan wordt gewaarborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Het natuurplan en privaatrechtelijke overeenkomst wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing, die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Voor wat betreft het oppervlak van 14 ha merken wij op dat dit aspect aan de orde is geweest tijdens ambtelijke overleggen met de provincie. Uiteindelijk heeft de provincie per mail op 24 november 2009 medegedeeld dat kan worden ingestemd met het ontwerp. Er waren enkel nog vragen ten aanzien van de duurzaamheidstoets. Wij mochten er redelijkerwijs dus van uitgaan dat de provincie ook ten aanzien van het oppervlak geen bezwaren meer heeft ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast voorziet deze landgoedontwikkeling overigens in meer nieuwe natuur dan wordt geëist in het provinciale landgoederenbeleid.
17. De natuurcompensatie vindt niet binnen de gemeente Sint-Michielsgestel, maar de gemeente Boxtel plaats. Wij zijn niet bevoegd de natuurcompensatie planologisch vast te leggen op grond van een andere gemeente. Het planologisch vastleggen van de natuurcompensatie in Boxtel is reeds in gang gezet. Om de uitbreiding van de golfbaan mee te laten liften in dit nieuwe bestemmingsplan is het niet wenselijk te wachten tot de natuurcompensatie planologisch definitief is gemaakt in de gemeente Boxtel. Wij zijn van mening dat het privaatrechtelijk vastleggen van de natuurcompensatie en het planologisch regelen van de natuurcompensatie in Boxtel voldoende moet zijn. De privaatrechtelijke overeenkomst wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing, die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

2.55 Hemelrijkstraat 13 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om voor het perceel met woonbestemming Hemelrijkstraat 13 een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan, te weten 200m². Reclamant geeft aan dat dit past binnen het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie indien hier sloop van bebouwing (op een andere locatie) dan wel storting in een fonds tegenover staat.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Er kan namelijk nog geen medewerking aan dit verzoek worden verleend totdat het BiO-beleid van de provincie in werking is getreden en door de gemeente verder is uitgewerkt. Bovendien is nog niet helder waar en hoe reclamant zijn tegenprestatie wil realiseren.

2.56 Koesteeg 39/39a te Berlicum

Zienswijze

1. De zienswijze betreft de locatie Koesteeg 39/39a en kent zowel in het vigerende als in het nieuwe plan een bestemming ten behoeve van de aanwezige manege. Verzocht wordt om deze bestemming te splitsen in twee aparte bouwblokken. Eén voor een manege (Het Paardrijk) en één voor een recreatiebedrijf (Het Aardrijk) bestaande uit maximaal 6 vakantiewoningen, 2 bed&breakfasteenheden, workshop/vergaderruimte, atelier en theetuin met kleinschalige verkoop van streekproducten. Een aparte aanduiding voor Het Aardrijk sluit naadloos aan bij het Toeristisch recreatief Ontwikkelplan (TROP) van de gemeente.
2. Daarnaast wordt gevraagd een 2^e bedrijfswoning toe te staan binnen de bestaande bebouwing. Hierbij worden argumenten aangedragen ter ondersteuning van de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan, alsook een motivering van de noodzaak die gelegen is in het gegeven dat de doelgroep van Het Aardrijk en Het Paardrijk vooral bestaat uit mensen met een beperking die 24 uur per dag dienstverlening nodig hebben en dat daarnaast in het ene bedrijf levende have aanwezig is. Bovendien wordt aangegeven dat Koesteeg 39 is gelegen in een verdichtingsgebied, een gebied waar ook woningen mogen worden gebouwd. Ook het Reconstructieplan biedt aanknopingspunten voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning.
3. De recreatieve activiteiten van Het Aardrijk vallen niet geheel binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming "Sport".

Reactie gemeente

1. De recreatieve activiteiten moeten worden gezien als nevenactiviteiten bij de paardenhouderij. Een splitsing van het bedrijf zou moeten worden gezien als de nieuwvestiging van een recreatief bedrijf. Dit laatste is in zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid niet mogelijk. De provincie regelt dit in artikel 3.8.10. van hun Verordening Ruimte Fase 2. Nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf is alleen toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit uitgangspunt is ook doorvertaald in ons bestemmingsplan Buitengebied. In het TROP staan inderdaad de door reclamant genoemde uitgangspunten vermeld. Echter, ook dan kan alleen medewerking worden verleend aan recreatieve ontwikkelingen als is voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden zoals deze in de Verordening Ruimte Fase 2 en het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hieraan wordt in casu niet voldaan. Op dit onderdeel wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.
2. Een tweede bedrijfswoning is alleen mogelijk als deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische onderneming. Deze noodzaak is niet aangetoond. Zoals tijdens de inspraakperiode aangegeven, is het perceel bestemd tot "Sport" met de nadere functieaanduiding 'manege'. Wij ontkennen niet dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de manege. Hierin voorziet het bestemmingsplan dan ook. Dat de exploitante zelf niet woonachtig is in deze woning speelt bij de afweging tot het al dan niet toestaan van een tweede woning geen rol. Op dit moment is de eigenlijke bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan in gebruik als burgerwoning. Op dit onderdeel wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.
3. Binnen de bestemming 'Sport' zijn geen mogelijkheden opgenomen om via een (binnenplanse) afwijking nevenactiviteiten toe te staan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast en aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.57 Molenhoek 15 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het in het bestemmingsplan opgenomen landgoed nabij het agrarisch bedrijf van reclamant. In reactie op de op het voorontwerp ingediende inspraakreactie heeft de gemeente volgens reclamant erkend dat sprake zal zijn van een vernatting binnen het landgoed. Aangegeven wordt dat vernatting ook nadelige gevolgen kan hebben voor de bedrijfsvoering door reclamant. Daarbij is reclamant van mening dat door het college onvoldoende wordt onderkend welke nadelen voor het bedrijf kleven aan de vernatting van het gebied. Hetzelfde geldt voor het aspect "dassen" dat ook in de eerder genoemde inspraakreactie aan de orde kwam.

Verzocht wordt om met bovenstaande rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bovenstaande kan ook geprojecteerd worden op de structuurvisie: in de ogen van reclamant wordt hierin onvoldoende rekening gehouden met de agrariërs in het algemeen en - in dit concrete geval - met het bedrijf van reclamant in het bijzonder.

Reactie gemeente

Bij de ontwikkeling van het plan dynamisch beekdal wordt rekening gehouden met de ligging van de landbouwpercelen. Als er desondanks inundatieschade ontstaat, kan reclamant zich wenden tot het waterschap. Voor het uitvoeren van zijn waterbergingstaak heeft het waterschap immers een juridisch instrumentarium voor het regelen van de schade als gevolg van waterberging.

In 2007 heeft het waterschap het juridisch instrumentarium waterberging vastgesteld, waaronder de Beleidsregels schadevergoeding waterberging. In de schadevergoedingsregeling voor waterberging is onder meer uitgewerkt welk schadebedrag wordt uitgekeerd bij inundatie van een perceel.

Ten aanzien van het aspect dassen merken wij op dat het niet een gemeentelijke bevoegdheid is om leefgebieden van dassen aan te wijzen dan wel van de kaart te halen. Het gaat hier om provinciaal beleid dat zijn doorwerking vindt in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Voor wat betreft de structuurvisie merken wij op dat niet nader is gemotiveerd waarom de structuurvisie nadelig zou zijn voor het bedrijf van reclamant. Wij nemen deze opmerking dan ook voor kennisgeving aan.

2.58 Laar 29a te Berlicum

Zienswijze

Reclamant kan zich niet vinden in de beoogde omvang van het agrarisch bouwvlak aan Laar 31 te Berlicum. De oppervlakte zou ruim 2 ha worden. Reclamant is bekend met het door GS van Noord-Brabant op 13 april 2006 goedgekeurde wijzigingsplan voor het perceel "Laar 31" te Berlicum. Expliciet werd daarin overwogen dat de omvang van het bouwblok gelijk blijft, namelijk 1,5 ha. Onder de gegeven omstandigheden vindt reclamant het dan ook niet terecht dat in voorliggend ontwerpbestemmingsplan een groter bouwblok wordt toegekend. Verzocht wordt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel niet ongewijzigd vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Reactie gemeente

Het wijzigingsbesluit waar reclamant op doelt behelst inderdaad een goedkeuringsbesluit voor een bouwblok van 1,5 ha. Dit bouwblok heeft echter een zeer grillige vorm. Om deze reden voldeed het ten tijde van de goedkeuringsfase niet aan de vereisten van 'bouwblok op maat' zoals vastgelegd in het Reconstructieplan. Hierin zijn randvoorwaarden vastgelegd die zien op een efficiënt ruimtegebruik. In dit geval heeft de provincie besloten goedkeuring aan het bouwblok van 1,5 ha met de grillige vorm te verlenen, op voorwaarde dat wij bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een logisch vormgegeven bouwblok op zouden nemen dat wel voldoet aan de genoemde beginselen van bouwblok op maat. De oppervlakte van dat bouwblok bedroeg 2 ha. Als onderlegger voor dit besluit dienden twee tekeningen, één met het goedgekeurde bouwblok van 1,5 ha en één met het bouwblok van 2 ha dat wij in het nieuwe bestemmingsplan op moeten nemen.

Nadien zijn er aan de Laar 31 een aantal bouwwerken opgericht buiten het geldende bouwblok van 1,5 ha en ook buiten het toegezegde, toekomstige bouwblok van 2 ha. Bovendien ontstond er een maatschappelijke discussie omtrent de grootte van bouwblokken van intensieve veehouderijen. Op locaties in verwevingsgebied geldt nu voor intensieve veehouderijen een maximale bouwblokgrootte van 1,5 ha.

Deze ontwikkelingen zijn voor ons aanleiding geweest om hierover met de provincie overleg aan te gaan. De uitkomst hiervan was dat betrokkene op basis van de in het verleden gedane toezeggingen recht heeft op een bouwblok van 2 ha. De vormgeving van het bouwblok moet worden afgestemd op het bestaande recht, de feitelijke en de vergunde situatie. Het bestemmingsplan wordt hiertoe aangepast conform de tekening behorende bij zienswijze 2.52.

2.59 Nieuw Laar 5a te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het niet opnemen van een noodzakelijke vergroting van het bouwvlak op de locatie Nieuw Laar 5a.

Reactie gemeente

Het bouwvlak met de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zoals dit in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, krijgt nu de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – rbv locatie'. Een deel van het perceel Nieuw Laar 5a (kadastraal bekend als sectie M, nummer 1003) valt binnen het bouwblok zoals dit nu is opgenomen.

Het bouwblok heeft een standaard uitbreiding van 15% gekregen. Verder is de afgelopen jaren geen verzoek (met ruimtelijke onderbouwing) ingekomen voor een verdere vergroting van het bouwblok. Indien er een grotere uitbreiding gewenst wordt, kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een wijzigingsprocedure worden aangevraagd. In dat geval dient natuurlijk wel te worden voldaan aan alle gestelde voorwaarden (zoals geur, milieu, landschappelijke inpassing et cetera) welke in een ruimtelijke onderbouwing dienen te worden gemotiveerd.

2.60 Preutelsteeg 2 te Den Dungen

Zienswijze

Reclamant wenst dat bestemmingsplanmatig de nevenactiviteiten op zijn agrarische bedrijf mogelijk worden gemaakt. Het gaat dan op de eerste plaats om een agrarisch technisch hulpbedrijf van 400m², waarvan 300m² bedrijfsgebouw en 100m² buitenopslag. Daarnaast is de wens om 400m² van een voormalige melkveestal in te richten ten behoeve van statische opslag van tenten.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de gewenste nevenactiviteiten mogelijk door middel van een (binnenplanse) afwijking. Reclamant wordt verzocht om na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn verzoek in te dienen als een afwijkingsverzoek.

2.61 Werstkant 17 te Berlicum (postadres: Postbus 307)

Zienswijze

Als integraal herhaald en ingelast moeten worden beschouwd de zienswijzen van :

- a. A.H.M. Kroot eigenaar van camping "De Hooghe Heide" (2.17)
- b. Recron, namens A.H.M. Kroot (2.25)

Gesteld wordt dat onderhavig bestemmingsplan niet alleen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening doch ook anderszins met het recht, zoals ook blijkt uit meergenoemde zienswijzen.

In aanvulling en onder verwijzing naar voornoemde zienswijzen wordt namens reclamant, alsmede Scholl/Van de Berg Beheer BV, gevestigd Werstkant 17 te Berlicum, het volgende opgemerkt:

1. De ter inzagelegging is in strijd met art. 3:11 Awb omdat sprake is van een gebrekkige ter inzage legging. Uit de bekendmakingen blijkt niet welke stukken ter inzage zijn gelegd en uit de pdf-versie, die op de internetsite van de gemeente te downloaden was, blijkt dat daarbij niet alle documenten waren gevoegd, die dienen als nadere motivering van onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de ruimtelijke onderbouw van de natuurbegraafplaats, doch ook overige documenten, zoals noodzakelijke gegevens waarop het vermelde in hoofdstuk 4 is gebaseerd. Verwezen wordt daartoe naar de digitale bekendmaking waaruit blijkt welke stukken te downloaden waren. Ook ontbreken naar de mening van reclamant onderzoeksdocumenten, die betrekking hebben op nieuwe ontwikkelingen waarin onderhavig ontwerpbestemmingsplan voorziet en waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen. Verwezen wordt naar onder meer de uitspraak van de AbRS d.d. 2 december 2009, nr. 200901438/1/R3 (Nieuwsbrief StAB 2010-20). Hieruit blijkt dat de verplichting tot het elektronisch beschikbaar stellen c.q. ter inzage leggen zich eveneens uitstrekt tot de bijlagen, die zijn opgenomen bij de planregels, doch ook tot de bijlagen, die zijn opgenomen bij de plantoelichting en die daarvan ook onderdeel uitmaken.
2. Naar de mening van reclamant ontbreekt een planMER c.q. beoordelingsMER, onder meer vanwege de mogelijkheid dat agrarische bedrijven zich kunnen ontwikkelen groter dan de drempels, zoals vermeld in het Besluit milieu-effectrapportage 1994, in het bijzonder de bijlagen B en, categorie 14. Reclamant verwijst daartoe naar art. 3.1 sub f, 3.9.9, 3.9.10, 5.1 lid d, 5.9.9 en 5.9.10, bezien in samenhang met de in deze artikelen opgenomen bouwregels.
3. Verzocht wordt om het terrein van camping "De Hooghe Heide" een bestemming "Verblijfsrecreatie" met ondersteunende dagrecreatieve voorzieningen toe te kennen in plaats van de in het ontwerp opgenomen bestemming en aanduidingen die volgens reclamant niet voldoende de "lading dekken" van het totaal van bedrijfsactiviteiten dat ter plekke reeds vele jaren wordt uitgeoefend. Dit ook omdat de aanduiding kampeerterrein niet in de begripsbepalingen wordt omschreven.
4. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak van camping "De Hooghe Heide" een zelfde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toelaat als het vigerende plan. Dit wordt strijdig geacht met de toelichting van het bestemmingsplan waarin staat dat recreatie en toerisme een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid (ofwel het versterken) van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
5. Op de verbeelding is voor camping "De Hooghe Heide" uitsluitend een bestemmingsvlak en geen bouwvlak toegekend. Voorts wordt in art. 15.2.2 met betrekking tot de goot- en bouwhoogte opgemerkt dat deze niet meer mag bedragen dan legaal aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het komt reclamant voor dat dit strijdig is met de rechtszekerheid en verzoekt een minimale goot- en nokhoogte te vermelden met de kanttkening dat indien er sprake is van een hogere goot- c.q. nokhoogte deze bestaande hoogten gelden.
6. De locatie van camping "De Hooghe Heide" kent in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4" en gebiedsaanduidingen "besloten gebied" (zuidelijk gedeelte), "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" (totaal), " historisch landschappelijk gebied" (noordelijk gedeelte), " leefgebied van dassen" (geheel) en "archeologische verwachtingswaarde 1" (noordelijk gedeelte). Deze komen in het vigerend bestemmingsplan niet voor, waardoor volgens reclamant sprake is van een verzwaring c.q. verslechtering van de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het gebied. Verzocht wordt om deze aanduidingen te laten vervallen. Daarbij wordt opgemerkt dat het recreatiegebied is voorzien van een omheining, waardoor dit niet geschikt zou zijn als leefgebied voor dassen. Eveneens heeft de eigenaar van camping "De Hooghe Heide" in de directe omgeving geen dassen c.q. dassenburchten aangetroffen. Onduidelijk is op grond van welke onderzoeken voornoemde aanduidingen zijn gebaseerd zodat in zoverre sprake lijkt van strijdigheid met art. 3:2 en 3:4 Awb, in het bijzonder het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding.

7. Uit de plankaart, zoals deze in het pdf-bestand is aangetroffen, blijkt dat op de verbeelding een driehoek is vermeld, waarin het getal 850 voorkomt, zijnde de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en voorts een "h" is vermeld. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met "h". Gesuggereerd wordt om in de regels een bebouwingspercentage op te nemen, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige bebouwing, alsmede tenten die voortdurend c.q. nagenoeg voortdurend op dezelfde plaats staan. Verzocht wordt om daarbij tevens rekening te houden met de aanvragen om bouwvergunning van enkele jaren geleden en de lopende handhavingprocedure, alsmede het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bebouwing.
8. Ingevolge art. 15.2.4 van de planregels mag ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' een recreatiewoning met in achtneming van de in het voorschrift vermelde maatvoeringsvoorschriften worden opgericht. Opgemerkt wordt dat een dergelijke aanduiding niet aan zijn bedrijfsperceel is toegekend. Indien hieruit afgeleid dient te worden dat ter plekke geen recreatiewoningen mogen worden opgericht, betekent dit dat de aanwezige - met bouwvergunning gerealiseerde - recreatiewoningen c.q. recreatiwoonverblijven strijdig zijn met het nieuwe bestemmingsplan en onder de werking van het overgangsrecht zouden vallen. In dat geval is er strijdigheid met de rechtszekerheid en wordt verzocht om de betreffende recreatiewoningen van een positieve bestemming te voorzien.
9. Art. 15.5.2 en 15.5.3 bevatten ontheffingsmogelijkheden met betrekking tot de gebruiksregels, ten aanzien van andere vormen van recreatie en een minicamping. Hierbij worden vraagtekens geplaatst omdat camping "De Hooghe Heide" naast een kampeerterrein ook andere vormen van verblijfsrecreatie en ondergeschikte dagrecreatie omvat.
10. Reclamant plaats een kanttekening bij het in art. 15.7 opgenomen aanlegvergunningenstelsel met betrekking tot de gronden van camping "De Hooghe Heide", in het bijzonder het verharden van het terrein met een oppervlakte van meer dan 100m². Dit levert een onnodige beperking op om te kunnen voldoen aan onder meer het bepaalde in artikel 15.2.1 onder b, waarin is vermeld dat er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak. Het aanlegvergunningenstelsel geeft onnodige beperkingen, waardoor er in zoverre ook sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
11. Reclamant is ermee bekend dat de overheid reeds meerdere jaren een beleid nastreeft, gericht op het beëindigen van permanente bewoning op recreatieterreinen. Hij is bereid daaraan binnen zijn mogelijkheden zijn medewerking te verlenen. Reclamant acht het echter waarschijnlijk dat het gebruik van een aantal van deze woningen beschermd wordt door de werking van het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Het komt hem voor dat het strijdig is met de rechtszekerheid en vaste jurisprudentie om een zodanig gebruik opnieuw onder de werking van het overgangsrecht te brengen. Verwezen wordt ter zake tevens naar het recente voorstel d.d. 21 april 2010 tot het vaststellen van regels voor het verlenen van vergunning voor de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen (www.overheid.nl, dossiernr. 32366).
12. In aanvulling op de op 27 mei 2010 ingediende zienswijze wordt opgemerkt dat de voorheen agrarisch bestemde gronden die nu als bos worden bestemd nog steeds als weiland worden gebruikt. Hierdoor wordt dit gebruik ten onrechte onder het zgn. overgangsrecht gebracht. Dit is strijdig met de rechtszekerheid (vaste jurisprudentie, zoals de uitspraak AbRS d.d. 21 april 2010, zaaknummer 200902963/1/R3).
13. De hiervoor bedoelde weilanden worden mede gebruikt ten behoeve van boerengolf, hetgeen volgens reclamant aangemerkt kan worden als een zeer extensieve recreatieve activiteit. Niettemin acht de gemeente dit gebruik strijdig met de vigerende bestemming. Verzocht wordt om het extensieve recreatieve gebruik van dit perceel mogelijk te maken, hetgeen ook geldt met betrekking tot het agrarisch perceel, dat gelegen is aan de overzijde van de toegangsweg naar het recreatiegebied van reclamant. Het komt reclamant voor dat het medegebruik van dit agrarische perceel ten behoeve van boerengolf, welke activiteit van tijdelijke aard is en waarbij de holes telkens worden verplaatst over het agrarisch gebied dat meerdere hectaren groot is, zodanig extensief is dat dit in overeenstemming is met het beleid, zoals vermeld in hoofdstuk 6.10.9 van de plantoelichting en de art. 5.6.4/6.6.4 van de regels.
14. Reclamant wenst zijn bedrijf in noordwestelijke richting uit te breiden en streeft ernaar hiervoor binnenkort een bedrijfsplan als nadere motivering aan te bieden, opdat dit als nadere onderbouwing kan dienen tot het toekennen van een bestemming 'Recreatie' aan het betreffende plandeel.
15. Reclamant voorziet eveneens een uitbreiding in zuid-oostelijke richting. De gemeente heeft beoordeeld dat uitbreiding van het park in het bos onder geen voorwaarden wordt toegestaan. Niettemin verwacht reclamant dat de uitbreidingsvorm in overeenstemming kan zijn met het vermelde in hoofdstuk "Versterking van toerisme en recreatie", zoals vermeld in de door uw raad vastgestelde nota van uitgangspunten.

16. Reclamant is de mening toegedaan dat de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de op zeer korte afstand van zijn recreatiegebied op te richten natuurbegraafplaats niet aangemerkt kan worden als een deugdelijke motivering van dit initiatief en dat de betreffende onderbouwing strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en ook anderszins met het recht. Dit om de volgende redenen:
17. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bosgebied, waaronder volgens de doeleindenomschrijving tevens wordt verstaan: de in het bosgebied voorkomende niet beboste gedeelten, zoals bouw- of grasland, heide, moeras, vennen, vijvers en waterlopen welke zijn bestemd voor het instandhouden van het bos ten behoeve van met name de volgende doeleinden:
- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van het bos met daarop afgestemde bosbouw;
 - b. instandhouding van in het bos aanwezige onverharde wegen;
 - c. het behoud van de aldaar voorkomende aBiOtische, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - d. de groeiplaatsbescherming;
 - f. extensief dagrecreatief medegebruik.
- Gebruik van dit gebied ten behoeve van een natuurbegraafplaats wijkt hiervan zeer sterk af. Reclamant is verbaasd over gemeentelijke medewerking op basis van de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Bureau Praedium d.d. februari 2010. Voor wat betreft de motivering van dit initiatief wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing.
18. Opgemerkt wordt dat de noodzaak op geen enkele wijze is aangetoond, waarbij geconstateerd wordt dat het beoogde plangebied een omvang heeft van ca. 10 ha. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt bovendien dat het initiatief de gebruikelijke planhorizon van 10 jaar met ca. 20 jaar overschrijdt, hetgeen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening (o.a. AbRS d.d. 4 november 2009, nr. 200900671/1/R1, Nieuwsbrief StAB 2010-17),
19. Het betreffende plangebied is voorzien van de volgende (gebieds)aanduidingen: "leefgebied van dassen", "besloten gebied", "historisch landschappelijk gebied", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en deels "archeologische verwachtingswaarde 1" dan wel "archeologische verwachtingswaarde 2".
- Geconstateerd wordt dat in de ruimtelijke onderbouwing aan deze waarden geen enkele aandacht is besteed. Tevens wordt opgemerkt dat er sprake is van het realiseren van een ontvangstgebouw met een oppervlakte van ca. 240m². Realisering van het initiatief zal leiden tot ophoging en afgraving van zand.
20. Volgens de ruimtelijke onderbouwing wordt het huidige gebied, dat bestaat uit productiebos, omgevormd naar een natuurlijk gebiedseigen loofbos. Er is in de huidige situatie echter sprake van zgn. mijnhout, dat al vele jaren niet meer wordt gekapt.
21. Met betrekking tot de gevolgen voor de natuur wordt ten slotte geattendeerd op het rapport "Terug naar de natuur" (Alterra Wageningen, 2009). Hieruit kan worden geconcludeerd dat aandacht dient te worden besteed aan onder meer de effecten van begraven op het milieu (waaronder de bodembelasting), effecten van natuurgraven op natuur, gebruik en beheerde effecten van fysieke verstoring en rustverstoring en effecten van vertering van begraven stoffelijke resten.
22. Op de natuurbegraafplaats zijn 6.000 tot 8.000 graven voorzien. Gevraagd wordt waarop deze aantallen gebaseerd zijn en of de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid daadwerkelijk is verzekerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dit niet.
23. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de toets aan de Flora- en faunawet, waarbij met betrekking tot de fauna uitsluitend ingerasterde damherten worden vermeld en geen overige diersoorten en amfibieën. Dit behoudens de constatering dat er sprake is van een konijnenhol, twee nesten van de bosmier en dat enkele bomen spechtengaten vertonen. Dit terwijl er sprake is van een bosperceel van ca. 10 ha waarin diverse planten en diersoorten voorkomen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen aandacht besteed aan de ligging van de natuurbegraafplaats in de GHS/EHS en de toetsing aan het hiervoor geldende beleid. (Paraplunota en Structuurvisie Noord-Brabant, Provinciale Verordening Ruimte fase 1).
24. Voorts wordt opgemerkt dat art. 8.1 van de planregels onder c ter plekke van de aanduiding "begraafplaats" een begraafplaats mogelijk maakt zonder dat hierbij eisen worden gesteld aan de wijze van inrichting, beheer en dergelijke. Ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" gelden volgens art. 8.2 enkele bouwregels, waaronder de bepaling dat het aantal parkeerplaatsen 30 stuks bedraagt. Onduidelijk is op welke wijze realisatie hiervan wordt gewaarborgd, rekening houdend met het feit dat er sprake is van toelatingsplanologie en voorts dat dit voorschrift is opgenomen onder "bouwregels". Onduidelijk is op grond waarvan dit aantal tot stand is gekomen.

25. Voorts voorzien de bouwregels in het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Dit betekent onder meer dat voorzien wordt in de mogelijkheid om dergelijke bouwwerken, zoals grafzuilen, monumenten e.d. op te richten, zonder dat het totale bebouwde oppervlakte ervan is bepaald. Ofwel in het gebied kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot voornoemde hoogte ongelimiteerd worden opgericht.
26. Opgemerkt wordt dat de natuurbegraafplaats ontsloten wordt vanaf de weg Hooghei en dat deze weg is aangemerkt als een 50 km/uur weg. Dit betekent echter niet dat het verkeer, dat verband houdt met onderhavig initiatief, bezien in samenhang met het reguliere intensieve gebruik van onderhavige weg, niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Geconstateerd wordt dat hiernaar geen onderzoek is gedaan. Verwezen wordt hierbij naar uitspraak AbRS d.d. 23 december 2009, zaaknummer 200809438/1/MI (Nieuwsbrief StaB 201 O/KI 2 en JM 2010/9).
27. In de ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt dat door initiatiefnemer een exploitatieopzet is opgemaakt. Echter, de ruimtelijke onderbouwing geeft daaromtrent geen enkel inzicht, zodat daaruit niet kan worden geconcludeerd dat de financieel-economische uitvoerbaarheid daarvan is aangetoond c.q. inzichtelijk gemaakt. Ook vermeldt de ruimtelijke onderbouwing dat er een planschadeovereenkomst met de gemeente wordt gesloten. Uit de plantoelichting blijkt niet dat een zodanige overeenkomst is gesloten.
28. In de plantoelichting is geen aandacht besteed aan de financieel-economische uitvoerbaarheid. Uit art. 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening, doch ook uit het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, blijkt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij amvb aangewezen bouwplan is opgenomen. Uit de plantoelichting, doch ook anderszins blijkt niet dat op grond van art. 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening besloten is om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Dit terwijl het bestemmingsplan tevens voorziet in het realiseren van bouwplannen als bedoeld in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij betreft reclamant tevens de diverse ontwikkelingen, die zijn vermeld in de bijlage 5 van de plantoelichting.

In aanvulling op punt 14 van bovenstaande zienswijze wordt in de brief van 23 juli 2010 het volgende gesteld:

Reclamant verzoekt om bij de vaststellingsprocedure het bijgevoegde bedrijfsplan (Van Nuland & Partners d.d. 20 juli 2010) te betrekken en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat de camping op een zo kort mogelijke termijn zijn uitbreidingsplannen kan realiseren.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van de heer Kroot van 27 mei 2010 wordt verwezen naar nummer 2.17 en voor de beantwoording van de zienswijze van Recron Noord-Brabant van 1 juni 2010 wordt verwezen naar nummer 2.25.

1. Reclamant verwijst naar twee uitspraken om aan te geven dat in strijd met artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is gehandeld, te weten: de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 december 2009 (200901438/1/R3) en die van 27 mei 2009 (200805960/1/R1). In rechtsoverweging 2.3.2. van 200805960 is bepaald dat: "De Afdeling acht in beginsel aanvaardbaar dat de op het plan betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan op een andere plaats binnen het gemeentehuis ter inzage liggen dan het plan zelf. Om te verzekeren dat ten aanzien van deze stukken daadwerkelijk wordt voldaan aan de actieve openbaarmakingsplicht, dient bij een dergelijke handelwijze het plan echter vergezeld te gaan van een duidelijke omschrijving van die stukken, bijvoorbeeld door een inventarislijst waarop staat vermeld welke stukken het betreft, alsmede dat kenbaar wordt gemaakt en verzekerd is dat deze op afroep onverwijld beschikbaar zijn voor inzage." De bij het bestemmingsplan behorende ruimtelijke onderbouwingen van een aantal ontwikkelingen zijn op de hierboven genoemde wijze bekendgemaakt. Bij de ter inzage gelegde stukken is namelijk een inventarisatielijst toegevoegd waarop deze onderbouwingen zijn omschreven. Zodoende waren al de ruimtelijke onderbouwingen, waaronder die van de natuurbegraafplaats, op het gemeentehuis in te zien. Door de frontofficemedewerkers is dit ook kenbaar gemaakt aan personen die het plan kwamen inzien. Deze inventarisatielijst omvat 13 ruimtelijke onderbouwingen en is op 22 april 2010 door ons opgesteld. Volgens ons wordt zodoende wel aan de actieve openbaarmakingsplicht voldaan. Verder is hoofdstuk 4 van de toelichting zonder kennisneming van onderzoeksrapporten te begrijpen. Dit betekent dat rapporten die hieraan ten grondslag liggen niet per se ter inzage hoeven te worden gelegd.

In 200904183/3/R2 is namelijk gesteld dat: "Gelet op artikel 3:11, eerste lid, van de Awb had het akoestisch onderzoek derhalve met het ontwerpplan ter inzage moeten worden gelegd. Met de samenvatting van dit stuk in de plantoelichting, die zonder kennisneming van het onderzoeksrapport niet valt te begrijpen, is niet aan deze verplichting voldaan. Belanghebbenden moeten in staat worden gesteld zichzelf een oordeel te vormen over de informatie vervat in het stuk en zij behoeven er niet op te vertrouwen dat de samenvatting in de plantoelichting alle relevante informatie bevat." Hieruit kan worden geconcludeerd dat alleen onderzoeksrapporten die zonder kennisneming niet vallen te begrijpen, dienen te worden toegevoegd. De rapporten waarnaar reclamant verwijst, voldoen niet aan dit criterium. Uit de toelichtingen, regels en verbeelding blijkt meer dan voldoende wat de inhoud is. In de uitspraak van 200901438/1/R3 valt verder af te leiden dat een distributie-planologisch onderzoek en akoestisch onderzoek niet behoeven te worden gepubliceerd. Immers, in rechtsoverweging 2.2.2. is bepaald dat: "De Afdeling ziet zich derhalve geplaagd voor de vraag welke stukken in dit geval langs elektronische weg beschikbaar hadden moeten worden gesteld. De zinsnede "met de hierbij behorende stukken" in artikel 3.8, eerste lid, onder a, van de Wro wijkt af van de zinsnede "met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp" die is opgenomen in artikel 3:11, eerste lid, van de Awb. Laatstgenoemde zinsnede heeft in ieder geval mede betrekking op de onderliggende stukken, waaronder de onderzoeksrapporten, met betrekking tot het ontwerp.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3, blz. 46) blijkt dat bewust is gekozen voor het verschil in terminologie en dat de wetgever ervan uitgaat dat de zinsnede "met de hierbij behorende stukken" in artikel 3.8, eerste lid, onder a, van de Wro uitsluitend ziet op het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting.

Gelet op het vorenstaande moet genoemde bepaling aldus worden uitgelegd dat deze in ieder geval de verplichting inhoudt om het ontwerp-bestemmingsplan, dat wil zeggen de verbeelding en de planregels, en de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan via elektronische weg beschikbaar te stellen. Deze verplichting strekt zich naar het oordeel van de Afdeling eveneens uit tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de planregels, zoals een Staat van Bedrijfsactiviteiten, en tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de plantoelichting en die daarvan onderdeel uitmaken.

De stukken waar [appellante sub 3] op doelt, betreffen geen bijlagen die zijn opgenomen bij de planregels. Evenmin gaat het om onderzoeksrapporten die als bijlagen zijn opgenomen bij de plantoelichting en die daarvan onderdeel uitmaken. De desbetreffende stukken hoefden derhalve niet langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld. Dit betoog faalt." Zoals hierboven door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uiteengezet, bestaat er een verschil tussen het artikel 3:11 Awb en artikel 3.8 Wro. In deze laatste wordt gesproken over "met de hierbij behorende stukken". Dit betekent in dit concrete geval dat de ruimtelijke onderbouwingen met inventarisatielijst niet digitaal ter inzage behoeven te worden gelegd. Deze verplichting gold, zoals hierboven gemotiveerd, enkel voor de analoge terinzage legging.

2. Artikel 3.9.9, 3.9.10, 5.9.9 en 5.9.10 zijn zogenaamde wijzigingsbevoegdheden. Om deze te realiseren, dient nog een aparte planologische procedure te worden doorlopen. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. Eén daarvan is dat de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Mocht in een specifiek geval de drempel uit het Besluit milieu-effectrapportage 1994 worden overschreden, dan dient een planMER voor dat specifieke geval te worden opgesteld. Er dient namelijk te worden aangetoond dat het plan bepaalde waarden niet onevenredig aantast. Daarnaast is als voorwaarde opgenomen dat het plan milieuhygiënisch aanvaardbaar dient te zijn. Ook deze voorwaarde heeft zijn raakvlakken met de MER-procedure. Het opstellen van een planMER voor de onderdelen waarnaar reclamant verwijst, is niet noodzakelijk en deze zienswijze geeft dan ook geen reden om het plan aan te passen.
3. Volgens de gemeente dekt de bestemming 'Recreatie' (vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.) met de functieaanduidingen 'kampeerterrein' en 'specifieke vorm van horeca – restaurant' voldoende de lading van de bezigheden die op het perceel worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt op verzoek van indiener wel een definitie van het begrip kampeerterrein toegevoegd om dit verder te verduidelijken. Hierin wordt opgenomen dat de nadruk bij een kampeerterrein op de verblijfsrecreatie ligt en dat daarnaast ondersteunende dagrecreatieve voorzieningen mogen worden ontplooid.

4. Dat recreatie en toerisme een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid (ofwel het versterken) van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied staat buiten kijf. De gemeente is echter van mening dat dit niet betekent dat dan ook de bebouwingsmogelijkheden dienen te worden verruimd. In de toelichting wordt namelijk verder beschreven dat: "Recreatieve voorzieningen, zowel verblijfsrecreatie en dagrecreatie, gevestigd kunnen worden in vrijkomende agrarische bebouwing bij particulieren of als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (agrotourisme)." Dit betekent dat bestaande bebouwing wordt hergebruikt ten behoeve van recreatieve activiteiten. Deze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van het buitengebied. Wij vinden niet dat het vergroten van de te bebouwen oppervlakte van een bestaand recreatief bedrijf een dergelijke bijdrage levert.
5. Abusievelijk is in dit geval geen bouwvlak toegekend binnen de bestemming 'Recreatie'. Daarom wordt alsnog een bouwvlak toegevoegd. Het gehele bestemmingsvlak wordt als bouwvlak aangemerkt. Voor de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen geldt dan het maximaal bebouwd oppervlak van 850m². In de regels wordt dit aangepast zodat de zomerhuisjes, chalets en trekkershutten niet bij deze maximale bebouwingsoppervlakte worden meegerekend.

Reclamant vindt dat het opnemen van de zinsnede 'legaal aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan' in plaats van specifieke bouwhoogtes in strijd is met de rechtszekerheid. Volgens ons is er geen sprake van strijd met de rechtszekerheid omdat de bestaande rechten worden gerespecteerd en deze hoogten daarnaast bij de gemeente bekend zijn (middels archiefgegevens zoals verleende bouwvergunningen). Immers, het gaat om legaal aanwezige goot- en bouwhoogten. De gemeente vraagt zich dan ook af voor wie de genoemde rechtsonzekerheid kan optreden. Mocht een aanvrager overigens hoger willen bouwen, dan bestaat daartoe de mogelijkheid. Voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte is namelijk een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Reclamant geeft aan dat hij weet heeft van deze afwijkingsmogelijkheid. Wij vragen ons af waarom deze mogelijkheid onvoldoende rechtszekerheid genereert. Hierin kunnen wij ons in ieder geval niet vinden.
6. Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1' het volgende: Het Verdrag van Malta heeft bepaald dat de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening dient plaats te vinden. Door de Nederlandse overheid is besloten om dit in bestemmingsplannen op te gaan nemen. Iedere gemeente dient daarvoor zijn eigen beleid op te stellen. In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Sint-Michielsgestel vastgesteld. Deze kaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Op de van deze kaart afgeleide beleidskaart staan gebieden aangegeven met respectievelijk een lage, middelhoge en hoge verwachting. Tevens staan hier de terreinen op waarvan de archeologische waarde reeds is vastgesteld (zogenaamde AMK-terreinen). Op basis van de beleidskaart wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke gebieden de dubbelbestemming 'met archeologische waarde' krijgen. In hoofdstuk 4.3 'Archeologie' is duidelijk omschreven waarom onder andere de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1' op bepaalde gebieden en verschillende percelen worden gelegd.

Ten aanzien van de gebiedsaanduidingen 'besloten gebied', 'leefgebied van dassen' en historisch landschappelijk gebied' het volgende: Er heeft geen verzwaring plaatsgevonden van de bestemming ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel". De systematiek is wel aangepast. In het vigerende bestemmingsplan worden de aanduidingen verwoord in zogenaamde waardenkaarten terwijl dit nu met bestemmingen en gebiedsaanduidingen wordt aangegeven. Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' het volgende: De integrale zonering uit het Reconstructieplan is alleen van toepassing op de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen. De gemeente is verplicht de zonering uit dit Reconstructieplan en de correctieve herziening over te nemen in dit bestemmingsplan. De integrale zonering is overgenomen uit het Reconstructieplan. Er stond alleen bezwaar open tegen het Reconstructieplan en de correctieve herziening van het Reconstructieplan. Het verschuiven van deze zonering is zodoende niet meer mogelijk. Concluderend is er volgens ons geen sprake van strijd met een zorgvuldige voorbereiding dan wel strijd met artikel 3:2 en 3:4 Awb. De gemeente heeft juist aan zijn wettelijke verplichtingen voldaan door bovenstaande aanduidingen op te nemen.
7. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) is bepaald hoe bepaalde bestemmingen, gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen et cetera dienen te worden opgenomen in bestemmingsplanregels en -verbeeldingen. In 'bijlage 9c: standaard symbool maximum waarde' is opgenomen dat voor een maximum bebouwd oppervlak (m²) de x-waarde 'h' dient te worden opgenomen. In de driehoek dient deze letter bovenin te worden geplaatst.

Aan de onderkant dient het getal dat behoort bij de maatvoeringsaanduiding te worden opgenomen, in dit geval 850. Het is volgens de gemeente niet noodzakelijk om het maximum oppervlakte aan bebouwing te vergroten. Zoals onder punt 5 beschreven, wordt namelijk een bouwvlak toegevoegd en worden de regels aangepast. Dit bebouwingsoppervlak geldt zodoende alleen voor de bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen. De zomerhuisjes, chalets en trekkershutten worden voor de berekening van de maximale bebouwingsoppervlakte niet meegerekend maar deze dienen te worden opgericht conform de voorwaarden in de begripsbepalingen over bijvoorbeeld het aantal en de grootte per stuk.

8. In de regels bij dit plan worden voorwaarden opgenomen inzake het aantal, de grootte, de hoogte en de oppervlakte van de op het perceel Werstkant 17 aanwezige zomerhuisjes, chalets en trekkershutten. Hierdoor vallen de aanwezige recreatieverblijven binnen de reikwijdte van dit plan en worden ze niet onder het overgangsrecht geschaard. Aan deze zienswijze wordt zodoende tegemoetgekomen.
9. Zoals beschreven onder punt 3 wordt in het bestemmingsplan een definitie van het begrip kampeerterrein toegevoegd om de verscheidenheid aan activiteiten, welke op het terrein worden uitgevoerd, verder te verduidelijken. Hierin wordt opgenomen dat de nadruk bij een kampeerterrein op de verblijfsrecreatie ligt en dat daarnaast ondersteunende dagrecreatieve voorzieningen mogen worden ontplooid.
10. Zoals beschreven onder punt 5 wordt een bouwvlak op het perceel binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie' toegevoegd. Artikel 15.7 geeft aan dat voor werken en/of werkzaamheden (bijvoorbeeld verhardingen) binnen het bouwvlak geen vergunning is vereist. Zodoende is het binnen het bouwvlak onbeperkt mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen. Buiten het bouwvlak maar binnen de bestemming 'Recreatie' wil de gemeente de eventueel aanwezige waarden beschermen. Onzes inziens is dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
11. Door de gemeente zijn in 2004 voor een aantal bewoners van recreatiewoningen aan de camping "De Hooghe Heide" gedoogbeschikkingen opgesteld. Hierin is beschreven dat er sprake is van een zogenaamd uitsterfbeleid. De gemeente is namelijk niet van plan om deze vorm van illegale bewoning te legaliseren maar wil dat deze op den duur verdwijnt. In deze gedoogbeschikkingen is overwogen dat het permanent bewonen van een recreatiewoning, gelet op artikel 8 juncto artikel 24 van het destijds vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" in strijd is met dit bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een persoonsgebonden beschikking. Dit betekent dat de beschikking is gebonden aan de houder van een object. Deze houder mag het strijdige gebruik voortzetten maar de beschikking (en dus het gedogen van deze illegale situatie) vervalt op de dag waarop de houder verhuist of op de dag en het uur van overlijden. Zodoende heeft de permanente bewoning van recreatiewoningen nooit aan het overgangsrecht voldaan en is de gemeente ook niet voornemens om dit gebruik nu onder het overgangsrecht te scharen. Het gebruik is en blijft in strijd met het bestemmingsplan en zodoende illegaal. De gemeente wil dit gebruik dan ook niet toestaan. Strijdigheid in verband met rechtszekerheid treedt gezien het vorenstaande niet op. Op www.vrom.nl, dossier Recreatiewoningen, is over dit onderwerp meer informatie te vinden. Wij verwijzen hier dan ook ten overvloede naar de rubriek 'vraag en antwoord' waarin het een en ander nog eens wordt verduidelijkt.
12. De gronden (G506 en 1013) waarover indiener spreekt, worden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' in plaats van de bestemming 'Bos'. Aan deze zienswijze wordt tegemoetgekomen.
13. Boerengolf past niet binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' van het geldende bestemmingsplan en tevens niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' van dit plan. Er is namelijk geen sprake van extensief recreatief medegebruik. Extensieve recreatie is in de begripsbepalingen omschreven als die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op de natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. In principe mag de activiteit boerengolf zodoende niet worden uitgeoefend op deze gronden. In het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 is echter bepaald om niet handhavend op te treden tegen deze vorm van recreatie mits de activiteit onveranderd blijft (m.a.w. op dezelfde gronden blijft plaatsvinden) en er geen bezwaren van belanghebbenden zijn. Overigens zijn er uitbreidingsplannen voor de camping zoals onder punt 14 wordt beschreven. Mocht hiervoor in de toekomst een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd, dan is het mogelijk om de activiteit hierbij te betrekken.

14. Over de uitbreiding op het gebied ten noordwesten van de camping wordt nog overleg gevoerd. Hier kan eventueel in de toekomst een aparte procedure voor worden gevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan wordt hiermee geen rekening gehouden. Hiervoor bevindt het bestemmingsplan zich in een te ver gevorderd stadium. Het bedrijfsplan, welke in de aanvulling van de zienswijze op 23 juli 2010 is aangeleverd, kan hierin geen verandering teweeg brengen. Nog daargelaten of dit bedrijfsplan voldoende onderbouwing bevat voor de medewerking aan een dergelijk initiatief.
15. In 2007 is door de gemeente verwoord dat uitbreiding op de zuid-oostelijke gronden onder geen voorwaarden wordt toegestaan. Deze gronden liggen namelijk in de zogenaamde EHS en uitbreiding op deze gronden vinden wij dan ook niet wenselijk. Op dit moment kan aan het verzoek van reclamant zodoende niet worden voldaan. In verband met de uitbreiding op het gebied zuid-oostelijk gelegen van de camping zijn nieuwe argumenten aangedragen en wordt overleg gevoerd met de gemeente. Hier kan in de toekomst eventueel een aparte procedure voor worden gevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan wordt hiermee echter geen rekening gehouden. Hiervoor bevindt het bestemmingsplan zich in een te ver gevorderd stadium en is daarnaast onvoldoende zekerheid over de uitkomst van eventueel overleg. Het bedrijfsplan, welke in de aanvulling van de zienswijze op 23 juli 2010 is aangeleverd, kan hierin overigens geen verandering teweeg brengen. Nog daargelaten of dit bedrijfsplan voldoende onderbouwing bevat voor de medewerking aan een dergelijk initiatief.
16. Zie hierna voor de reactie op de nadere motivering van reclamant;
17. Op de eerste plaats merken wij op dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming 'Bos' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur' met nadere aanduiding 'natuurbegraafplaats'. Wij zijn van mening dat dit wel degelijk aansluit bij hetgeen wordt beoogd bij een natuurbegraafplaats. Een dergelijke begraafplaats wijkt namelijk af van een traditionele begraafplaats. In eerstgenoemd geval zijn geen grafzerken of –monumenten zichtbaar. Bovendien wordt in dit geval ter plaatse een gebiedseigen loofbos ontwikkeld dat openbaar toegankelijk voor wandelaars wordt gemaakt. De bestemming natuur sluit hier naar onze mening naadloos bij aan.
18. In de huidige situatie is sprake van een niet toegankelijk productiebos met nauwelijks natuurwaarde. Door de bestemmingswijziging die nu wordt gerealiseerd ontstaat een openbaar toegankelijk gebiedseigen loofbos. Daarmee is naar onze mening deze bestemmingswijziging gerechtvaardigd. Voor wat betreft de planperiode merken wij op dat met de eerste fase van de ontwikkeling van de natuurbegraafplaats (de aanleg daarvan) reeds na het onherroepelijk worden van het ontwerp bestemmingsplan wordt gestart. De tweede fase (het daadwerkelijk begraven) start als fase 1 volledig gereed is. Ook daarmee wordt een aanvang genomen binnen de planperiode. De herziening van het bestemmingsplan is nu dan ook gerechtvaardigd. Dat fase 2 doorloopt tot na de planperiode doet aan deze conclusie niet af.
19. Leefgebied Dassen: De huidige afrastering wordt passeerbaar gemaakt voor fauna en daarmee wordt het leefgebied van de das juist vergroot. Daarnaast is uit onderzoek en uit ervaringsgegevens gebleken dat dassen goed verenigbaar zijn met begraafplaatsen. Nooit is gebleken van incidenten dat dassen graven hebben blootgelegd;
Besloten gebied: door de ontwikkeling van de natuurbegraafplaats wordt hier niets in gewijzigd;
Historisch landschappelijk gebied: door de ontwikkeling van een gebiedseigen loofbos en heidevegetatie wordt deze waarde juist versterkt;
Archeologische verwachting: hier is wel degelijk onderzoek naar gedaan. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat bepaalde delen van de bodem van het perceel zijn verstoord. Juist op deze delen zijn de graven gesitueerd;
Daar waar sprake is van grondverzet, zal toetsing plaats moeten vinden aan het vergunningstelsel van het bestemmingsplan.
20. Met de aanduiding productiebos is bedoeld dat dit bos in het verleden is gebruikt voor de productie van mijnhout. Dat dit nu niet meer noodzakelijk is, doet niet af aan het feit dat hier sprake is van een productiebos met lage natuurwaarde.
21. Bij de opstelling van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de beschikbare en relevante literatuur. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.

22. De aantallen zijn gerelateerd aan het beschikbare oppervlak en het benodigde oppervlak per graf. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is voldoende onderzocht door initiatiefnemers. Dit is voor hen aanleiding geweest om forse investeringen te doen in het project. De instandhouding en het beheer van de begraafplaats is verder zowel publiek- als privaatrechtelijk afgedekt.
23. Adviesbureau Bosgroep Zuid heeft een ecologische toets uitgevoerd en een beperkte aanwezigheid van flora en fauna gevonden. De huidige natuurwaarde is zoals gesteld zeer laag gewaardeerd. Voor bosbeheer wordt de geldende richtlijn bosbeheer gebruikt. Daarnaast stelt de initiatiefnemer een checklist natuurbegraven op, voor het begraven in de natuur.
24. Het bestemmingsplan wordt bij vaststelling aangepast in die zin dat ter plaatse een bestemming 'Natuur' wordt opgenomen. Bovendien wordt een bouwblok opgenomen ter plaatse van de geplande aula. Het beheer wordt geregeld in een beheersovereenkomst. Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, welke de basis vormt voor de rechtstreekse opname in het bestemmingsplan, hoe het terrein zal worden ingericht en hoe het parkeren is geregeld. Op basis van de CROW normen moet zijn voorzien in 20 parkeerplaatsen. In dit geval zijn 30 stuks geprojecteerd.
25. Het oprichten van grafzerken e.d. verhoudt zich niet met de doelstellingen van een natuurbegraafplaats en is daarmee in strijd met de doeleindenbeschrijving van de regels van het bestemmingsplan. Dergelijke voorzieningen laat het bestemmingsplan dan ook niet toe. In de begripsomschrijvingen van het bestemmingsplan wordt ook een definitie van natuurbegraafplaats opgenomen.
26. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de verkeerskundige aspecten en het parkeren.
27. Er is besloten dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt. Dit wordt echter pas kenbaar gemaakt/besloten bij de vaststelling van dit plan, welke nog dient plaats te vinden. De gemeente kiest ervoor om anderszins de exploitatie te regelen door middel van zogenaamde anterieure overeenkomsten. Dit is in overeenstemming met artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Voor de vaststelling zal een dergelijke overeenkomst en een planschade-overeenkomst met betrokkenen worden aangegaan. De financiële en economische uitvoerbaarheid is zodoende niet in het geding.
28. Zie de beantwoording onder 27.

2.62 Diepenbroek 7 te Gemonde

Zienswijze

1. Op de locatie Diepenbroek 7 bevindt zich een hoveniers- annex groenvoorzieningbedrijf. Deze bedrijfslocatie bestaat uit twee delen, welke in het bestemmingsplan beiden als bedrijf zijn bestemd en met een koppelteken zijn verbonden. Op slechts één van de locaties is op de verbeelding de aanduiding 'hv' (hovenier) opgenomen. Verzocht wordt om ook op de andere als bedrijf bestemde locatie deze aanduiding te leggen zodat deze ook gebruikt mag worden ten dienste van het hoveniersbedrijf.
2. De aan de Hooghemertseweg 2 te Gemonde gevestigde boomkwekerij heeft in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het opgenomen bouwvlak is echter niet afgestemd op de bedrijfsloods, waarvoor burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel op 14 augustus 2007 (verzonden op 15 augustus 2007) onder nummer BR 20070139 bouwvergunning hebben verleend en waarbij met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bouwvlak is vergroot. Verder wordt ook het gebouw direct ten noorden van de woning Hooghemertseweg 2 bedrijfsmatig gebruikt ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Vanwege dit gebruik wordt verzocht om dit bedrijfsgebouw ook binnen het bouwvlak te projecteren.

Reactie gemeente

1. Hoewel de aanduiding 'hovenier' in combinatie met het koppelteken impliceert dat deze aanduiding voor beide bedrijfsbestemmingen geldt, wordt het plan aangepast door op beide bestemmingsvlakken de aanduiding 'hv' op te nemen.
2. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt (deels) tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast aan het vastgestelde wijzigingsplan en de verleende bouwvergunning. De loods direct ten noorden van de Hooghemertseweg 2 heeft echter nooit binnen het agrarisch bouwvlak gelegen en behoort planologisch bij deze woning. Op dit punt wordt het bouwvlak dus niet aangepast.

2.63 Ondernemersvereniging Berlicum (lid van klankbordgroep)

Zienswijze

Algemeen

1. De grootte van de bouwvlakken bij woningen verschillen. Reclamant acht het meer logisch om elke woning een standaard bouwvlak toe te kennen. Reclamant vindt dat het huidige plan de indruk geeft dat hierbij een zekere willekeur heeft plaatsgevonden.
2. Gevraagd wordt om een vrijstellingsmogelijkheid in het plan op te nemen om een bouwvlak bij woningen te kunnen wijzigen (omdat het bouwvlak op de plankaart niet de meest logische mogelijkheden biedt).
3. Opgemerkt wordt dat bij vele woningen niet alle bijgebouwen in een (al dan niet via een relatiestreepje verbonden) bouwvlak vallen.
 - a. er zijn bouwvlakken die groter zijn gemaakt. Hierdoor zijn deze in verhouding tot andere erg groot.
 - b. er zijn bouwvlakken waar een hoofdvak is en bijgebouwen in een apart gerelateerd bouwvlak staan.
 - c. er zijn bijgebouwen die buiten het bouwvlak vallen.
 - d. er zijn bouwvlakken zo klein dat de toegestane mogelijkheid van 10m² bijgebouwen onmogelijk gerealiseerd kunnen worden.
4. De bouw mogelijkheden bij nieuwe landgoederen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.
5. De vorm van de bouwvlakken bij de burgerwoningen wordt nu op de plankaart voornamelijk bepaald door al aanwezige bebouwing. Dit geeft niet echt een gevoel van rechtsgelijkheid.

Opmerkingen over plankaart op perceelsniveau

6. Bouwvlak ontbreekt of wijkt ernstig af van bestaande bebouwing:
 - Beekstraat 17
 - Schijndelseweg nieuwe brandweerkazerne
 - Westakkers 42
 - Hoek Westakkers en Voorweg
7. Er zijn verzoeken waar reclamant direct of indirect bij betrokken is geweest. De verzoeken zijn niet gehonoreerd en/of is niet gecommuniceerd waarom ze niet zijn gehonoreerd. Er worden een aantal voorbeelden genoemd.
8. Er zijn een groot aantal (bij)gebouwen niet in een (gerelateerd) bouwvlak gesitueerd. Er wordt een groot aantal voorbeelden aangehaald.
9. Sommige bouwvlakken zijn te klein om (bij)gebouwen te kunnen realiseren.
10. Er zijn gerelateerde vlakken niet gekoppeld via een streep.
11. Er zijn bouwvlakken met een rare, grillige vorm.
12. Diverse losse opmerkingen:
 - Kapelstraat 10; is inmiddels gesloopt.
 - Schellekesveld 7; is dit nog een agrarisch bedrijf?
 - Plein 7 + 9; is (met vergunning) gesplitste boerderij.
 - Werststeeg; staat op de plankaart foutief onder de naam Wertsteeg
 - Onduidelijk is wat groene, rode en zwarte stipjes betekenen die zichtbaar worden bij inzoomen op de digitale verbeelding.

Planregels

- | | |
|---------------|--|
| Art. 1 | In artikel 1.2 en 1.33 staan nog P.M.-posten genoemd. |
| Art. 10.5.a | Bij strijdig gebruik staat wonen terwijl binnen deze bestemming ook bedrijfswoningen voor kunnen komen. |
| Art. 10.4.1.b | Verzoek om als voorwaarde bij uitbreiding 'bedrijfseconomische noodzaak' op te nemen in plaats van 'continuïteit' van de functie. Opmerking geldt ook voor diverse andere artikelen. |

- Art. 11.1.c Hier staat opgenomen dat bij de aanduiding café een bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw is toegestaan. Bij meerde horecapanden zijn echter reeds losstaande bedrijfswoningen aanwezig.
- Art. 11.5.a Wonen staat als strijdig gebruik genoemd terwijl binnen deze bestemming ook bedrijfswoningen voor kunnen komen.
- Art. 16.1.c Hier wordt verwezen naar een 'specifieke vorm van maatschappelijk-dierenarts' terwijl sprake is van een bestemming 'sport'. Wellicht verwijst dit naar de Hezelaar.
- Art. 23.2.2.b Nieuwbouw woningen op bestaande fundering: Deze is meestal niet geschikt voor nieuwbouw.
- Art. 23.2.2.c Reclamant heeft bedenkingen tegen de maximale inhoudsmaat voor burgerwoningen. Met name omdat dit door zich ontwikkelende eisen aan bebouwing leidt tot steeds kleinere vloeroppervlakten.
- Art. 23.2.2.d Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'karakteristieke inhoud of maatvoering'.
- Art. 23.2.2.g Onduidelijk is waarom binnen de bestemming wonen eisen worden gesteld aan de dakhelling van een woning en bij bedrijfswoningen niet.
- Art. 23.3.1.b Aangegeven staat dat de afstand van een woning tot de weg niet meer mag bedragen dan noodzakelijk vanuit verkeersbelang of woonmilieu. Reclamant vraagt zich af of dit juist is.

Toelichting

In de toelichting staat uitgelegd dat een bebouwingscluster 20 tot 30 bestemmingsvlakken zou moeten hebben. Reclamant vraagt zich af of alle aangegeven concentraties hieraan voldoen en of andere gebieden op grond van dit criterium niet als bebouwingsconcentratie in aanmerking zouden moeten komen. (Veedijk, Loofaert, Heikantsehoeve/Heiblomsedijk, Keerdijk, Poeldonk, e.d.).

Reactie gemeente

Algemeen

1. Het uitgangspunt is een gestandaardiseerd bouwvlak voor burgerwoningen van 30 x 10 meter. Het centrale doel van het overgaan op een systematiek van bouwvlakken is dat we bijgebouwen willen concentreren. Een bouwvlak van 300m² is een acceptabele maat voor het realiseren van nieuwe bijgebouwen. Daar waar bestaande bijgebouwen verder van de woning zijn gesitueerd, is het bouwvlak vergroot tot een lengte van 50 meter, zodat ook deze bijgebouwen in een bouwvlak vallen. De afstand waarin maatwerk wordt geleverd bij bestaande bijgebouwen is vergroot om de hoeveelheid gekoppelde bouwvlakken te beperken en dus een wirwar van bouwvlakken te voorkomen. Alle bijgebouwen die op een grotere afstand dan 50 meter van de woning zijn gelegen krijgen een apart aangepijld/gekoppeld bouwvlak, die alleen bedoeld is voor bijgebouwen (waar dus niet in gewoond mag worden). Bouwvlakken groter dan 50 x 10 vinden wij niet passen in het buitengebied en zouden de doelstelling 'concentratie van bebouwing' voorbij schieten.
2. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is terug te vinden in de bestemmingen 'Agrarisch', al dan niet met waarden. Dit is nodig omdat de gronden met deze bestemming gewijzigd worden in 'Wonen' en dus de bevoegdheid onder deze bestemming valt. Bij de vaststelling wordt tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vormverandering van het bouwvlak wonen. Dit om te voorkomen dat bouwvlakken buitenproportioneel groot worden. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
3.
 - a. Het uitgangspunt is een gestandaardiseerd bouwvlak voor burgerwoningen van 30 x 10 meter. Een bouwvlak van 300m² is een acceptabele maat voor het realiseren van nieuwe bijgebouwen. Daar waar bijgebouwen verder van de burgerwoning zijn gelegen is het bouwvlak vergroot tot een lengte van 50 meter. Deze bouwblokken zijn dus groter dan andere bouwvlakken.
 - b. Alle bijgebouwen die op een grotere afstand dan 50 meter van de woning zijn gelegen, krijgen een apart aangepijld/gekoppeld bouwvlak, die alleen bedoeld is voor bijgebouwen (waar dus niet in gewoond mag worden). Bouwvlakken groter dan 50 x 10 vinden wij niet passen in het buitengebied en zouden de doelstelling 'concentratie van bebouwing' voorbij schieten.
 - c. Bijgebouwen die buiten het bouwvlak vallen, zijn vaak losse veldschuren in het buitengebied die niet in eigendom zijn van een van de omliggende woningen. Deze bijgebouwen kunnen dus niet gekoppeld worden aan een woning met een gekoppeld bouwvlak. Dergelijke veldschuren worden onder het overgangsrecht gebracht. De verwachting is dat dergelijke veldschuren op den duur verdwijnen. Ze worden dus onder het uitsterfbeleid gebracht.

- d. Sommige bouwblokken zijn kleiner omdat de eigenaar van de woning niet meer grond aan de achterkant van zijn perceel in eigendom heeft en het dus niet mogelijk is een groter bouwvlak in te tekenen. Als er alsnog bijgebouwen behorende bij de woning, dus niet zijnde veldschuren, abusievelijk buiten het bouwvlak zijn gesitueerd vallen deze onder het overgangsrecht. De eigenaar houdt het recht binnen het bouwvlak 100m² aan bijgebouwen op te richten, los van de hoeveelheid bijgebouwen die onder het overgangsrecht vallen. Er is voor gekozen een standaard systematiek aan te houden zoals onder 1 weergegeven. Het aanpassen van de bouwvlakken aan de perceelsgrenzen maakt de systematiek niet duidelijker. Daarom is daar niet voor gekozen.
4. Ten onrechte hebben de woningen bij nieuwe landgoederen geen eigen regeling gekregen. Woningen binnen landgoederen krijgen binnen de bestemming 'Wonen' in het vast te stellen bestemmingsplan eigen specifieke regels. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
5. Eigenaren met bijgebouwen die in het verleden verder van de woning zijn gebouwd krijgen een groter bouwvlak omdat dit mogelijk was binnen de oude systematiek. Het nieuwe bestemmingsplan wordt als ijkpunt genomen omdat in het verleden geen eisen werden gesteld aan de situering van het bijgebouwen ten opzichten van de woning. Alle eigenaren die een nieuw bijgebouw oprichten, moeten voldoen aan de nieuwe regels. Met bovenstaande wordt voldaan aan de rechtsgelijkheid.

Opmerkingen over verbeelding op perceelsniveau

De Ondernemersvereniging Berlicum heeft zitting genomen in de Klankbordgroep, die speciaal voor dit plan is opgericht. Daar waar opmerkingen op perceelniveau betreft zijn wij van mening dat het in principe aan de eigenaar is om een zienswijze in te dienen. Waar mogelijk en niet nadelig voor de eigenaar hebben wij het bestemmingsplan aangepast indien hier aanleiding toe was.

In veel gevallen was geen sprake van een foutieve opname. Het ging bijvoorbeeld om bijgebouwen die niet bij de woning horen maar losse veldschuren zijn in het buitengebied. Deze zijn niet specifiek bestemd maar vallen onder het overgangsrecht. Sommige bijgebouwen bleken in praktijk niet meer aanwezig te zijn. In andere gevallen bleek uit detailinformatie dat bijgebouwen wel een bouwblok bevatten. Zoals blijkt uit de beantwoording van opmerking 1 kan de grootte van de bouwblokken afwijken en zijn afhankelijk van de afstand tot de woning bijgebouwen soms opgenomen in een apart differentiatievlak. Er is geen sprake van willekeur maar er zit een vaste werkwijze achter. Deze werkwijze kan leiden tot een diversiteit in de omvang van bouwvlakken en verschillen in het al dan niet aanwezig zijn van een differentiatievlak.

In de meeste gevallen zijn de bouwblokken niet groter omdat er niet meer grond in eigendom is. Voorbeelden hiervan zijn Hooghei 19 en Heikantsehoeve 30. In de bijlage is waar mogelijk per perceel een toelichting gegeven op de opmerkingen over onder andere het feit dat niet alle bijgebouwen een (gerelateerd) bouwvlak hebben.

6. Bouwvlak ontbreekt of wijkt ernstig af van bestaande bebouwing
 - Beekstraat 17: Er heeft reeds een aanpassing plaatsgevonden van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Naar onze mening is de situatie in het ontwerpbestemmingsplan goed weergegeven.
 - Schijndelseweg nieuwe brandweerkazerne: op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage is gelegd was de procedure voor het realiseren van de brandweerkazerne nog niet afgerond. Alleen afgeronde plannen worden integraal opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien het plan voor de brandweerkazerne inmiddels wel is vastgesteld, zal het plan alsnog integraal opgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied.
 - Westakkers 42: In 2001 is er voor gekozen de volkstuinen onder het overgangsrecht te brengen met als doel het uitsterfbeleid. Dat niet alle volkstuinen binnen de planperiode van het huidige bestemmingsplan zijn verdwenen (en het uitsterfbeleid zodoende nog niet is uitgevoerd) betekent niet dat we over moeten gaan tot positief bestemmen. In het nieuwe bestemmingsplan vallen de gebouwen wederom onder het overgangsrecht.
 - Hoek Westakkers en Voorweg: Het algemene beleid is om woningbouwgebieden met een dergelijke dichtheid niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied maar in (toekomstige) komplannen. In dit geval is er sowieso geen sprake van een buitengebied. De woningen zijn mogelijk gemaakt met een artikel 19 lid 2 procedure. Een dergelijke procedure kan niet toegepast worden in het buitengebied maar alleen in de bebouwde kom. In nader overleg is bepaald dat de bijgebouwen geregeld gaan worden in een toekomstig komplaan en het gebied niet opgenomen gaat worden in het bestemmingsplan Buitengebied. Tot het nieuwe komplaan is vastgesteld, kan met een afwijking medewerking verleend worden aan aanvraag voor bijgebouwen, mits dit past binnen het algemene beleid voor bijgebouwen bij

burgerwoningen in de bebouwde kom. Er is geen sprake van een toetsing aan het beleid voor het buitengebied, aangezien het gebied hier geen onderdeel (meer) van uit maakt.

7. Alle verzoeken, die ruim voor de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, hebben schriftelijk een reactie ontvangen op hun verzoek. Voor verzoeken die net voor, tijdens en na het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, is een reactie opgenomen in het 'eindverslag inspraakreactie'. Dit verslag is naar alle indieners toegestuurd. Verzoeken die later zijn ingekomen, worden voorzien van een reactie in dit zienswijzeverslag of hebben apart een brief ontvangen.
- Milrooijsedijk 34: Op 28 mei 2009 is per brief (nummer 246102) gereageerd op het verzoek van reclamant. Deze brief is gestuurd naar de eigenaar. Hierin is verwoord dat uitbreiding van het bouwblok niet mogelijk is maar dat er wel mogelijkheden binnen het bouwblok aanwezig zijn om de bebouwing uit te breiden. Hierop heeft reclamant een inspraakreactie ingediend. In het eindverslag inspraakreacties is verwoord dat het vergroten of vervormen van het bouwblok binnen de bestemming 'Bedrijf' niet mogelijk wordt gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor namelijk niet aanwezig. Een aanpassing van het bouwblok kan zodoende enkel via een buitenplanse bestemmingsplanprocedure worden geregeld. Verder is in dit verslag opgenomen dat de uitlooprennen binnen het bouwblok dienen te worden opgericht. De conclusie is zodoende dat het bouwblok niet wordt vergroot en dat reclamant er zorg voor dient te dragen dat al de bebouwing binnen het bouwblok wordt opgericht. Hiervoor is naar onze mening nog voldoende ruimte.
 - Nieuweweg 11: Er is gereageerd op dit verzoek middels het toezenden van het inspraakverslag naar de eigenaar. Het gaat hier niet om onduidelijkheden of te weinig gegevens die opgevraagd zouden kunnen worden. Bij het verplaatsen van een woning dient o.a. aangetoond te worden dat er geen bezwaren zijn op het gebied van bodem, geluid, geur, archeologie etc., middels het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing. Dit is wettelijk verplicht. We kunnen pas beoordelen of het verplaatsen van de woning op geen bezwaren stuit als bovenstaande is aangetoond. Dit dient initiatiefnemer zelf aan te tonen. Pas als uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit niet op bezwaren stuit, kan het bouwvlak gewijzigd worden, aangezien er hiermee een rechtstreeks recht wordt gecreëerd de woning te verplaatsen. Voor die initiatieven waar dit (nog) niet is aangetoond, kan pas medewerking worden verleend met het doorlopen van een afwijkings- of wijzigingsprocedure.
 - Woud 3: : Er is gereageerd op dit verzoek middels het toezenden van het inspraakverslag naar de eigenaar. Het gaat hier niet om een kleine aanpassing op de verbeelding maar een wijziging met mogelijke gevolgen op allerlei gebieden, die altijd onderzocht moeten worden.
 - De Hoefseinder 1: Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met eigenaar en tevens initiatiefnemer, waarin uitvoerig is gekeken naar alternatieven die wel mogelijk zijn.

Nutsvoorzieningen: Nutsvoorzieningen zijn wel op de verbeelding aangegeven maar dienen binnen de SVBP te vallen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met een aparte aanduiding voor de 'specifieke vorm van bedrijf – nutsvoorziening'.

Regels

- | | |
|---------------|---|
| Art.1 | De gegevens worden ingevuld bij de vaststelling. |
| Art. 10 | Dit wordt aangepast. |
| Art. 10.4.1.b | Met deze bepaling wordt bewerkstelligd dat met een bedrijfsplan aangetoond moet worden dat de uitbreiding ook daadwerkelijk noodzakelijk is voor de continuïteit op de lange termijn. Het behoud van continuïteit is iets anders dan daadwerkelijk failliet gaan. Het gaat om het behoud van een economisch gezond bedrijf. Deze voorwaarde is ook opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 en het toetsen van deze voorwaarde heeft tot op heden nooit tot problemen geleid. |
| Art. 11.1.c | De regels worden aangepast, zodat ook bij een café de bedrijfswoning positief wordt bestemd mits die aanwezig is. |
| Art 11.5.a | De regels worden aangepast zodat de bedrijfswoning geen strijdig gebruik oplevert maar het gebruiken van de woning als burgerwoning, zonder relatie met het bedrijf, wel strijdig gebruik is. |
| Art 16.1.c | Deze aanduiding hoort inderdaad niet thuis binnen de bestemming 'Sport' en wordt verplaatst naar de bestemming 'Maatschappelijk'. |
| Art 23.2.2.b | Het gaat hier niet om het behoud van de bestaande fundering maar de woning moet op dezelfde plaats gesitueerd worden als de bestaande woning. Dus de fundering is de theoretische voetprint en niet de feitelijke voetprint. De regels worden zo aangepast dat er geen misverstanden meer bestaan over de interpretatie hiervan. |
| Art 23.2.2.c | De maximale inhoudsmaatvoering van woning is reeds verruimd van 500 naar 600m ² . Tevens is er een sloopbonusregeling die een maximale inhoud van 850m ³ toestaat. Hiermee wordt naar onze mening voldoende voorzien in de grotere behoefte aan ruimte en extra ruimte om te voldoen aan het bouwbesluit. Daar komt bij dat het |

- provinciale beleid voorschrijft wat de maximale omvang van woning mag zijn en de gemeente hier weinig beleidsvrijheid heeft.
- Art 23.2.2.d Er wordt niet gesproken over een karakteristieke inhoud of maatvoering, maar over het vergroten van de inhoud als het gaat om een karakteristieke boerderij. Wat verstaan wordt onder een karakteristieke boerderij is terug te vinden in artikel 1.
- Art 23.2.2.g De voorwaarde over de dakhelling, die alleen gold voor burgerwoningen, wordt geschrapt. Hiermee komt er eenduidigheid tussen de regelgeving voor de verschillende woningen in het buitengebied.
- Art 23.3.1.b Dit is wel correct. Het gaat hier om de herbouw van de woning op een grotere afstand van de weg dan nu het geval is, afwijkend van de voorgevelrooilijn, omdat dit noodzakelijk is vanuit verkeersbelang en/of woonmilieu. Met de bepaling wordt voorkomen dat de woning nog verder naar achter geplaatst wordt dan noodzakelijk is vanuit verkeersbelang en woonmilieu.

Toelichting

Bij het aanwijzen van bebouwingsconcentraties staat centraal te bekijken waar een verruiming van het beleid voor het hergebruik van vab's en het toevoegen van nieuwe bebouwing bij kan dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gebieden, die eventueel in aanmerking komen als bebouwingsconcentratie, worden niet alleen bepaald door de hoeveelheid bestemmingsvlakken (20 tot 30). Ook andere factoren spelen een rol, te weten:

Stedenbouwkundige factoren

- Er is sprake van een mate van concentratie van bebouwing met geringe afstand van elkaar.
- Is de bebouwing langs de weg dubbelzijdige aanwezig?
- De bebouwingsconcentratie dient een duidelijk ruimtelijk of functioneel ensemble te vormen.
- Er moet van oudsher sprake zijn van een menging van functies zoals landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet-agrarische bedrijven.

Beleidsmatige factoren

- Spelen er in het gebied problemen, niet op perceelsniveau maar gebiedsniveau, die met een verruimd beleid opgelost kunnen worden?
- Is er sprake van een botsing van functies?
- Zijn er veel (potentiële) leegstaande stallen?
- Is het een gebied met nog aantal jonge agrarische bedrijven, waarbij nieuwe functies beperkingen opleveren voor deze bedrijven?

Landschappelijke factoren

- In de GHS en RNLE worden in principe geen bebouwingsconcentraties aangeduid vanwege de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden.
- Potentiële waterbergingsgebieden dienen gevrijwaard te blijven van toevoeging van andere functies indien dat ten koste zou gaan van het waterbergend vermogen of indien er sprake zou zijn van ongewenste intensivering of wijziging van een functie. Terughoudendheid is gewenst bij aanwijzing van bebouwingsconcentraties in deze gebieden.
- Ook in de AHS-landschap kunnen bestaande of potentiële waarden aanwezig zijn die aangetast worden met het toevoegen van nieuwe functies. Bijvoorbeeld als gevolg van extra versterking of het toevoegen van functies met een verkeersaantrekkende werking.

Specifiek voor de gebieden die reclamant noemt, gelden in ieder geval onderstaande argumenten om deze gebieden niet aan te wijzen als bebouwingsconcentratie:

Poeldonk en Keerdijk:

- Dit is een reserveringsgebied waterberging.
 - Ligging nabij een tweetal in te richten EVZ's.
 - Gebied met veel waarden (was in verleden ook GHS).
 - Gebied met veel potentiële kwaliteiten die worden versterkt met het Project Keerdijk-Meerse Plas
- Veerdijk*
- Aan zuidzijde c.q. rechterzijde vanuit Berlicum naar Hoogheij nagenoeg onbebouwd dus slechts aan 1 zijde dicht bebouwd.
 - AHS-landschap, met veel landschappelijke kwaliteiten.

Loofaert

- Gedeeltelijk in GHS.

Heikantsehoeve

- Gebied met veel kwaliteiten met ligging tegen natuurgebied en leefgebied struweelvogels.

2.64 IJzeren Poortweg 11 te Berlicum

Zienswijze

Voor de locatie IJzeren Poortweg 11 is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd ten behoeve van vergroting van het bouwvlak en de mogelijkheid tot oprichting van een 2^e bedrijfswoning. Deze zijn niet (onverkort) overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan; Dit na advisering van de AAB hierover.

Verzocht wordt om:

1. het bouwvlak zoals voorgesteld in de ruimtelijke onderbouwing op te nemen bij vaststelling van het bestemmingsplan;
2. een tweede bedrijfswoning (eventueel onder nader te stellen voorwaarden) mogelijk te maken aan de IJzeren Poortweg 11.

Reactie gemeente

1. Het bouwblok dat reclamant wenst, is al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen de raad ten opzichte van het ontwerp voorstellen dit bouwblok ongewijzigd vast te stellen.
2. De AAB heeft in zijn advies ten aanzien van de tweede agrarische bedrijfswoning aangegeven dat in dit stadium nog niet duidelijk is wanneer, en zo ja in welke mate uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en vervolgens uitbreiding van de veestapel plaats zal vinden. Het nu reeds verlenen van medewerking aan de bouw van een tweede bedrijfswoning binnen de kaders van het bestemmingsplan acht de adviescommissie dan ook niet mogelijk.
Overigens is het zo dat in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een tweede agrarische bedrijfswoning. Wanneer er sprake is van een concrete aanvraag kan op basis van de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden een nieuwe afweging worden gemaakt.

2.65 Hooghemertseweg 5 te Gemonde

Zienswijze

Verzocht wordt om de aanwezige bijgebouwen (ca. 650m²) positief te bestemmen. Evenals in het voorliggende plan waren de gebouwen in het oude plan aanwezig onder de woonbestemming welke een veel beperktere hoeveelheid bebouwing toelaat. Dit heeft echter niet geleid tot sloop binnen de planperiode.

Reactie gemeente

In het nieuwe bestemmingsplan is een speciale aanduiding opgenomen voor voormalige agrarische bedrijven, die in het verleden zijn omgezet naar wonen, maar waar nooit alle overtollige bebouwing is gesloopt. Het positief bestemmen van ca. 650m² aan bijgebouwen is hierbij niet gewenst. Evenmin vinden wij het maatschappelijk gerechtvaardigd nu alsnog sloop te eisen. Daarom wordt voor het perceel Hooghemertseweg 5 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' opgenomen. Op dit moment dient nog niet gesloopt te worden maar wanneer ontwikkelingen op het perceel worden beoogd, zoals het oprichten van een niet-agrarisch bedrijf of het splitsen van de woning, dient alsnog gesloopt te worden.

2.66 Spurkstraat 55 te Den Dungen

Zienswijze

1. Verzocht wordt om ook het achterste gedeelte van het perceel Spurkstraat 55 te bestemmen als bedrijf met de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - weg- en waterbouwbedrijf' (sb-wew). Dit conform het gebruik zoals dit al lange tijd plaatsvindt. Reclamant beoefent al meer dan 54 jaar het loon- en grondverzet- en wegenbouwbedrijf uit op de locatie Spurkstraat 55 (kadastraal bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummer 189). Geruime tijd is ook sprake geweest van een agrarisch bedrijf. Deze agrarische activiteiten zijn thans niet meer aanwezig, zodat de opgenomen bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'weg- en waterbouwbedrijf' voor een deel van de bedrijfslocatie juist is. Voor een deel van het perceel is deze bestemming niet opgenomen. Dit is feitelijk en overeenkomstig bestaand gebruik onjuist. Getuige de bijgevoegde luchtfoto's uit 1981, 1983, 1986, 1988, 1992, 1998 en 2005 is duidelijk zichtbaar dat het volledige bedrijfsperceel aan de Spurkstraat 55 (G, nr. 189) als zodanig gebruikt wordt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten.
2. Omwille van de aard van het bedrijf, waarbij buitenopslag een wezenlijk en onlosmakelijk deel van de bedrijfsvoering vormt, wordt verzocht om voor dit bedrijf en soortgelijke bedrijven de verbodsbepalingen op buitenopslag op te heffen. Indien dit niet mogelijk is wordt verzocht het maximaal te bebouwen oppervlak binnen de bestemming te vergroten tot 100% van de als bedrijf bestemde gronden.
3. Verzocht wordt om voor het bedrijf aan de Spurkstraat 55 en soortgelijke bedrijven mogelijkheden te bieden voor autonome (bebouwings)groei. Tevens dient er een wijzigingsbevoegdheid in het plan te worden opgenomen voor uitbreiding van het bouwvlak.
4. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan Buitengebied naast (niet-)agrarisch verwante bedrijven ook (niet-)buitengebiedgebonden bedrijven te onderscheiden.

Reactie gemeente

1. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar het overgangsrecht en de mogelijkheden tot legalisatie. Dit is een complexe zaak. De complexiteit komt voort uit een fout in het bestemmingsplan uit 2001 en het feit dat de legalisatie in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid. De vraag is of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is nog niet onderzocht en aangetoond. Tot die tijd kan een eventuele legalisatie niet meegenomen worden. Verder is het tijdsbestek te kort om in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied dit onderzoek af te ronden en een besluit te nemen over deze complexe zaak. Een andere reden om nu een eventuele legalisatie niet mee te nemen is dat het om een grote wijziging in het bestemmingsplan gaat, waartegen omwonenden niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen. Als het meegenomen wordt met de vaststelling, dan is dit in het vervolg ook niet meer mogelijk. Een legalisatie is in een latere fase mogelijk via een aparte procedure of eventuele middels een jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.
2. Buitenopslag is op grond van artikel 7.5 nu niet meer toegestaan. In het buitengebied is er namelijk voor gekozen om een verbodsbepaling op te nemen voor buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter, er wordt in de regels wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om buitenopslag toch toe te staan. Buitenopslag wordt dan onder de volgende voorwaarden toegestaan: de buitenopslag hangt rechtstreeks samen met en is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, de opslag kan niet plaatsvinden in bedrijfsgebouwen, de opslag vindt plaats binnen het bouwvlak en op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn verzekerd (waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing buiten en grenzend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 10% van het totale bouwvlak). Als in het geval van reclamant voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, kan na het inwerking treden van het bestemmingsplan een afwijking worden verleend zodat de bestaande opslag alsnog planologisch vastgelegd wordt. Wij kunnen zodoende voor elk specifiek geval een afweging maken of buitenopslag kan worden toegestaan of niet.
3. In Hoofdstuk 6.6 van de toelichting is het beleid omtrent niet-agrarische bedrijven in het buitengebied opgenomen. Het streven ten aanzien van de bestaande niet-agrarische bedrijven is gericht op verplaatsing naar een bedrijventerrein. De bedrijven die positief zijn bestemd, zijn wel duidelijk ingekaderd via een specifieke bestemming, op maat gesneden bouw- en gebruiksregels en een maximaal toegestane bebouwde oppervlakte. Het beleid is dan ook gericht op het voorkomen van structurele groei. In incidentele gevallen kan medewerking worden verleend aan een eenmalige vergroting van

de oppervlakte met maximaal 15%. Gezien het vorenstaande hebben wij besloten om géén wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor uitbreiding van het bouwblok voor een bedrijf. Wij vinden dit niet wenselijk en prefereren een verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Verder is in artikel 3.8.10. van de Verordening Ruimte 2^e Fase opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van een overig niet-agrarisch bedrijf. De gemeente kan zodoende zelf bepalen of een dergelijke mogelijkheid wordt geboden in het bestemmingsplan. Wij hebben er bewust voor gekozen om deze bevoegdheid niet op te nemen.

4. Er is niet alleen een speciale regeling met aparte uitbreidingsmogelijkheden voor agrarisch verwante bedrijven, maar ook voor agrarisch technische bedrijven in het buitengebied. In artikel 1 'begrippen' is een begripsbepaling opgenomen voor deze categorie bedrijven. Agrarisch verwante en technische bedrijven zijn al onderscheiden omdat deze bedrijven buitengebiedgebonden zijn. Daarom krijgen beide type bedrijven uitbreidingsmogelijkheden van 25% in plaats van 15%. Tevens hebben andere buitengebiedgebonden bedrijf zoals recreatiebedrijven een eigen regeling. Naar onze mening worden de belangen van buitengebiedgebonden bedrijven voldoende gewaarborgd door middel van deze specifieke categorie bedrijven en hun eigen regeling.

2.67 Woudseweg 47 te Den Dungen

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat pas in maart 2010 een inhoudelijk bericht is ontvangen op het verzoek van cliënt. Deze brief heeft alleen betrekking op het perceel aan de Kleine Molenstraat en niet op de locatie aan de Woudseweg. Reclamant concludeert dat de belangen van zijn cliënt niet zorgvuldig zijn afgewogen (artikel 3:2 Awb) en het ontbreekt aan een nadere motivering ex artikel 3:46 Awb.
2. Verzocht wordt om het bouwvlak op de locatie Woudseweg 47 aan te passen aan het feitelijke gebruik zoals dit al jaren plaats heeft. Gevraagd wordt om het bouwvlak en de bebouwingsmogelijkheden dusdanig te vergroten dat het bedrijf circa 1.000m² bebouwing bij kan plaatsen en geen bedrijfsruimtes meer inpandig in de bedrijfswoning aanwezig hoeven te zijn. Overigens staat het bedrijf ook niet onwelwillend tegenover een eventuele verplaatsing naar een locatie aan de Kleine Molenstraat of directe omgeving. Een uitnodiging voor nader overleg wordt afgewacht.
3. Omwille van de aard van het bedrijf, waarbij buitenopslag een wezenlijk en onlosmakelijk deel van de bedrijfsvoering vormt, wordt verzocht om voor dit bedrijf en soortgelijke bedrijven de verbodsbepalingen op buitenopslag op te heffen. Indien dit niet mogelijk is, wordt verzocht het maximaal te bebouwen oppervlak binnen de bestemming te vergroten tot 100% van de als bedrijf bestemde gronden.
4. Verzocht wordt om voor het bedrijf aan de Woudseweg 47 en soortgelijke bedrijven mogelijkheden te bieden voor autonome (bebouwings)groei. Tevens dient er een wijzigingsbevoegdheid in het plan te worden opgenomen voor uitbreiding van het bouwvlak.
5. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan Buitengebied naast (niet-)agrarisch verwante bedrijven ook (niet-)buitengebiedgebonden bedrijven te onderscheiden.

Reactie gemeente

1. Op 23 april 2009 is naar cliënt van reclamant een brief (nummer 237139) verzonden. Hierin is gemotiveerd uiteengezet welke mogelijkheden er zijn voor het bedrijf op het perceel aan de Woudseweg 47 te Den Dungen. Geconcludeerd is dat er nog circa 150m² aan bebouwing kan worden gerealiseerd. Hiertoe dient wel een afwijkingsprocedure te worden doorlopen en een aanvraag bouwvergunning te worden ingediend. Verder is beschreven dat een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met 1.000m² zich niet verhoudt tot de doelstellingen die wij in de 'Integrale ontwikkelingsvisie op het buitengebied' (thans: de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling') hebben opgenomen. Deze brief is volgens de gemeente een voldoende gemotiveerde reactie op het ingediende verzoek.
Daarnaast is op 25 maart 2010 een brief (nummer 281362) verzonden naar aanleiding van de mondeling ingediende inspraakreactie van 16 juni 2009. Hierin is beschreven dat de gewenste plannen aan de Rotschotseweg (perceel H265) niet passen binnen het beleid voor het buitengebied. Verder is medegedeeld dat het verzoek is doorgestuurd naar een medewerker die zich bezig houdt met stedelijke ontwikkeling. Tevens heeft op 22 juli 2010 een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en cliënt van reclamant. Hierin zijn bovenstaande verzoeken uitgebreid aan bod gekomen.
Gezien het bovenstaande is geen sprake van strijd met de zorgvuldige belangenafweging dan wel het ontbreken van een nadere motivering.
2. Op 22 juli 2010 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en cliënt van reclamant. Hierin is gesproken over een lopende handhavingsswestie. Het feitelijke gebruik zoals deze plaats heeft, is namelijk in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Er is door ons geconstateerd dat op het perceel en buiten het bouwblok een aantal containers zijn geplaatst en tevens buitenopslag plaatsvindt. Dit gebruik is strijdig met het geldende bestemmingsplan en daarnaast ook niet in overeenstemming met de regels van dit plan.
Tijdens het gesprek is gemotiveerd dat het niet mogelijk is om het bouwblok uit te breiden en dat het daarnaast ook niet mogelijk is om 1.000m² aan bebouwing te realiseren. Bij brief van 23 april 2009 is dit al eerder aan cliënt medegedeeld. Verder is geconcludeerd dat vormverandering van het bestaande bouwblok onder voorwaarden wel mogelijk is. Hiervoor dient dan wel een zogenaamde buitenplanse procedure te worden doorlopen. Overigens betekent dit niet dat een uitbreiding van bebouwing met meer dan 150m² mag worden gecreëerd. De bebouwing kan natuurlijk wel anders worden gesitueerd.
Als laatste is de optie van een "bedrijventerrein" aan de Rotschotseweg besproken. Gezien capaciteitsproblemen binnen de gemeente en de lage prioritering is dit project stilgelegd. In de toekomst wordt dit mogelijk wel weer opgepakt.
Tijdens het gesprek is besproken dat verplaatsing van het bedrijf een reële optie is. Er zijn

genoeg vrijkomende agrarische bedrijven waarop een dergelijk bedrijf kan worden gevestigd. Natuurlijk zijn hieraan wel de nodige voorwaarden verbonden. Cliënt dient hiertoe zelf het initiatief te nemen.

(In de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn voorwaarden gesteld voor gebieden waarin ruimere mogelijkheden bestaan dan voor het overige buitengebied. In dit geval is het perceel gelegen in de bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat. Hierin is echter bepaald dat ontstening en het verkleinen van de korrelgrootte van de aanwezige bedrijfskavels gewenst is binnen deze specifieke bebouwingsconcentratie. De bestaande (bedrijfs)gebouwen ten oosten van de Woudseweg dienen voorzien te worden van een groene manteling aldus de structuurvisie. Verder is er in deze concentratie sprake van veel bebouwing waardoor de doorzichten naar het achterland worden beperkt. Nieuwe bebouwing aan de wegen is derhalve niet wenselijk.)

3. Buitenopslag is op grond van artikel 7.5 nu niet meer toegestaan. In het buitengebied is er namelijk voor gekozen om een verbodsbepaling op te nemen voor buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter, er wordt in de regels wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om buitenopslag toch toe te staan. Buitenopslag wordt dan onder de volgende voorwaarden toegestaan: de buitenopslag hangt rechtstreeks samen met en is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, de opslag kan niet plaatsvinden in bedrijfsgebouwen, de opslag vindt plaats binnen het bouwvlak en op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn verzekerd (waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing buiten en grenzend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 10% van het totale bouwvlak). Als in het geval van reclamant voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, kan na het inwerking treden van het bestemmingsplan een afwijking worden verleend zodat de bestaande opslag alsnog planologisch vastgelegd wordt. Wij kunnen zodoende voor elk specifiek geval een afweging maken of buitenopslag kan worden toegestaan of niet.
4. In Hoofdstuk 6.6 van de toelichting is het beleid omtrent niet-agrarische bedrijven in het buitengebied opgenomen. Het streven ten aanzien van de bestaande niet-agrarische bedrijven is gericht op verplaatsing naar een bedrijventerrein. De bedrijven die positief zijn bestemd, zijn wel duidelijk ingekaderd via een specifieke bestemming, op maat gesneden bouw- en gebruiksregels en een maximaal toegestane bebouwde oppervlakte. Het beleid is dan ook gericht op het voorkomen van structurele groei. In incidentele gevallen kan medewerking worden verleend aan een eenmalige vergroting van de oppervlakte met maximaal 15%. Gezien het vorenstaande hebben wij besloten om géén wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor uitbreiding van het bouwblok voor een bedrijf. Wij vinden dit niet wenselijk en prefereren een verplaatsing naar een bedrijventerrein. Verder is in artikel 3.8.10. van de Verordening Ruimte 2^e Fase opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van een overig niet-agrarisch bedrijf. De gemeente kan zodoende zelf bepalen of een dergelijke mogelijkheid wordt geboden in het bestemmingsplan. Wij hebben er bewust voor gekozen om deze bevoegdheid niet op te nemen.
Ten overvloed merken wij op dat het ingediende verzoek in casu ook niet aan de voorwaarden uit de Verordening kan voldoen. In lid 1 sub b van artikel 3.8.10. is namelijk neergelegd dat een uitbreiding niet mag leiden tot een voorziening met een baliefunctie, een zelfstandig kantoor of anderszins een bezoekersintensieve functie. Nog daargelaten of aan de overige voorwaarden uit dit artikel wel kan worden voldaan, is dit een voorwaarde waaraan het verzoek in ieder geval niet kan voldoen. Immers, reclamant geeft aan dat een afzonderlijk kantoor, kantine en spreekkamers evident zijn voor de bedrijfsmatige activiteiten.
5. Er is niet alleen een speciale regeling met aparte uitbreidingsmogelijkheden voor agrarisch verwante bedrijven, maar ook voor agrarisch technische bedrijven in het buitengebied. In artikel 1 'begrippen' is een begripsbepaling opgenomen voor deze categorie bedrijven. Agrarisch verwante en technische bedrijven zijn al onderscheiden omdat deze bedrijven buitengebiedgebonden zijn. Daarom krijgen beide type bedrijven uitbreidingsmogelijkheden van 25% in plaats van 15%. Tevens hebben andere buitengebiedgebonden bedrijven zoals recreatiebedrijven een eigen regeling. Naar onze mening worden de belangen van buitengebiedgebonden bedrijven voldoende gewaarborgd door middel van deze specifieke categorie bedrijven en hun eigen regeling.

2.68 ZLTO afdeling Sint-Michielsgestel (lid klankbordgroep)

Zienswijze

1. Archeologische verwachtingswaarde
Gevraagd wordt of de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische waarden gebaseerd zijn op de (gromazige) provinciale verwachtingskaarten of dat nader onderzoek heeft plaatsgevonden. In dit kader wordt verzocht om de gebieden met archeologische waarden zoveel mogelijk te beperken en voor de overblijvende gebieden te onderzoeken in hoeverre roeren van de bodem heeft plaatsgevonden. Als concreet geval wordt het gebied genoemd waar in 1965 de landinrichting Bossche Broek heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn veel sloten gegraven en gedempt waarbij de bodem op veel plaatsen dusdanig is bewerkt dat veel archeologie verloren is gegaan en volgens reclamant dus niet terug hoeft te worden gekomen op de plankaarten. In ieder geval wordt verzocht om een wijzigingsmogelijkheid op te nemen om de aanduiding archeologische verwachtingswaarde 1 en 2 te kunnen verwijderen als daar aanleiding voor is.
2. Aanlegvergunningenstelsel
 - a. Reclamant gaat ervan uit dat wisselteelten niet vallen onder de aanlegvergunning voor het scheuren van grasland en vraagt om dit duidelijker te omschrijven.
 - b. Verzocht wordt om normaal agrarisch gebruik uit te sluiten van het aanlegvergunningenstelsel.
3. Bouwvlakken
In de begrippenlijst wordt er onder niet-grondgebonden agrarisch bedrijf als voorbeeld intensieve veehouderij aangedragen. Dit leidt volgens reclamant tot verwarring.
4. Huisvesting arbeidsmigranten
Verzocht wordt om een regeling in het plan op te nemen waarmee jaarrond arbeidskrachten gehuisvest kunnen worden ten behoeve van bedrijven die jaarrond een arbeidsvraag hebben.
5. Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)
 - a. Verzocht wordt om in het plan de mogelijkheid op te nemen om hagelnetten mogelijk te maken tot 4 meter hoog.
 - b. Gevraagd wordt om het aanlegvergunningenstelsel wat het toepassen van folies op de grond betreft nader te bezien/te versoepelen
6. Nevenfuncties
Verzocht wordt om in het plan helder te maken welke ruimte gegeven wordt aan de nevenfuncties agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, verkoop van streekgeen producten en zorgboerderijen.
7. 2^e bedrijfswoning
Waar mogelijkheden geboden worden voor oprichting van een 2^e bedrijfswoning, wordt verzocht om dit niet enkel voor te behouden aan bedrijfshoofden of hun medevennoten maar ook voor hun bedrijfsleiders. Het gaat er immers om dat het bedrijfshoofd of de bedrijfsleider in de directe omgeving van het bedrijf moet zijn en niet of hij/zij eigenaar is of niet.

Reactie gemeente

1. De planregels worden dusdanig aangepast dat de archeologische onderzoeksplicht binnen bouwvlakken waarop tevens de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1, 2, 3 of 4 van toepassing is, vervalt. Verder wordt in de toelichting de zinsnede opgenomen dat "in voorkomende gevallen kan een initiatiefnemer wellicht aantonen dat archeologisch bureau-onderzoek door een professioneel bureau niet noodzakelijk is. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat hij bewijsmateriaal heeft dat de betreffende gronden in het verleden zijn geroerd. In dergelijke gevallen kan hij dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente. Per geval wordt beoordeeld of dit bewijsmateriaal voldoende is om een afwijking te kunnen verlenen". De indeling van archeologisch waardevolle gebieden verandert niet. Deze is gemaakt op grond van de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Sint-Michielsgestel uit 2009. Deze is fijnmaziger/gedetailleerder van opzet dan de provinciale indicatieve archeologische waardenkaart. Op basis van deze meer gedetailleerde informatie is voor sommige gebieden sprake van een zwaarder en voor andere gebieden een lichter archeologisch regime. Vaststelling van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart zal plaatsvinden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

2. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het is enkel toegestaan om blijvend grasland te scheuren. Wij willen dan ook geen wisselteelt toestaan.
3. De definitie van het begrip 'niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangepast.
4. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan. Voor structurele arbeidsplaatsen wil de gemeente geen huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied en/of bebouwingsconcentraties in het buitengebied bieden, omdat dit het risico heeft van (uitbreiding van) permanente bewoning. Bij permanente bewoning in het buitengebied dreigt het gevaar dat pensions en andere vormen van permanent wonen in het buitengebied ontstaan, die geen enkele relatie meer vertonen met het betrokken agrarische bedrijf. Dit is ongewenst, onder andere in verband met de verkeersaantrekkende werking. De gemeente geeft de voorkeur aan het permanent huisvesten van buitenlandse werknemers in de bebouwde kom. Standaard opnemen van een mogelijkheid voor permanente huisvesting van buitenlandse werknemers in bebouwingsconcentraties staat de stimulatie van het huisvesten in de bebouwde kom in de weg. Daar komt bij dat tot op heden nauwelijks tot geen behoefte is aan het permanent huisvesten van seizoensarbeiders bij agrarische bedrijven. Wil een agrariër hier structureel arbeidsplaatsen aanbieden, dan dient hij zich ook te richten tot de reguliere woningmarkt. Ondanks dat geen standaard afwijking wordt opgenomen voor structurele huisvesting, blijft de mogelijkheid open om maatwerk te leveren in bebouwingsconcentraties middels een partiële herziening.
5.
 - a. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat hagelnetten mogelijk zijn tot 4 meter hoog.
 - b. Het aanlegvergunningenstelsel wordt op dit punt niet aangepast. Ook folies kunnen de waarden van een gebied aantasten. Daarom achten wij het wenselijk per geval een afweging te kunnen maken tussen de belangen van de landbouw en de aantasting van eventuele waarden. Verder is het in verband met het provinciale beleid (waar we aan gebonden zijn) niet mogelijk om in meer gebieden dan nu mogelijk is folies toe te staan via een aanlegvergunning.
6. Er is een afwijking opgenomen voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen percelen binnen en buiten bebouwingsconcentraties. Agrarisch natuurbeheer en de verkoop van streekproducten wordt rechtstreeks toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Dit is terug te vinden in de bestemmingsomschrijving onder artikel hh, jj. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat ook 'het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten' expliciet benoemd wordt in de bestemmingsomschrijving.
7. De voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast zodat er niet alleen sprake moet zijn van 2 bedrijfshoofden, maar het ook mag gaan om een bedrijfsleider.

2.69 Landgoederen 'De Knoop', 'Wamberg' en 'Kloosterkampen'

Zienswijze

1. Verzocht wordt om NSW-landgoed "De Koop" aan de Hooghei te Berlicum in het bestemmingsplan te benoemen als landgoed en de begrenzing van landgoed "Wamberg en Kloosterkampen" af te stemmen op de betreffende NSW-beschikkingen. Daarnaast moeten de compensatiegronden die in het kader van de verlegging van de Zuid-Willemsvaart aan het landgoed worden toegevoegd een aanduiding landgoed krijgen.
2. Gevraagd wordt om het nieuwe tracé van de de Rosmalense Aa (bestemming water) aan te passen aan de tussen reclamant en overheden overeengekomen ligging.
3. Voor Wamberg 16 en Hooghei 61 wordt verzocht om de mogelijkheden uit het vigerende plan voor boerderijsplitsing onder het nieuwe plan te handhaven.
4. Een aantal agrarische percelen nabij het bosgebied Hooghei 61 zijn als bos bestemd. Verzocht wordt om deze percelen als landbouwgrond te bestemmen.
5. Verzocht wordt om de aanduiding "waterbergingsgebied" van landgoed De Wamberg te verwijderen, met name van het parkgebied. Dit ter bescherming van de bestaande beplanting en afspraken met overheden dat elders in waterberging wordt voorzien.
6. Verzocht wordt om de bestemming Verkeer - Fietspad ten oosten van de Zuid-Willemsvaart te verwijderen, in ieder geval ter plaatse van landgoed Kloosterkampen. Volgens reclamant krijgt oostelijk van de Zuid-Willemsvaart de Oude Bosche Baan deze functie.
7. De weg ten zuiden van Wamberg 5 betreft een eigen weg. Verzocht wordt om hier de verkeersbestemming van af te halen.

Reactie gemeente

1. De aanduiding 'Landgoed' ligt reeds op de door reclamant bedoelde percelen in het gebied Kloosterkampen. De verbeelding hoeft dus niet te worden aangepast. Voor wat betreft landgoed "de Koop", ten noorden van De Hooghei, dient conform de bijgevoegde kaart de aanduiding 'Landgoed' op de verbeelding opgenomen te worden.
2. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de exacte loop van de Rosmalense Aa zal zijn. Daarnaast zijn er nog enkele andere ontwikkelingen in het betreffende gebied die nog verder moeten uitkristalliseren. Te zijner tijd zal hiervoor een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Op de daarbij behorende verbeelding kan de exacte loop van de Rosmalense Aa worden ingetekend.
3. Voor karakteristieke boerderijen geldt nog steeds dat hiervoor in het bestemmingsplan een splitsingsregeling is opgenomen tot twee wooneenheden. De provincie sluit een regeling uit die voorziet in een splitsing tot meer wooneenheden. Een dergelijke regeling op voorhand in de regels opnemen achten wij ook niet wenselijk, omdat dan het risico bestaat dat de karakteristiek van een pand onaanvaardbaar wordt aangetast. In voorkomende gevallen kan eventueel wel door middel van een partiële herziening worden voorzien in een maatwerkoplossing.
4. Aan de hand van bijgevoegd kaartje kunnen de landbouwgronden een bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden' krijgen. Voor wat betreft de vermeende aanduiding waterbergingsgebied merken wij op dat het hier inderdaad, zoals reclamant suggereert, gaat om een samenvloeiing van de aanduidingen 'historisch landschappelijk gebied' en 'leefgebied van dassen'. Ter plaatse is dus geen sprake van een waterbergingsgebied. In geval van raadpleging van de verbeelding op ruimtelijke plannen.nl is dit duidelijk waarneembaar.
5. De functie waterberging wordt verwijderd zoals aangegeven door reclamant (zie bijgevoegd kaartje).
6. Conform de reactie van reclamant wordt de bestemming 'V-FP' aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart verwijderd.
7. De bestemming 'Verkeer' wordt verwijderd en de betreffende weg wordt opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

2.70 Halder 3a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om het pand Halder 3a niet te bestemmen voor wonen maar als bedrijf. Het huidige gebruik betreft atelier/opslag/werkplaats/kantoor. Hierbij wordt verwezen naar eerdere correspondentie met de gemeente hierover.

Reactie gemeente

De reactie van de gemeente beperkt zich tot het deel van Halder 3a dat in eigenom is van reclamant. Het deel dat verkocht is en in gebruik is als atelier volgens ons correct voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het atelier maakt immers onderdeel uit van de woonfunctie.

Betreffende het gedeelte dat reclamant als bedrijfsruimte in gebruik heeft, wordt opgemerkt dat de correspondentie waarnaar verwezen wordt enkel de huisnummertoekening Halder 3a betreft waarbij is aangegeven dat sprake is van een bedrijfsruimte. Dit wil echter niet zeggen dat een bedrijfsmatige bestemming moet worden toegekend. De indruk bestaat namelijk dat betreffende gebouw onderdeel uitmaakt heeft van een woonbestemming elders aan de Halder, waarbij aan huis gebonden activiteiten plaatsvonden. Een bedrijf aan huis dus.

Het wijzigen van de bestemming van de Halder 3a in een zelfstandige bedrijfsbestemming achten wij niet passend omdat hiermee binnen de Halder ruimte wordt geboden voor verdergaande bedrijfsontwikkeling binnen deze woonomgeving. Dit achten wij ongewenst.

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.71 N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijzen

1. In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een viertal 40 bar regionale aardgastransportleidingen en een vijftal 66,2 bar hoge druk hoofd aardgastransportleidingen van het bedrijf van reclamant.
2. De aardgastransportleiding Z-523-01 ter hoogte van de Nieuw Laar, blad 1 van de plankaart, is voor een gedeelte niet goed ingetekend. Wij doen u hierbij de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leiding in rood is ingetekend.
3. Ter hoogte van de Molenhoek, blad 3, is een bestemming 'Wonen' boven op de aardgastransportleiding geprojecteerd.
4. Binnen hoofdstuk 3.8 en 6.11 "externe veiligheid" worden niet alle leidingen genoemd. Naast de aanwezigheid van gastransportleidingen bevindt zich ter hoogte van de Hortensiastraat en de Veedijk te Sint-Michielgestel een gasontvangststation (G.O.S.) en ter hoogte van de Dreef bevindt zich een Meet en Regelstation (M&R).
5. Naar verwachting zal in 2010 de AMvB Buisleidingen in werking treden. Hier zal met name het plaatsgebonden- en groepsrisico een prominente rol spelen. Verzocht wordt om aandacht te besteden aan het op handen zijnde nieuwe externe veiligheidsbeleid.
6. Om de onderhoudswerkzaamheden/wijzigingen uit te kunnen voeren, plaatst reclamant diverse tijdelijke voorzieningen o.a. keet, werkterrein, containers. Om geen tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 e.v. Wro), een procedure die circa 6 maanden in beslag neemt, te hoeven voeren, verzoekt reclamant om een bepaling op te nemen waarbij het plaatsen van tijdelijke voorzieningen zonder meer mogelijk is.
7. In artikel 24 'Leiding-gas' van de regels wordt bepaald dat de op de plankaart als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de gasleiding. Op deze als zodanig aangewezen gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Naar onze mening zijn echter de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Reclamant verzoekt daarom lid 24.4 aan te passen naar de standaard van reclamant om de veiligheid van de gastransportleiding zo goed mogelijk te waarborgen.

Reactie gemeente

1. Deze opmerking is reeds gemaakt in het kader van de inspraak. De wijziging is vervolgens reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan door de stroken overeenkomstig de door de Gasunie voorgeschreven maten op te nemen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit dus goed opgenomen en er is al in een eerdere fase tegemoet gekomen aan de reactie.
2. Deze opmerking is reeds gemaakt in het kader van de inspraak. De ligging van de leiding is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan zodat hij overeenkomt met de feitelijke situatie, zoals door reclamant aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit dus goed opgenomen en er is al in een eerdere fase tegemoet gekomen aan de reactie.
3. Deze opmerking is reeds gemaakt in het kader van de inspraak. De bestemming is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan conform het verzoek. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit dus goed opgenomen en er is al in een eerdere fase tegemoet gekomen aan de reactie.
4. Deze opmerking is gemaakt in het kader van de inspraak. De wijziging is vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 3.8 en 6.11 (blz. 52 van de toelichting). De tekst die reclamant voorstelt is letterlijk overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit dus goed opgenomen en er is al in een eerdere fase tegemoet gekomen aan de reactie.
5. Deze opmerking is reeds gemaakt in het kader van de inspraak. De wijziging is vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 3.8 en 6.11 (blz. 51 en verder van de toelichting). De tekst die reclamant voorstelt is letterlijk overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit dus goed opgenomen en er is al in een eerdere fase tegemoet gekomen aan de reactie.
6. Deze opmerking is reeds gemaakt in het kader van de inspraak. De wijziging is vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 3.8 en 6.11 (blz. 51 en verder van de toelichting). Het ontwerpbestemmingsplan is al zo aangepast dat binnen de bestemming 'Leidingen-gas' tijdelijke voorzieningen rechtstreeks worden toegestaan. Er hoeft dus geen afwijkingenprocedure doorlopen te worden.
7. Deze opmerking is reeds gemaakt in het kader van de inspraak. De wijziging is vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 3.8 en 6.11 (blz. 51 en verder van de toelichting). Het ontwerpbestemmingsplan is al zo aangepast dat deze voldoet aan de standaarden reclamant.

2.72 Laar 31 te Berlicum (postadres: Postbus 50)

Zienswijze

Op het adres Laar 31-35 is naast een intensieve veehouderij als neventak een aannemersbedrijf gevestigd. De oppervlakte van dit bedrijf is beperkt tot een kantoorruimte van circa 200m², welke ruimte mede in gebruik is ten behoeve van de intensieve veehouderij en een werkplaats annex opslagruimte van circa 720m².

Voor wat betreft de veehouderij wordt verwezen naar de eerder aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en de toezegging van de Provincie Noord-Brabant dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan akkoord zal worden gegaan met een oppervlakte van 2 hectare en een vorm waarbinnen de bebouwing past.

De neventak aannemersbedrijf ziet reclamant graag meegenomen in het plan door op de verbeelding mede een aanduiding op te nemen voor deze specifieke vorm van bedrijf alsmede deze in artikel 3.1 van de planregels op te nemen. Voorts wordt verzocht om de hiervoor aangegeven oppervlakte als uitgangspunt te nemen en daarmee af te wijken van het bepaalde in artikel 3.6.2, lid a, van de planregels.

Reactie gemeente

Met reclamant zijn afspraken gemaakt omtrent de wijze waarop zijn bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan zal worden vormgegeven. Uitgangspunt is een bouwblok van 2 hectare. Tot deze oppervlaktemaat is gekomen op basis van toezeggingen die in het verleden door de provincie zijn gedaan. De vormgeving wordt afgestemd op grond van bestaand recht, het vastleggen van de feitelijke situatie en het legaliseren van de vergunde situatie.

Voor wat betreft het aannemersbedrijf merken wij op dat het niet zo is dat deze activiteit positief in het bestemmingsplan dient te worden meegenomen als het gebruik al jaren plaatsvindt. Wij hebben de mogelijkheid om hiertegen handhavend op te treden en zijn voornemens hiervan gebruik te maken.

2.73 Spekstraat 1 te Den Dungen / Betreffende perceel sectie G, nummer 886

Zienswijze

1. Evenals in de eerder ingediende inspraakreactie wordt gevraagd om het aan de overzijde van de Spekstraat 1 liggende perceel G886 te bestemmen ten behoeve van het tuincentrum aangezien dit gebruik al meerdere malen onder het overgangsrecht is gebracht.
2. Sedert november 2009 heeft reclamant aangegeven dat zij het bedrijf wil beëindigen en op het terrein een viertal zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen wil realiseren. Op 18 december 2009 heeft reclamant een brief verzonden aan de gemeente en op deze brief is nooit gereageerd. Reclamant is wel mondeling medegedeeld dat ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk zijn op dit perceel.
3. Verzocht wordt om ten behoeve van de locatie Spekstraat 1 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van vier (ruimte-voor-ruimte) woningen. Volgens reclamant is namelijk geen sprake van een grootschalig initiatief conform de structuurvisie.

Reactie gemeente

1. In het inspraakverslag van 16 maart 2010 is het volgende verwoord: "Het gebruik van de gronden valt al meerdere jaren en in meerdere bestemmingsplannen onder het overgangsrecht. Er is sprake van een uitsterfbeleid, met als doel dat het gebruik op een gegeven moment verdwijnt. Het is niet zo dat het feitelijke gebruik positief bestemd dient te worden wanneer het gebruik van een perceel al meerdere keren onder het overgangsrecht viel. De gemeente heeft de keuze om handhavend op te gaan treden, het gebruik positief te bestemmen of het gebruik te gedogen onder het overgangsrecht. De gemeente heeft voor de laatste optie gekozen en past zoals gezegd een zogenaamde uitsterfconstructie toe." Gezien de plannen van reclamant is het zeer aannemelijk dat het gebruik van de gronden binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd. Er is namelijk een concreet vooruitzicht (beëindigen van bedrijf en oprichten van woningen) dat het feitelijke gebruik binnen de planperiode van 10 jaar wordt beëindigd. Het voeren van een uitsterfconstructie is zodoende legitiem en het gebruik van de gronden behoeft niet positief te worden bestemd.
2. In 2010 hebben er een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen reclamant en de wethouder en ambtenaren van de gemeente. Hierin is gesproken over de brief van 18 december 2009 en zijn mogelijkheden aangedragen om tot woningbouwontwikkeling te komen. De gemeente heeft verteld dat de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen op dit perceel tot de mogelijkheden behoort. Immers, het perceel is gelegen in een bebouwingsconcentratie waar de bouw van woningen mogelijk is op grond van het beleid van de gemeente. Echter, hieraan zijn natuurlijk wel de nodige randvoorwaarden verbonden. De ruimtelijke kwaliteit dient bijvoorbeeld te worden gewaarborgd en de nodige onderzoeken dienen te worden uitgevoerd. Dit is aan reclamant medegedeeld. De conclusies van de onderzoeken en de toetsing aan het beleidskader dienen te worden opgenomen in een partiële herziening van het bestemmingsplan (buitenplanse procedure) waarin voor dit initiatief wordt gemotiveerd dat aan alle ruimtelijke normen kan worden voldaan. Het voorstel zoals dat op 18 december 2009 bij de gemeente is ingediend, is voor de gemeente niet acceptabel. Omdat de gemeente wel over woningbouw op dit perceel wil praten, zijn gesprekken gevoerd en is het traject van onderhandeling ingezet. Dit traject loopt nog en de uitkomst hiervan staat niet vast.
3. Volgens de gemeente is in casu sprake van een grootschalige ontwikkeling. Dit blijkt voldoende duidelijk uit de inhoud van de structuurvisie. In de toelichting op pagina 7 wordt beschreven dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan. Hierbij wordt als voorbeeld het realiseren van kleinschalige nevenactiviteiten aangedragen. Het realiseren van vier woningen is naar de mening van de gemeente hiermee niet te vergelijken. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het verzoek van reclamant is derhalve niet aan de orde. Zoals onder punt 2 verwoord, dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen waarin al de belangen tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Aan deze zienswijze wordt zodoende niet tegemoet gekomen. Overigens zijn er qua proceduuretijd en aan te leveren gegevens weinig verschillen tussen een partiële herziening en een wijzigingsplan.

2.74 Oude Bosschebaan 1 te Berlicum

Zienswijze

1. Verzocht wordt om de bestemming water (ten behoeve van de aan te leggen Rosmalense Aa van de gronden van reclamant af te halen).
2. Verzocht wordt om de bestemming Leiding-water en de hartlijn hiervan duidelijker op de verbeelding aan te geven, nu sprake is van een drietal lijnen hierop.
3. Op de gronden van reclamant is een bestemming Verkeer-Zandpad opgenomen. Op de betreffende locatie is echter geen zandpad aanwezig. Verzocht wordt om de aanduiding te verplaatsen naar het betreffende gebied waar deze thuishoort.
4. Tenslotte wordt erop gewezen dat in de legenda de aanduiding "relatie" voorkomt. Niet duidelijk wordt wat dit betekent en evenmin volgt uit de voorschriften wat daarmee wordt bedoeld.

Reactie gemeente

1. Abusievelijk is op de verbeelding een aanzet gegeven voor de Rosmalense Aa. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit hersteld en wordt de aanduiding weer verwijderd.
2. De middelste lijn geeft de hartlijn weer. De beide buitenste lijnen staan voor de begrenzing van de dubbelbestemming 'Leiding-Water'. De onduidelijkheid valt wellicht te verklaren door de schaalgrootte in combinatie met gebruik van de analoge kaart. Bij digitaal gebruik van de verbeelding kan worden ingezoomd en valt het bezwaar van reclamant grotendeels weg.
3. De bestemming 'V-ZP' is met een lijn naar het zandpad getrokken waar deze betrekking op heeft.
4. Een dergelijke belijning geeft een relatie aan tussen twee of meer percelen. Als er bijvoorbeeld sprake is van een gekoppeld agrarisch bouwblok, kan door middel van een dergelijke belijning de relatie worden weergegeven tussen de twee betreffende bouwblokken.

2.75 - Beusingsedijk 8 te Den Dungen

- Beekveld 30 te Belicum
- Beekveld 50 te Berlicum
- Zuid Willemsvaart 15 te Berlicum
- Hersend 9 te Berlicum
- Hasseltdijk 22 te Berlicum
- Oude Bossche Baan 1 te Berlicum

Betreffende MER, project Dynamisch Beekdal/Tracébesluit omleiding Zuid-Willemsvaart

Zienswijze

Reclamanten hebben gronden in eigendom of pacht, die gelegen zijn in het gebied dat is aangeduid als waterbergingsgebied in te richten en kunnen zich niet vinden in deze aanduiding.

Samenvattend stellen reclamanten dat:

- de MER-procedure, project Dynamisch Beekdal ontoereikend is vanwege onvoldoende samenhang, gezien met het Tracébesluit omleiding Zuid-Willemsvaart;
- de hydrologische gevolgen voor de landbouwgronden niet inzichtelijk zijn;
- uit de onderzoeken niet op perceelsniveau is te herleiden welke gebieden feitelijk moeten inunderen;
- via het treffen van andere maatregelen, zoals het ontgraven van een gedeelte Dynamisch Beekdal, kan er evenveel bergingscapaciteit bewerkstelligd worden waarbij dan voorkomen wordt dat landbouwgronden van reclamant moeten inunderen en deze gronden zodoende niet als waterbergingsgebied opgenomen hoeven te worden;
- ten onrechte is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verzocht wordt om, alvorens het bestemmingsplan verder in procedure te brengen, een nieuwe Plan-MER op te stellen, die wel voldoet aan de vereisten van een zorgvuldige voorbereiding en dus een goede motivering geeft van de omvang van de gebieden "waterberging in te richten".

Reactie gemeente

De onderbouwing van het besluit om de functie waterberging op te nemen in het bestemmingsplan is geleverd door de MER Dynamisch Beekdal. Het is geen besluitvormingsdocument, maar een informatiedocument ten behoeve van de besluitvorming. Met de MER wordt de planologische ruimte voor de noodzakelijke invulling van waterberging onderbouwd en integrale besluitvorming geborgd. De samenhang met het Tracébesluit omleiding Zuid-Willemsvaart was onderdeel van de MER procedure (autonome ontwikkeling). De onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. heeft besloten dat het informatiedocument (MER) voldoende informatie biedt aan de bestuurders om te besluiten tot de bestemming waterberging.

Het gehele in het bestemmingsplan aangeduide gebied wordt voor waterberging ingezet. Echter de projectplannen/inrichtingsplannen van het waterschap bepalen op perceelniveau zowel de invulling van waterberging qua frequentie en vorm, exacte loop van de Aa, invulling van aanverwante gebiedsfuncties zoals o.a. recreatie en de effecten van het ontwerp op deze bestaande gebiedsfuncties, waaronder landbouw. Ter onderbouwing van deze projectplannen/inrichtingsplannen, wordt aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar de effecten op perceelniveau, zal afstemming plaatsvinden met direct belanghebbenden en zal een procedure doorlopen worden waarbij opnieuw inspraak mogelijk is.

2.76 Spurkstraat 90 te Berlicum

Zienswijze

1. Verzocht wordt om de oppervlakte die binnen een woonbestemming gebruikt mag worden voor een aan huis gebonden beroep uit te breiden tot de maat van het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte met hooizolder (in geval Spurkstraat 90 is dit 200m²). Tevens wordt verzocht om hierover een advies op te vragen bij de monumentencommissie.
2. Betreffende de uitbreiding van het melkveebedrijf aan de Spurkstraat 80 wordt gevraagd of deze aan de zijkant van het perceel kan plaatsvinden zodat deze niet binnen het gezichtsveld van Spurkstraat 90 valt.
3. Verzocht wordt om de gebiedsbestemming voor het perceel Spurkstraat 90 te wijzigen naar agrarisch met landschapswaarden (AW-LW) omdat het een leefgebied betreft van beschermde vogels als ijsvogel en steenuil, bijzondere vlinders en libellen, en beschermde padden/kikkers en salamanders zoals Europese boomkikker, meerkikker, bastaardkikker, kleine watersalamander en vuursalamander.

Reactie gemeente

1. Het vergroten van de oppervlakte van aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijven tot 200m² achten wij niet wenselijk. Bedrijven van dergelijke omvang hebben een te grote impact op de omgeving en er is onvoldoende sprake meer van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. In bebouwingsconcentraties bestaan er ruimere mogelijkheden voor bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid hiervoor is terug te vinden in de structuurvisie.
2. De uitbreidingsmogelijkheden (15%) zijn bij de Spurkstraat 80 aan de achterzijde van het vigerend agrarisch bouwvlak gelegd. Dit is op ca. 150 meter afstand van de woonbestemming aan de Spurkstraat 90 en op ca. 70 meter van de eigendomsgrens. Deze afstanden verschillen weinig van de vigerende situatie en zijn dusdanig dat geen reden is om de uitbreidingsmogelijkheden anders te leggen. Bovendien komt het bouwvlak dan weer dicht bij de woningen aan de Spurkstraat 80a en 82 te liggen.
3. Alleen als er sprake is van een grote hoeveelheid dieren wordt een gebied aangewezen als leefgebied en als zodanig beschermd. Uit de gegevens van de provincie, aangevuld met lokale kennis over het gebied van onder andere lokale natuurorganisaties, is niet gebleken dat op het perceel Spurkstraat 90 sprake is van een leefgebied. Indien reclamant een andere mening is toegedaan, dient deze door middel van onderzoek aan te tonen dat sprake is van een leefgemeenschap.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

2.77 Lariestraat 22 te Gemonde

Zienswijze

1. Reclamant wil zijn kavel splitsen en via de ruimte voor ruimte regeling een zelfstandige woning realiseren. Het af te splitsen perceel is 30 meter breed. In het midden daarvan kan een bouwvlak met een breedte van ca. 10 meter worden gerealiseerd, waarmee kan worden voldaan aan de desbetreffende criteria.
2. Het beleidsdeel dient als toetsingskader voor buitenplanse procedures. Het zou veel simpeler zijn woonbestemmingen rechtstreeks op te nemen. Indien dit niet mogelijk is, dan via een binnenplanse procedure.

Reactie gemeente

1. De Lariestraat is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een gebiedsvisie opgesteld, zo ook van de Lariestraat. Reclamant geeft terecht aan dat de minimale frontbreedte van een bouwvlak volgens de structuurvisie 30 meter dient te bedragen. Op het moment dat echter een 30 meter brede kavel wordt afgesplitst van de Lariestraat 22 kan echter de bestaande woning niet meer voldoen aan de afstandseis van 5 meter die het bestemmingsplan voorschrijft tussen een woning en de zijdelingseperceelsgrens. Er wordt dan niet voldaan aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter.
2. Om in aanmerking te komen voor een Ruimte-voor-Ruimte woning dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en akkoord bevonden te worden, waarin onderbouwd wordt dat er geen bezwaren zijn op het gebied van natuur, landschap, milieu etc. Tevens dient gegarandeerd te zijn dat er een bouwtitel aangekocht is. Indien bovenstaande geregeld was voor het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging, kon rechtstreeks een woonbestemming worden opgenomen. Indien dit niet het geval is, is het niet wenselijk al een woonbestemming op te nemen.
Het opnemen van een binnenplanse wijzigingsprocedure voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is niet wenselijk. Ruimte-voor-ruimte-woningen vergen maatwerk en er dient voldaan te worden aan een groot aantal voorwaarden, die moeilijk te vatten zijn in een artikel. Tevens is het problematisch via een wijzigingsprocedure een tegenprestatie af te dwingen.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.78 Westakkers 39 te Berlicum

Zienswijze

1. Voor de als recreatie bestemde locatie tegenover Westakkers 39 tot 41 te Berlicum wordt verzocht om de bestemming om te zetten in Agrarisch, conform het vigerende plan.
2. Tevens wordt verzocht om de laanbeplanting danwel landschapselementen op dezelfde locatie als zodanig te bestemmen.

Reactie gemeente

1. Genoemde percelen betreffen volkstuinen en deze zijn bestemd als 'Recreatie' met de functieaanduiding 'volkstuin'. Er is geen bouwvlak toegekend. Het (binnenplans) toelaten van andere vormen van recreatie is mogelijk met een afwijking die gekoppeld is aan randvoorwaarden. Een bouwvlak kan niet worden toegekend zodat binnen dit plan alleen een afwijking voor recreatieve activiteiten zonder bebouwing denkbaar is. Een agrarische bestemming is niet op zijn plaats omdat geen sprake is van (bedrijfsmatig) agrarisch gebruik.
2. In het plan is binnen de bestemming 'Recreatie' een aanduiding opgenomen voor 'landschapselementen'. Dit is ook specifiek voor de laanbeplanting c.q. landschapselementen op deze locatie opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan

2.79 Gildehof 2 te Berlicum / Betreffende perceel sectie M, nummer 612

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel M612 (voorheen C 959) aan de Hooghei te Berlicum. De zienswijze is gericht tegen de daar nabij geplande ontwikkeling van een natuurbegraafplaats.

Reclamant geeft aan dat zijn perceel door de ontwikkeling aanzienlijk in waarde zal dalen en wellicht onverkoopbaar wordt. Verder acht hij een zandverstuivingsgebied niet geschikt als begraafplaats vanwege gebrek aan vocht en het voorkomen van vossen.

Verder wordt aangegeven dat reclamant graag op een meer persoonlijke wijze was geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Reactie gemeente

Wij merken in de eerste plaats op dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat aangrenzende bospercelen in waarde dalen doordat de natuurwaarden op het perceel van de initiatiefnemer stijgen. Nog daargelaten of dit al zo is, bestaat voor een dergelijke waardedaling een procedure. Mocht de ontwikkeling van de natuurbegraafplaats naar de mening van reclamant leiden tot waardedaling van zijn eigendom, dan staat het hem vrij een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro e.v. in te dienen.

De opmerking van reclamant dat een zandverstuivingsgebied niet geschikt is als begraafplaats wordt door de gemeente niet gevolgd. Het Besluit op de lijkbezorging stelt namelijk dat de grond droog moet zijn om vertering goed te laten verlopen. Zand heeft hierbij de voorkeur, door de grofkorrelige structuur en de doorlaatbaarheid van lucht.

Voor wat betreft de vossen merken wij op dat deze niet aanwezig zijn op het terrein. Mogelijk kunnen deze zoogdieren dit gebied door openstelling van het terrein als verblijfsgebied gaan gebruiken. Tijdens het gebruik van het terrein wordt hiermee rekening gehouden. De initiatiefnemer laat door Bosgroep Zuid een checklist opstellen hoe om te gaan met de flora en fauna tijdens begraven en de activiteiten daarom heen. Hieruit blijkt hoe de initiatiefnemer dient om te gaan met onder andere de eventuele aanwezigheid van vossen.

Reclamant voert verder aan dat hij graag op een meer persoonlijke wijze geïnformeerd had willen worden. Deze visie volgt de gemeente niet. Initiatiefnemer heeft namelijk contact met reclamant opgenomen. Daarnaast zal initiatiefnemer reclamant ook in een later stadium verder informeren.

- 2.80**
- **Past. Verlindenstraat 15 te Middelrode**
 - **Past. Verlindenstraat 11 te Middelrode**
 - **Past. Verlindenstraat 17 te Middelrode**
 - **Past. Verlindenstraat 13 te Middelrode**
 - **Pastoor Verlindenstraat 11 te Middelrode**

Betreffende nieuw landgoed 'De Rietwiel'

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het plan tot oprichting van een nieuw landgoed "De Rietwiel" ten zuiden van Middelrode tussen de Brugstraat/Pastoor Verlindenstraat, de Molenhoek en de AA.

1. De bij het landgoed behorende landhuizen worden te kolossaal en daarmee niet passend geacht in de huidige omgeving en het straatbeeld. Daarbij beperken de landhuizen het achteruitzicht vanaf het perceel/woonhuis van reclamant. Dit geldt ook voor de in het plan voor het landgoed opgenomen houtwal aan de noordzijde van het weiland vanaf achtertuin van reclamant tot aan de knik in de Molenhoek. Deze houtwal neemt ook het zicht vanuit de Haffertsestraat op het gebied weg, waardoor het landgoed niet herkenbaar is als openbaar gebied.
2. Onduidelijk is waar op het landgoed de wandelpaden worden aangelegd. Gevreesd wordt voor privacy als deze direct achter de tuin van reclamant komen te liggen.
3. Volgens reclamant voldoet het plan niet aan de regeling nieuwe landgoederen van de Provincie Noord-Brabant omdat de woningen niet voldoende worden geclusterd en dat één woning een inhoudsmaat heeft van 2000m³, terwijl maximaal 1500m³ is toegestaan.
4. Reclamant geeft aan dat wanneer de toegang tot het openbare gedeelte van het landgoed tussen de (landgoed)woningen is gelegen, het gebied niet snel zal worden gezien als openbaar toegankelijk. Als de (landgoed)woningen meer naar het gasstation komen te liggen, is dit wel het geval.
5. Reclamant voorziet verlies van uitzicht en daarmee een aanzienlijke waardevermindering van zijn huis. Bij doorgang van het plan zal om vergoeding van planschade worden verzocht.

Verder hebben reclamanten nog diverse vragen:

- a. Waar komen de wandelpaden?
- b. Wordt er langs de bestaande houtwal achter de tuinen van reclamanten nog meer hout aangepland of een dijk aangelegd?
- c. Wat is het peil waarop de landhuizen worden gebouwd en hoe hoog worden ze?
- d. Wat wordt er rondom de landhuizen aangelegd? (Dijken?)
- e. Wat is de wijze waarop het landgoed wordt beheerd?
- f. Is het mogelijk dat gezamenlijk met de gemeente overleg wordt gevoerd met initiatiefnemer om meer inbreng in het plan te krijgen?

Reactie gemeente

1. Het is inherent aan een landgoedontwikkeling dat hierbij landhuizen worden opgericht met een omvang zoals die in dit plan wordt gerealiseerd. Wij zien er echter wel op toe dat deze op een verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap. Onder meer de esthetische aspecten van het plan zullen worden getoetst door de welstandscommissie. Daarnaast is het een eis van de provincie dat een goede landschappelijke en architectonische inpassing in de omgeving is gewaarborgd. Over het plan hebben wij dan ook ambtelijk overleg gevoerd met de provincie. Hieruit is gebleken dat er vanuit deze zijde geen bezwaren bestaan tegen het plan.
Voor wat betreft de houtwal merken wij op dat initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij bereid zijn deze te vervangen door een bomenrij. Op uitvoeringsniveau kunnen hierover met reclamant afspraken worden gemaakt. Dit geldt ook voor het treffen van voorzieningen om de herkenbaarheid van het gebied als openbaar terrein zo optimaal mogelijk te maken.
2. Uit overleg met initiatiefnemers is gebleken dat de wandelpaden in het landgoed zodanig worden aangelegd dat er tussen de woningen aan de Pastoor Verlindenstraat en de landhuizen geen paden komen. Een en ander zal blijken als voor het landgoed de inrichtingsplannen gereed zijn. Wij zullen erop toezien dat op het concrete uitvoeringsniveau rekening wordt gehouden met de privacy van omwonenden.
3. Voor wat betreft het volume van de woningen merken wij op dat de provinciale landgoederennotitie aangeeft dat in beginsel uitgegaan dient te worden van maximaal 1500m³ per wooneenheid. In dit geval hebben de drie woningen een volume van respectievelijk 2000m³, 1500m³ en 1000m³. Gemiddeld is dus nog altijd sprake van 1500m³. Tot slot merken wij in dit verband op dat de nu geprojecteerde opzet met de provincie is besproken en ook akkoord is bevonden.

4. Vanwege de ligging van de gasleidingen en het gasverdeelstation is het niet mogelijk om de geprojecteerde woningen in de gesuggereerde richting op te schuiven. Daarnaast is het op diverse manieren mogelijk om de openbaarheid en de toegang van het landgoed te accentueren. In overleg met initiatiefnemers zal voor een passende oplossing worden gezorgd. De weg waarop reclamanten doelen is een ontsluitingsweg voor het verderop gelegen gasverdeelstation. Deze weg heeft geen openbaar karakter. De ligging van deze weg impliceert naar onze mening niet een doorsnijding van het bebouwingsvlak op een zodanige wijze dat hierdoor geen sprake meer zou zijn van één ruimtelijke/architectonische eenheid. Op de bestemmingsplankaart zijn bovendien de bestemmingsvlakken van de drie woningen aaneengesloten op de verbeelding weergegeven.
5. Dit onderdeel van de zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.

Beantwoording vragen:

- a. Initiatiefnemer is verzocht een kaartje aan te leveren met de wandelroutes.
- b. De planvorming voorziet hier niet in.
- c. Dit wordt pas bepaald op het moment dat er een bouwaanvraag wordt ingediend. Voor het bestemmingsplan is dit niet relevant; de maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan is vastgelegd bedraagt 10 meter.
- d. Rondom de huizen worden geen grondwallen aangelegd. De privétuinen worden omzoomd door heggen of blijven gedeeltelijk open.
- e. Beheer wordt vastgelegd door middel van kwalitatieve verplichtingen die notarieel worden vastgelegd.
- f. Het spreekt voor zich dat wij bereid zijn tot een gezamenlijk overleg om tot een door alle partijen gedragen uitvoering van het plan te komen.

2.81 Diepven 40 te Middelrode / Betreffende Laar/Nieuw Laar

Zienswijze

Reclamant heeft een verzoek gedaan om de bebouwingsconcentratie Laar / Nieuw Laar via Schellekesveld door te trekken tot aan de Milrooijsedijk, zodat een woonhuis met toegestane bijgebouwen gevestigd kan worden op zijn perceel. Reclamant blijft van mening dat genoemd perceel een geschikte plek in de omgeving is om bewoning in het buitengebied wel toe te staan en de bebouwing voldoet aan de randvoorwaarden uit hoofdstuk 6, blz. 129.

Reactie gemeente

Betreft zienswijze op structuurvisie.

Aan de Laar en Nieuw Laar is een hoge concentratie van bebouwing aanwezig. De bebouwingsdichtheid aan de Schellekesveld en Milrooijsedijk is daarentegen veel minder hoog. Vooral het gebied tussen de zuidzijde van de Schellekesveld en de Milrooijsedijk is een open stuk zonder bebouwing, welke we graag open willen houden. Daarom stopt de bebouwingsconcentratie Laar/Nieuw Laar bij de bocht van de Schellekesveld en de Milrooijsedijk. De straten Schellekesveld en Milrooijsedijk vallen hier niet onder. Het uitbreiden van deze bebouwingsconcentratie richting de Schellekesveld en de Milrooijsedijk en het hiermee mogelijk maken om een nieuwe woning op te richten op het perceel M230 achten wij niet wenselijk. Het sporadisch toevoegen van een woning tussen de bestaande woning in het bebouwingslint waar de bebouwingsdichtheid al relatief hoog is achten wij acceptabel. Het verder uitbreiden van een bestaand lint in een gebied dat opener is, is niet acceptabel omdat hiermee een relatief open gebied verder verdicht wordt. Om bovenstaande redenen achten wij de locatie niet geschikt voor het toevoegen van een extra woning. Het is vervolgens niet relevant of wel aan de andere voorwaarden kan worden voldaan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.82 Spekstraat 8a te Den Dungen

Zienswijze

Reclamant vraag om uitbreiding van de bestemming woondoeleinden zodat bestaande en nieuw op te richten bijgebouwen er binnen vallen.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast zodat bestaande en nieuwe bijgebouwen erin kunnen vallen. Het nieuw op te richten bijgebouw wordt daarbij zo kort mogelijk op de huiskavel opgericht.

2.83 Twijnmeer 37 te Gemonde / Betreffende bebouwing Besselaar/Vier Gemalen

Zienswijze

Reclamanten vragen om het plangebied uit te breiden met het gebied tussen de bebouwing van Gemonde en de Besselaar / Vier Gemalen omdat dit gebied meer een buitengebied- dan een komkarakter heeft.

Reactie gemeente

De zienswijze is geen reden voor aanpassing van het plan. Bij de plangrenzen is aangesloten bij het vigerende plan. Het gebied waarop de zienswijze betrekking heeft, is gelegen in het komplan en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch gebied', waarbij goedkeuring is onthouden door de provincie aan de 'landschappelijke waarden'. Met de bestemming van het gebied als 'Agrarisch gebied' is sprake van een passende bestemming. De bestemming bepaalt wat voor karakter een gebied heeft en wat voor mogelijkheden er zijn. Niet de plangrens van de bestemmingsplannen. Tevens wordt niet op basis van de plangrens bepaald of een gebied beschouwd kan worden als bebouwde kom of als buitengebied. Hierin is de provinciale structuurvisie leidend.

2.84 Diepenbroek 1 te Gemonde

Zienswijze

Reclamant verzoekt om:

1. De bebouwingsconcentratie Sint-Lambertusweg en Boomstraat door te trekken naar de Diepenbroek. Voor reclamant is het niet duidelijk waarom de straat Diepenbroek niet als bebouwingsconcentratie wordt aangemerkt. Gelet op de dichtheid en de aanwezige bebouwing is het wenselijk om het eerste deel van de Diepenbroek zodanig te bestemmen.
2. De bestaande bebouwing op het perceel Diepenbroek 1 onder het overgangsrecht te brengen. Immers, de diverse gebouwen waren bij de aankoop van het perceel in 2007 al op het erf aanwezig. In het bestemmingsplan dienen deze rechten te worden opgenomen en in de oppervlaktemaat te worden beschreven.
3. Op het adres Diepenbroek 1 een zorgactiviteit toe te staan. Immers, de definitie van zorgboerderij die de gemeente hanteert is onjuist en is daarnaast niet formeel vastgelegd in het begrippenkader. Volgens reclamant valt haar bedrijf onder het algemene begrip zorgboerderij.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan de beantwoording van de inhoudelijke zienswijzen van reclamant belichten wij eerst de stand van zaken over deze kwestie. Op 15 juli 2010 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de wethouder en ambtenaren van de gemeente. Hierin is gesproken over de ontstane situatie en zijn mogelijkheden aangedragen om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen. De optie om een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen, wordt op dit moment nader onderzocht. Hierbij is ook de zogenaamde Streekmanager betrokken en is een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld. De gemeente vindt dat een partiële herziening van het bestemmingsplan zich uitstekend leent voor deze situatie omdat in dat geval beter met de wensen van beide partijen kan worden omgegaan. Hieronder de beantwoording van de zienswijzen:

1. Wanneer is er sprake van een bebouwingsconcentratie? Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven. De Provincie Noord-Brabant spreekt van een cluster van bebouwing in het landelijke gebied wanneer een twintig- tot dertigtal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar voorkomen. Naast het voorkomen van een twintigtal bestemmingsvlakken en wisselende functies is bij het vaststellen van de bebouwingsconcentraties gekeken naar het aantal agrarische bestemmingsvlakken ofwel potentiële VAB's en de van oudsher aanwezige bebouwing afgelezen van de historische kaart. Welke gebieden beschouwd kunnen worden als bebouwingsconcentratie en welke gebieden niet wordt bepaald op basis van stedenbouwkundige, beleidsmatige en landschappelijke overwegingen. De ligging nabij de bebouwingsconcentratie Sint-Lambertusweg/Boomstraat is niet voldoende reden om een gebied aan te wijzen als bebouwingsconcentratie. Een belangrijk criterium is de bebouwingsdichtheid en de hoeveelheid bouwblokken. De Diepenbroek bevat slechts in het eerste gedeelte van de straat een aantal bouwblokken aan één zijde. Er is geen sprake van een lang bebouwingslint. Verder is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om de bebouwingsconcentratie op te rekken met woningen. De bebouwingsconcentraties dienen daarnaast te worden geconcentreerd aan de hoofdwegen. De Diepenbroek voldoet niet aan deze criteria. Overigens wordt in bepaalde gebieden de bebouwingsconcentratie uitgebreid met concentraties van bouwvlakken aan de zijwegen (zoals in dit geval met Mon Plaisir is gebeurd) en natuurlijk de ruimte die is gelegen binnen de hoofdwegen van de concentratie. Dit is echter een uitzondering en geen regel. Gezien het vorenstaande is het niet wenselijk om de bebouwingsconcentratie uit te breiden met de bouwvlakken tot Diepenbroek nummer 5 dan wel Diepenbroek nummer 1. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
2. In het verleden waren op het perceel Diepenbroek 1 een aantal bijgebouwen aanwezig. Deze hadden een gezamenlijke oppervlakte van circa 375m² en een hoogte die varieerde tot een maximum van circa 5 meter. In 2007/2008 zijn al deze gebouwtjes zonder sloop- en bouwvergunning verwijderd en zijn er twee nieuwe gebouwen van circa 400m² en van 100m² opgericht. De gemeente heeft dit geconstateerd en heeft een handhavingstraject opgestart. Hierover is meerdere keren overleg met reclamant geweest. Volgens de gemeente zijn de gebouwen niet meer onder het overgangsrecht te scharen. In het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 23 opgenomen dat bouwwerken, op voorwaarde dat de bestaande afwijking niet wordt vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd en na calamiteit worden herbouwd. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Immers, de oppervlakte en hoogte (en dus de bestaande afwijking) zijn vergroot.

Er is geen sprake meer van een bestaande afwijking die eventueel onder het overgangsrecht zou kunnen vallen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de nieuwe bebouwing niet onder het geldende overgangsrecht valt en tevens niet meer onder het overgangsrecht van dit plan kan vallen omdat de afwijking is vergroot. In het onderhavige plan is namelijk in artikel 42 lid 1 onder c opgenomen dat het bepaalde onder a niet van toepassing is op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Aan deze zienswijze wordt zodoende niet tegemoet gekomen.

3. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is in hoofdstuk 6.5.4 het beleid voor verbrede landbouw en nevenfuncties opgenomen. Hierin is beschreven dat er mogelijkheden zijn voor een breed scala aan nevenfuncties voor agrarische bedrijven in het buitengebied. Voor de algemene voorwaarden en verdere uitleg omtrent deze vormen van ruimtegebruik verwijzen wij naar de toelichting. Eén onderdeel wordt hier herhaald: "Voor nevenactiviteiten in de vorm van zorgboerderijen dient een aparte bestemmingsregeling opgenomen te worden indien ter plekke sprake is van overnachtingen dan wel recreatieruimte en er andere niet-agrarische ruimten aanwezig zijn die niet bij een agrarisch bedrijf passen. Alle overige gevallen vallen binnen een 'normale' agrarische bedrijfsvoering en kunnen binnen een agrarisch bouwblok worden toegestaan."

Wij zien een zorgboerderij zodoende als een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Dit is wel degelijk in ons beleid en het bestemmingsplan vastgelegd. In artikel 3.6.2 van de regels is voor de agrarische bestemming bijvoorbeeld een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nevenactiviteiten binnen bebouwingsconcentraties. Onder sub i is namelijk de mogelijkheid voor zorgfuncties en/of maatschappelijke functies opgenomen tot een maximale oppervlakte van 400m².

Concluderend spreken wij alleen van een zorgboerderij als een agrarisch bedrijf deze activiteiten gaat ontplooiën en zich, naast de agrarische bedrijfsvoering, steeds meer gaat toeleggen op de zorgactiviteiten. De zorgactiviteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. De zorgactiviteit is verweven met het agrarische bedrijf en kan niet een op zichzelf staande activiteit zijn. Als het agrarische bedrijf stopt, houdt ook de nevenactiviteit op. Reclamant heeft volgens ons een woning aan de Diepenbroek 1 waarbij zij een zorgfunctie wil exploiteren. Voornoemd beleid is niet van toepassing, omdat het hier om een woning gaat.

Gezien het vorenstaande wordt geen zorgactiviteit op het perceel Diepenbroek 1 toegestaan en derhalve wordt niet aan de zienswijze van reclamant tegemoet gekomen.

2.85 Bosscheweg 60 te Den Dungen

Zienswijze

Opgemerkt wordt dat de ecologische en cultuurhistorische waarden van de Keerdijk ter hoogte van de kruising Bosscheweg zijn onderbroken. Volgens reclamant wijkt dit af van eerdere inzichten rondom de Ecologische hoofdstructuur en de bijzondere historische waarde van de knik in de keerdijk die te maken heeft met de functie rondom 1629. Verzocht wordt om beide zaken op te nemen op de verbeelding.

Reactie gemeente

De Keerdijk maakt als Ecologische verbindingszone onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Om ontwikkelingen in die zin (ook planologisch) mogelijk te maken en te borgen is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Natuur'.

De aanduiding 'historisch landschappelijk gebied' is nabij de aansluiting van de Keerdijk op de Bosscheweg niet onderbroken. Ook zijn ter plaatse de archeologische waarden in het plan opgenomen.

De begrenzing van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden', welke bij de aansluiting van de Keerdijk op de Bosscheweg iets "terugwijkt" is 1 op 1 overgenomen uit de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS).

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

2.86 Rietbeemdenborch 17 te Rosmalen / Betreffende perceel Heikantsehoeve 3

Zienswijze

De zienswijze is gericht op 23.2.2 onder c van de planregels waarin is bepaald dat “de inhoud van een woning maximaal 600m³ bedraagt exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt)”.

Onder verwijzing naar eerder overleg over plannen voor woningbouw aan de Heikantsehoeve 3 van reclamant kan deze niet instemmen met de passage tussen de haakjes.

Reactie gemeente

Een bestemmingsplan is altijd tot aan de ontwerpfase voortdurend aan veranderingen onderhevig. Het is dan ook niet mogelijk om aan een voorontwerp bestemmingsplan rechten te ontleen. Immers, een bestemmingsplan doorloopt tijdens zijn totstandkoming een continu proces van kwaliteitsverbetering en verandering van inzichten.

De gewraakte passage is aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd om te voorkomen dat onaanvaardbaar grote woonvolumes in het buitengebied ontstaan.

2. Halder 23 te Sint Michielsgestel

Zienswijze

Verzocht wordt om het achterste gedeelte van Halder 23 bij de woonbestemming te betrekken.

Reactie gemeente

Deze aanpassing wordt doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.88 Braakven 3 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om aan de Hoefsevonder-Veedijk een landgoed op te richten. Reclamant vindt het uit de productie nemen van landbouwgrond hiervoor in het licht van de wereldvoedselvoorziening ongewenst. Daarnaast is hij bevreemd voor een mogelijke ontsluiting van het landgoed aan de zuidzijde waar reclamant percelen voor de voederproductie in gebruik heeft.

Reactie gemeente

Het landgoed wordt opgericht op particuliere gronden. Bovendien biedt het provinciale ruimtelijke beleid de mogelijkheid tot het oprichten van landgoederen. Dit plan is een doorvertaling van dit beleid in een gemeentelijk bestemmingsplan. De discussie of landgoederen gerechtvaardigd zijn met het oog op het uit de productie nemen van landbouwgronden moet dus op provinciaal niveau plaatsvinden. Op inrichtingsniveau zal worden bepaald hoe de wandelroutestructuur in het landgoed wordt vormgegeven. Als dit over gemeentegrond plaatsvindt, zullen wij daarbij vanzelfsprekend rekening houden met de belangen van de op de gronden aanwezige pachters.

2.89 De Kuilen 14 te Gemonde / tevens perceel Bodem van Elde 3

Zienswijze

1. Een gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op de Bodem van Elde 3. In het ontwerpbestemmingsplan zijn op dit agrarisch bouwvlak de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-rbv locatie' (sw-rbv) en 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden' (sa-ngg) opgenomen. Reclamant merkt op dat voor deze locatie onlangs een besluit is genomen tot het verlenen van een milieuvergunning voor de vestiging van een bedrijf met 9000 varkens naast een pluimveehouderij. Reclamant constateert dat deze vestiging strijdig is met de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan en dat derhalve bij vaststelling van het plan alsnog moet worden afgewogen of de locatie als (duurzame) locatie voor intensieve veehouderij kan worden bestemd. Bovendien heeft nog geen omgevingstoets plaatsgevonden.
2. Gezien de (wijzigings)mogelijkheden die het plan biedt voor uitbreiding en verplaatsing van intensieve veehouderijen stelt reclamant dat voor het bestemmingsplan een mer(beoordeling) plaats dient te vinden.
3. Opgemerkt wordt dat, in de tekst behorend bij de wijzigingsbevoegdheden voor uitbreiding en omschakeling naar intensieve veehouderij, de begrippen duurzame en niet-duurzame locatie door elkaar en wellicht niet juist worden gebruikt.
4. Ten slotte wordt aangegeven dat o.a. artikel 5 en 6 van de planregels binnenplanse wijzigingsbevoegdheden bieden tot omschakeling van een grondgebonden bedrijf naar een geitenhouderij of vergroting van het bouwvlak van een geitenhouderij hetgeen strijdig is met artikel 3.3.7. van de provinciale Verordening Ruimte. Verzocht wordt om het bestemmingsplan in overeenstemming met deze provinciale regels te brengen.

Reactie gemeente

1. Bodem van Elde 3 heeft ten onrechte de aanduiding RBV-locatie gekregen. Het bedrijf heeft niet meegedaan aan deze regeling. Deze fout wordt hersteld bij de vaststelling.
2. In het geval van het LOG in onze gemeente gaat het om een zeer beperkt aantal mogelijke (bestaande) VAB-locaties waar een IV-bedrijf zich kan hervestigen. De provincie acht het in dit geval aanvaardbaar dat het plan niet vergezeld gaat van een PlanMer. Bij mogelijk toekomstige ontwikkelingen binnen dit LOG zal een uitbreiding van IV-bedrijven in relatie tot mogelijke milieu-effecten een punt van aandacht zijn. Met de provinciale Verordening deel 2 wordt de noodzaak om een PlanMer op te stellen nog minder omdat intensieve veehouderijen geen extra uitbreidingsmogelijkheden krijgen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
3. In de toelichting worden de verschillende aspecten alleen beschrijvend weergegeven en gemotiveerd. Op deze wijze wordt wel aandacht gegeven aan de verschillende onderdelen en de mogelijke effecten, zonder berekeningen en modelanalyses uit een PlanMer.
4. Provinciale Staten hebben op 23 april 2010 de Verordening Ruimte, fase 1, vastgesteld. Ten tijde dat het ontwerpbestemmingsplan gereed was om intern de besluitvorming in te gaan en ter inzage kon worden gelegd was de provinciale Verordening nog niet vastgesteld. Hierdoor is deze wijziging niet meegenomen in het ontwerp. Deze provinciale beleidswijziging zal wel worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.90 - Pastoor Verlindenstraat 25 te Middelrode
- Pastoor Verlindenstraat 27 te Middelrode
Betreffende nieuw landgoed 'De Rietwiel'

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het plan tot oprichting van een nieuw landgoed "De Rietwiel" ten zuiden van Middelrode tussen de Brugstraat, Pastoor Verlindenstraat, de Molenhoek en de AA.

De zienswijze richt zich op de inrichting van het landgoed op de strook grenzend aan de achtertuinen van reclamant:

1. Indien de bestaande houtwal wordt verbreed en verhoogd, leidt dit namelijk mogelijk tot verlies van uitzicht dat reclamant wenst te behouden.
2. Indien sprake is van de aanleg van een wandelpad is reclamant bevreesd voor verlies van privacy en veiligheid (inbraakkans).

Reactie gemeente

1. Voor wat betreft de houtwal merken wij op dat initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij bereid zijn deze te vervangen door een bomenrij. Op uitvoeringsniveau kan hierover met reclamant een afspraak worden gemaakt. Dit geldt ook voor het treffen van voorzieningen om de herkenbaarheid van het gebied als openbaar terrein zo optimaal mogelijk te maken.
2. Uit overleg met initiatiefnemers is gebleken dat de wandelpaden in het landgoed zodanig worden aangelegd dat er tussen de woningen aan de Pastoor Verlindenstraat en de landhuizen geen paden komen. Op bijgaande kaart is aangegeven hoe in principe de wandelpaden in het plan eruit zullen zien.

2.91 Stichting Omwonenden N279 (SON279)

Zienswijze

Algemeen

1. In het algemeen wordt in het bestemmingsplan onvoldoende uitgewerkt wat de “kwaliteit van het buitengebied” inhoudt. De relatie van deze term met en de uitwerking daarvan in de beleidsregels wordt als onsamenvattend en versnipperd ervaren. Reclamant mist sturing in de ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is de bescherming van de bestaande waarden onvoldoende gewaarborgd.
2. Het bestemmingsplan haakt onvoldoende aan bij de gebiedsontwikkeling van Nationaal Landschap Het Groene Woud.

Onderbouwing bestemmingsplan

3. Reclamant vindt dat de landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen onvoldoende onderzocht en in beeld gebracht zijn.
4. Gesteld wordt dat een nieuw akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied noodzakelijk is omdat de in het bestemmingsplan opgenomen geluidkaart Sint-Michielsgestel afwijkt van de geluidseffectberekening in de concept-MER ten behoeve van de reconstructie van de N279.

Natuur / EHS

5. Reclamant geeft aan dat de ecologische verbindingzones niet als zodanig zijn bestemd en dat geen doorvertaling heeft plaatsgevonden van de regels met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur uit Verordening Ruimte fase 1.
6. Op de ontwikkelingskaart ontbreken gebiedsaanduidingen voor natuurontwikkeling en herstel natuurverbinding

Recreatief medegebruik

7. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik bepaald worden door de draagkracht van natuur en landschap. Reclamant mist een concretisering van de draagkracht van natuur en landschap. Verder geeft reclamant aan dat de sociaal maatschappelijke draagkracht van een gebied ook meegewogen dient te worden.
8. Reclamant vindt dat uiterst terughoudend moet worden omgegaan moet worden met recreatief medegebruik van ecologische verbindingzones en deze beschermd dienen te worden.

Vrijwaringszone langs Zuid-Willemsvaart en N279

9. Reclamant wenst opname 30m-vrijwaringszone aan weerszijden van huidig tracé Zuid-Willemsvaart en N279 in de vorm van landschap en natuur ter bestrijding van visuele, geluid-, en lichthinder.

Reactie gemeente

1. Gebleken is dat het instrumentarium van het geldende bestemmingsplan Buitengebied ontoereikend is om de aanwezige waarden te behouden en te versterken en daarnaast te zorgen voor een duurzame economische ontwikkeling. Wij beogen hier met het nieuwe bestemmingsplan beter op in te spelen. Bestaande economische dragers willen wij de ruimte bieden evenals aan alternatieve nieuwe economische functies. Voorwaarde is wel dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Zo gaat ruimtelijke kwaliteitsverbetering hand in hand met versterking van de plattelandseconomie. Een voorbeeld is dat onder voorwaarden een verdichting toegestaan kan worden voor bijvoorbeeld woningbouw. De tegenprestatie bestaat er dan uit dat een (geldelijke) bijdrage worden geleverd aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering. De bestaande waarden zijn op basis van de beschikbare beleidsstukken, overwegend van de hogere overheden, doorvertaald naar het bestemmingsplanniveau. Op de verbeelding en in de regels is een en ander terug te vinden en juridisch bindend vastgelegd.
2. Dit punt is niet nader onderbouwd door reclamant. Het is dus niet duidelijk wat hiermee concreet is bedoeld. Wel hebben wij in het bestemmingsplan rekening gehouden met de randvoorwaarden die gelden voor het Nationaal Landschap. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits regime'). Juist dit uitgangspunt is een belangrijke peiler in ons bestemmingsplan Buitengebied (zie onder 1).

3. In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle aanwezige natuur-, landschappelijke, abiotische, cultuurhistorische en archeologische waarden die in het gebied voorkomen op de verbeelding weergegeven. Deze waarden zijn vervolgens doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan. Deze richten zich met name op het veiligstellen van deze waarden. Concreet betekent dit dat bepaalde werkzaamheden aanlegvergunningplichtig worden gesteld en dat wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen pas kunnen worden toegepast als is voldaan aan de daarbij behorende criteria.
4. De bron voor de geluidkaart die is gebruikt voor het bestemmingsplan Buitengebied betreft het regionale verkeersmodel van Goudappel Coffeng met een prognose voor 2020 zonder dat er rekening is gehouden met de reconstructie van de N279. Het gaat in dit geval dus om de bestaande situatie. De kaart is namelijk bedoeld als leidraad voor het stellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder en komt dus niet overeen met de concept-MER ten behoeve van de reconstructie. Deze geluidkaart heeft dus wel betrekking op de bestaande geluidsbelasting als gevolg van de N279 (inclusief prognose voor 2020). Er is dus geen reden tot wijziging van het akoestisch onderzoek.
Voor de reconstructie van de N279 zal nog een zogenaamd inpassingsplan in procedure worden gebracht. Dit is een provinciaal bestemmingsplan. De akoestiek zal ook een onderdeel zijn van de onderbouwing die aan dit inpassingsplan ten grondslag ligt. Dit onderzoek gaat dus wel uit van de nieuwe situatie.
5. De nog niet verworven onderdelen van de EHS (Ecologische verbindingzones, natuurontwikkelingsgebied) worden niet aangeduid op de verbeelding maar in de toelichting van het bestemmingsplan. Om planologische verwezenlijking mogelijk te maken, zijn in artikel 40 wijzigingsbevoegdheden opgenomen die overal in het plangebied toepasbaar zijn. Deze systematiek zorgt voor wat meer flexibiliteit bij de realisatie. De toelichting van het plan wordt aangepast aan deze systematiek.
6. Zie de beantwoording onder 5.
7. Het is niet mogelijk om criteria te ontwikkelen waarmee voor het gehele plangebied de draagkracht van natuur en landschap kan worden bepaald. Dit zal dus van geval tot geval nader moeten worden beoordeeld. In voorkomende gevallen zal door middel van onderzoek de invloed op natuur- en landschap moeten worden vastgesteld.
8. Zoals in de regels is aangegeven, staat bij het toestaan van recreatief medegebruik het functioneren van de ecologische verbindingzone voorop. Overigens gaat het hier om extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. Juist deze vormen van recreatie zijn gericht op het ervaren van stilte en rust.
9. De provincie zal voor de N279 over enige tijd een provinciaal bestemmingsplan, ook wel inpassingsplan genoemd, in procedure brengen. Eén van de randvoorwaarden hierbij is dat wordt zorggedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De reeds bekende gebiedsvisie dient als een belangrijk uitgangspunt hiervoor. Daarnaast wordt in het kader van het dynamisch beekdal voorzien in de ontwikkeling van een uitgebreid areaal aan nieuwe natuur in de gehele zone ten noorden van de N279 op het grondgebied van de gemeente Sint-Michielsgestel.
Naar onze mening voegt een vrijwaringszone in dit verband niet zoveel toe. Deze voorkomt slechts dat in een bepaalde zone gebouwd mag worden. Een dergelijke zone ziet niet op de ontwikkeling c.q. kwaliteitsverbetering van natuur en landschap.

2.92 - Hooghemertseweg 7 te Gemonde
- Huygensstraat 4 te Boxtel / betreffende perceel Hooghemertseweg 7

Zienswijze

1. Reclamant kan zich niet vinden in de woonbestemming die is toegekend aan de locatie Hooghemertseweg 7 te Gemonde en wenst hier een agrarisch bouwvlak. Op de locatie was tot 2000 een intensieve veehouderij gevestigd. Gelijktijdig met het afbouwen van deze intensieve veehouderij is een begin gemaakt met boom-/plantenteelt op de bij dit adres behorende gronden vanuit een deel van de opstallen aan de Hooghemertseweg 7. Hiermee is volgens reclamant feitelijk nooit sprake is geweest van uitsluitend een woonfunctie.

Op korte termijn wordt overgegaan tot verhuur (of mogelijk verkopen) van alle gebouwen en gronden ten behoeve van het boomteeltbedrijf.

Reclamant verzoekt derhalve om het adres Hooghemertseweg 7 als agrarisch bouwvlak te bestemmen. Uitbreiding van bedrijfsgebouwen is, ook op langere termijn, niet aan de orde. Ter ondersteuning wordt een rapportage over de omvang van het boomteeltbedrijf overgelegd waaruit volgens reclamant blijkt dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden behorende bij het adres Hooghemertseweg 7 bestemd tot 'Agrarisch met waarden - (Natuur- en landschapswaarden)'. Reclamant verwijst in dit verband naar de Interimstructuurvisie waarin de provincie de hoofdstructuur heeft vastgelegd in de gebieden GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw. Hooghemertseweg 7 is volgens reclamant gelegen binnen de AHS, op de scheiding tussen AHS-landschap en de AHS-landbouw. Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (blz. 92) zou dit betekenen dat de gronden bestemd dienen te worden als 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden (landschapswaarden)'. De bestemming 'Agrarisch met waarden (Natuur- en landschapswaarden)' is volgens reclamant hiermee niet juist.

Reactie gemeente

1. Gezien de geschetste situatie waarin sprake is van een bestaande situatie waarbij zowel de woning en het bijgebouw evenals de bijbehorende gronden op korte termijn overgaan naar het boomteeltbedrijf (dat hiermee volwaardig is) wordt aan de Hooghemertseweg 7 een agrarisch bouwvlak op maat toegekend.
2. Nadere beschouwing van de Interimstructuurvisie leert dat de gebiedsbestemming correct heeft plaatsgevonden. De betreffende gronden maken namelijk onderdeel uit van de GHS-landbouw.

2.93 Nederhof 11 te Berlicum

Zienswijze

1. Reclamant wenst in zijn achtertuin een zwembad aan te leggen. Het betreft echter een agrarisch bestemd perceel dat direct grenst aan de kern Berlicum. Het aanleggen van een zwembad is hier niet mogelijk. Derhalve wordt gevraagd hier een woonbestemming te leggen ten behoeve van de aanleg van een zwembad.
2. Verder wijst reclamant erop dat op de percelen achter zijn woning een inrichtingselement is bestemd welke niet of niet meer aanwezig is.

Reactie gemeente

1. De gemeente erkent dat de doorsnijding van de ligging van de tuin van reclamant in twee bestemmingsplannen niet logisch is. Bij zeer diepe tuinen aan de rand van het buitengebied is het wel gebruikelijk om een deel daarvan een agrarische/buitengebied bestemming toe te kennen, maar daarvan is in dit geval geen sprake. De gemeente is dus van mening dat een aanpassing van de grens van het bestemmingsplan op zijn plaats is. Aangezien de woning onderdeel uitmaakt van de kern Berlicum is ervoor gekozen Nederhof 11 (en de naastgelegen woning Nederhof 9) inclusief achtertuinen uit het bestemmingsplan Buitengebied te halen en te zijner tijd in de herziening van het bestemmingsplan Berlicum Noord een passende bestemming toe te kennen.
2. Aan dit onderdeel van de zienswijze is in het ontwerpbestemmingsplan reeds tegemoet gekomen.

2.94 Werststeeg 15 en 17 te Berlicum

Zienswijze

Reclamant constateert dat het aan zijn bedrijf toegekende bouwvlak niet overeenkomt met het bouwvlak zoals dat op 17 april 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en verzoekt dit aan te passen. Daarnaast wenst hij uitbreiding van dit bouwvlak om in de toekomst voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te blijven houden.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast aan het op 17 april 2008 goedgekeurde bouwvlak. Voor wat betreft uitbreiding voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid waarvan het bedrijf indien nodig gebruik kan maken als aan de voorwaarden voldaan wordt.

2.95 Kampseveld 21 te Den Dungen / Betreffende perceel sectie H, nummer 446 en 447

Zienswijze

De zienswijze is gericht op het BiO-beleid zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' en de ontwerp structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Reclamant verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan de bouw van 1 BiO-woning voor dubbelbewoning op de percelen H446 en 447. Hiervoor voert reclamant een aantal argumenten aan: De woning wordt gebouwd in de stijl van het buitengebied en voldoet aan alle bouwcriteria van het bestemmingsplan. De bouw van een 2 onder 1 kapwoning wordt in de ontwerpstructuurvisie toegestaan. Door de bouw van een woning voor dubbele bewoning wordt ten aanzien van de frontbreedte ruim tegemoet gekomen aan de gestelde eis van een frontbreedte van 30 meter.

Reactie gemeente

Op 30 september 2010 is aan reclamant per brief het volgende bericht:

"In sommige gevallen kunnen we afwijken van de minimale frontbreedte van een perceel van 30 meter. Dit doen we alleen als de bebouwingsdichtheid van de concentratie dit toelaat. Het stellen van voorwaarden aan de frontbreedte is geen eis op zich maar heeft slechts één centraal doel: het voorkomen dat de bebouwingsdichtheid door het toevoegen van een of meerdere nieuwe woningen te hoog wordt. Het stellen van eisen aan de frontbreedte, maar ook het stellen van een minimale afstand van woningen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van 10 meter, zijn slechts hulpmiddel om dit abstracte centrale doel meer te concretiseren. Zo wordt de toetsing vereenvoudigd.

De belangrijkste reden om 2 woningen niet toe te staan, is in deze specifieke situatie dan ook dat de bebouwingsdichtheid te hoog wordt. Het aankopen van extra grond maakt de frontbreedte dan wel iets breder (maar nog steeds geen 30 meter per woning), maar doet niets af aan de te hoge bebouwingsdichtheid.

De bebouwingsdichtheid wordt te groot omdat op beide naastgelegen percelen op een korte afstand van de perceelsgrens een bestaande woning is gelegen. Tevens is er aan de linker zijde op/tegen de eventueel aan te kopen grond een bijgebouw gesitueerd. Deze afstand wordt door de aankoop van extra grond van het aangrenzende perceel niet vergroot. De woning aan de Donksestraat 25 komt zelfs nog dichter bij de perceelsgrens te liggen.

Met het toevoegen van 2 woningen wordt aan beide zijden de ruimte tussen de bestaande en nieuwe woningen veel te smal. De woningen komen veel te dicht op elkaar te staan. De te hoge bebouwingsdichtheid uit zich ook in het niet voldoen aan de voorwaarde dat zowel tussen de nieuwe woningen als tussen de nieuwe woningen en de 2 bestaande woningen minimaal 20 meter moet zitten (2 x 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens).

Een andere reden waarom de bebouwingsdichtheid in dit specifieke gebied met het toevoegen van 2 woningen te hoog wordt, is dat de 2 percelen niet alleen te smal zijn maar ook erg ondiep. Op de achterliggende percelen is ook nog eens veel bebouwing aanwezig. Bij BiO-woningen denken wij aan grote percelen met minimale kavels van 1.000m² a 1.500m². Dit om te zorgen dat er voldoende open ruimte aanwezig blijft tussen bestaande woningen en de nieuwe BiO-woning(en). Het gebied moet niet ervaren worden als stedelijk gebied, maar er moet sprake blijven van ruime percelen met veel open ruimte tussen woningen. Dit staat overigens los van grote open gebieden die aangewezen zijn als zichtlijn.

Kortom, de bebouwingsdichtheid is te hoog om hier 2 woningen toe te voegen. Het aankopen van extra grond, al dan niet in combinatie met de sloop van het bijgebouw, doet hier niet aan af."

Verder is in deze brief het volgende verwoord:

"Optie 2 heeft betrekking op het oprichten van een dubbele woning in de vorm van een 2-onder-1-kapper of langgevelboerderij. Reclamant suggereert dat er sprake is van 1 BiO-woning voor dubbele bewoning en dat deze woning 1.000m³ groot mag zijn.

Zoals al eerder aan reclamant gecommuniceerd, vinden wij het ruimtelijk aanvaardbaar om één woning op de gezamenlijk percelen H446 en 447 toe te staan. In de ontwerp Structuurvisie wordt de voorwaarde gesteld dat deze nieuwe woning niet groter mag zijn dan 850m³ (zie ontwerp Structuurvisie). Niet 1.000m³ maar 850m³ is de maximale inhoud van nieuwe woningen in het buitengebied.

Binnen dit gebouw van maximaal 850m^3 is het toegestaan om een zelfstandige huisvesting van één huishouden aanwezig te hebben. Het aantal mensen dat binnen een woning woont, is hierbij niet van belang. Het belangrijkste criterium is dat de bewoners samen één huishouden vormen. Inwoning is wel mogelijk. Om van inwoning te kunnen spreken dient op zijn minst sprake te zijn van een gezamenlijke toegang. Aparte nutsvoorzieningen zijn niet toegestaan. Ook bij inwoning is en blijft er sprake van de huisvesting van één huishouden. Het bewonen van een gebouw van 850m^3 door 2 huishoudens is niet toegestaan. Tevens wordt één gebouw waarin twee huishoudens zijn gevestigd (2-onder-1-kapper) gezien als 2 woningen en dus 2 bouwtitels.

Ook een gebouw (langgevelboerderij of 2-onder-1-kapper) groter dan 850m^3 wordt altijd gezien als 2 woningen en ook 2 bouwtitels. In tegenstelling tot hetgeen reclamant veronderstelt, is er dus geen sprake van 1 BiO-woning voor dubbele bewoning, maar van 2 BiO-woningen.

Zoals gezegd is het toevoegen van één woning met een afmeting van maximaal 850m^3 en maximaal 100m^2 aan bijgebouwen passend in de omgeving. Deze ene woning van maximaal 850m^3 mag slechts bewoond worden door 1 huishouden. Een groter gebouw in de vorm van een langgevelboerderij (met $2 \times 100\text{m}^2$ aan bijgebouwen, 2 opritten etc.) vinden wij niet wenselijk. Hiermee worden te veel stenen toegevoegd op een dergelijk klein stukje grond waar rondom al veel bebouwing aanwezig is."

Gezien bovenstaande motivering, die in de brief van 30 september 2010 is beschreven, wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

2.96 Schijndelsedijk 9a te Gemonde

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat het agrarisch bouwvlak zoals aangegeven bij de Schijndelsedijk 9a te klein is en verwijst hierbij naar een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen voor een werktuigenloods uit 2002. Tevens is de rundveestal van reclamant inmiddels aan vervanging toe. Voor het bouwen van de werktuigenloods en het realiseren van een nieuwe rundveestal is een bouwblok nodig van 1 hectare (inclusief de huidige bedrijfswoning).
2. Reclamant wenst een woning te realiseren aan de Schijndelsedijk. In dit verband wordt verwezen naar een eerder verleende en in heroverweging aangehouden bouwvergunning voor een fokvarkensstal met dienstwoning.
3. Reclamant vraagt de omgeving van zijn bedrijf aan de Schijndelsedijk te Gemonde op te nemen als bebouwingsconcentratie.

Reactie gemeente

1. Voor de werktuigenloods heeft reclamant een positief AAB advies aangeleverd. Hierop kan het bouwblok worden aangepast. Aan de hand van een schetsplan van de werktuigenloods wordt de verbeelding aangepast. Ten aanzien van de rundveestal merken wij op dat dit plan nog niet nader is geconcretiseerd. Hiervoor kan reclamant na vaststelling van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing aanleveren. Op basis hiervan kunnen wij beoordelen of wij hiervoor op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid het bouwblok vergroten.
2. De bedoelde vergunning voor een fokvarkensstal met dienstwoning is verleend in 1978. Het (provinciale) ruimtelijke beleid had destijds totaal andere uitgangspunten en randvoorwaarden dan nu. Volgens het toen geldende beleid kon de bedoelde aanvraag vergund worden. Nu is dat helaas niet meer het geval.
3. Dit onderdeel heeft betrekking op de structuurvisie. Wij zijn van mening dat in dit geval geen sprake is van een bebouwingsconcentratie zoals gedefinieerd in de ontwerpstructuurvisie en het provinciale beleid. Er moet relatief gezien sprake zijn van een hogere bebouwingsdichtheid met wisselende functies. Een objectieve grens voor dichtheid is niet te geven. In dit geval is echter geen sprake van een aaneengesloten bebouwingslint en is ook geen sprake van dermate bebouwingsdichtheid dat met recht kan worden gesproken van een bebouwingscluster.

2.97 Sint-Lambertusweg 9 en 8d te Gemonde

Zienswijze

Van Houtum heeft 2 zienswijzen ingediend. Deze worden onderstaand beiden behandeld.

1. Reclamant vraagt om het bouwvlak Sint-Lambertusweg 9 op te nemen als bebouwingsconcentratie en verwijst hierbij naar besluitvorming over het voorontwerp bestemmingsplan.
2. Niet alle activiteiten die vanaf het huisperceel Sint-Lambertusweg 9 worden uitgeoefend zijn positief bestemd. Verzocht wordt om ook het aannemersbedrijf en het timmerbedrijf (ca. 400m²) en twee afzonderlijke woningen op te nemen in het plan. Aan de Sint-Lambertusweg 8d is naast agrarische activiteiten een caravanstalling aanwezig.
3. Verzocht wordt om de koppeling tussen de bouwvlakken Sint-Lambertusweg 8d en 9 te verwijderen. Het bedrijf 8d is in 1995 van derden aangekocht en heeft vanuit de historie geen enkele planologische koppeling of relatie met het bedrijf 9. Koppeling is volgens reclamant belemmerend voor zijn exploitatie en die van zijn mogelijke rechtsopvolgers.

Reactie gemeente

1. In de structuurvisie is het perceel opgenomen als bebouwingsconcentratie, dit in tegenstelling tot de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast zodat ook hierin het perceel is opgenomen in de bebouwingsconcentratie.
2. Op dit punt wordt het bestemmingsplan niet aangepast. In een overleg heeft reclamant aangegeven graag het agrarisch bouwblok te willen behouden omdat hij een opvolger heeft. Daarom is besloten het agrarisch bouwblok niet van het perceel af te halen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Om te toetsen of voldaan wordt aan alle voorwaarden dient advies aangevraagd te worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Hiertoe is het noodzakelijk dat bedrijfsgegevens overgelegd worden op basis waarvan genoemde commissie haar advies uit kan brengen. Van belang is onder meer dat er inzicht bestaat in omzetgegevens, bestaand areaal aan productiegronden en de wijze van invulling hiervan alsmede de toekomstvisie van het bedrijf. Zodra aangetoond is dat voldaan wordt aan alle voorwaarden kan een wijzigingsprocedure opgestart worden. Het bestemmingsplan Buitengebied biedt mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Bepalend voor de mogelijkheden op het perceel is dat deze is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Nu het perceel wordt opgenomen binnen de bebouwingsconcentratie geldt dat er maximaal 400m² aan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van categorie 1 en 2 bedrijven aanwezig mogen zijn. Tevens mag er maximaal 1.000m² benut worden voor statische opslag van bijvoorbeeld caravans. Omdat er sprake is van een gekoppeld bouwblok, geldt dit maximum voor beide bouwblokken bij elkaar opgeteld en niet voor beide afzonderlijk. Indien reclamant zowel zijn aannemersbedrijf/timmerbedrijf wil blijven exploiteren evenals de caravanstalling behouden, mag het totaal niet meer dan 1.000m² bedragen. Dus 400m² voor het aannemersbedrijf/timmerbedrijf en 600m² voor statische opslag. Legalisatie van 400m² aan nevenactiviteiten en eventueel 600m² aan statische opslag kan alleen door het aanvragen van een afwijking op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden. Alle andere niet-agrarische activiteiten dienen dan te worden beëindigd.
3. In het vigerend bestemmingsplan uit 2001 is wel degelijk een koppeling aanwezig tussen het bouwblok aan de Sint-Lambertusweg 9 en 8d. Vanuit de historie is er dus altijd een planologische koppeling geweest. De zienswijze bevat geen argumenten in om hier verandering in te brengen.

2.98 Hoogstraat 6b te Berlicum

Zienswijze

1. De zienswijze is gericht tegen de dubbelbestemming 'Archeologische waarde 1' op het perceel van reclamant. Omdat dit leidt tot een waardevermindering van het onroerend goed en vermindering van de vrijheid om ermee om te gaan, wordt verzocht om genoemde dubbelbestemming niet toe te kennen tussen de Hoogstraat en de Run.
2. Voor het geval er waterberging in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, wordt op voorhand bezwaar gemaakt. Eventuele schadeclaims en waardevermindering zullen voor rekening van de gemeente komen.

Reactie gemeente

1. Met het opnemen van de dubbelbestemming 'Archeologische waarde 1' worden de bouw/aanlegmogelijkheden niet automatisch beperkt, treedt een waardevermindering van het onroerend goed niet aanstonds op en leidt dit niet tot vermindering van de vrijheid. Het gaat slechts om een verplichting voor het verrichten van vooronderzoek. Dit is geen grondslag voor planschade. Indien bij een concrete aanvraag uit het onderzoek blijkt dat er minder gebouwd/aangelegd mag worden in verband met archeologie, dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan, kan er sprake zijn van een waardevermindering en minder vrijheid. Pas dan kan er een grondslag ontstaan voor planschade.

Verder worden de planregels dusdanig aangepast dat de archeologische onderzoeksplicht binnen bouwvlakken waarop tevens de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1, 2, 3 of 4 van toepassing is, vervalt.

2. Er worden geen argumenten genoemd om welke reden op voorhand bezwaar gemaakt wordt op de waterberging. Indien sprake is van onevenredig nadeel door het opnemen van waterberging in dit nieuwe bestemmingsplan, dan staat hiervoor de weg van de planschadeprocedure open.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

2.99 Lookertstraat 8 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze is gericht op het bouwvlak aan de Lookertstraat 8. Reclamant geeft aan dat hierin geen ruimte is voor de door hem gewenste nieuwbouw van de bestaande paardenstal.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het agrarisch bouwblok wordt aangepast in verband met een (gedeeltelijk te vernieuwen) gebouw. De noodzakelijke afstanden ten opzichte van naastgelegen functies zijn hierbij leidend. Tevens wordt de gebiedsbestemming gewijzigd naar 'Agrarisch – Paardenhouderij'.

2.100 Laar 29 te Berlicum

Zienswijze

1. Betreffende het bouwvlak Laar 31 verzoekt reclamant een kleiner bouwvlak vast te stellen. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak van ruim 2 ha opgenomen terwijl niet meer dan 1,5 ha is toegelaten
2. Reclamant verzoekt om aanpassing van het bouwvlak Laar 29 zodat de bestaande schuur van zijn bedrijf hier binnen valt.

Reactie gemeente

1. Zie de beantwoording bij zienswijze 2.33 en 2.52 van Agron Advies en Heijvar.
2. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.101 Waterschap Aa en Maas

Zienswijze

Nadat overleg is gevoerd met het waterschap op 25 februari over het concept van het ontwerp-bestemmingsplan resteren voor het waterschap Aa en Maas nog enkele zienswijzen:

1. Het Dynamisch Beekdal is middels een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' bestemd. De wijze van bestemmen is correct, echter de begrenzing wijkt op enkele punten af van het gebied dat vanuit het project Dynamisch Beekdal als waterbergingsgebied zal worden ingericht. Zo is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', die op de percelen ten zuiden van de verlegde Zuid-Willemsvaart ligt, overbodig evenals de bestemming op de ruïne Seldensate en ten zuiden hiervan. Verzocht wordt om de correcte begrenzing over te nemen in het definitieve bestemmingsplan zoals die bij de zienswijze door het waterschap is overgelegd.
2. Verzocht wordt om in de regels en/of op de verbeelding de in het Dynamisch Beekdal gelegen bouwvlakken uit te sluiten van de bestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'.
3. Naast de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterbergingsgebied' is ook een aanduiding 'waterbergingsgebied in te richten' opgenomen. Deze aanduiding is volgens het waterschap Aa en Maas overbodig en bovendien is de begrenzing van deze aanduiding onjuist. Verzocht wordt om de aanduiding te verwijderen en de doorwerking hiervan in de regels aan te passen.
4. Binnen het Dynamisch Beekdal is de meander Assendelft al volledig ingericht als natuur. Verzocht wordt om dit gebied te bestemmen als Natuur.
5. Binnen de waterparagraaf (4.4) staat onder het kopje 'Dynamisch Beekdal' vermeld dat het gebied waar beekherstel wordt gerealiseerd, is aangeduid als 'beekherstel'. Dit is echter niet in de verbeelding doorgevoerd. Verzocht wordt om in de toelichting duidelijk te benoemen hoe in het algemeen en specifiek binnen het Dynamisch Beekdal met beekherstel wordt omgegaan en hier de planregels en verbeelding op aan te passen.
6. In paragraaf 6.3.2 van de toelichting 'Natuurontwikkeling/ecologische verbindingzones' staat genoemd dat een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur ter plaatse van de aanduiding Ecologische verbindingzone wordt opgenomen. De functieaanduiding is echter niet doorgevoerd in de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. In artikel 40.3 is een algemene wijzigingsregel naar Natuur opgenomen, welke volstaat. Verzocht wordt om de toelichting aan te passen en ervoor te zorgen dat de toelichting, de regels en de verbeelding op dit punt eenduidig zijn.
7. Op de verbeelding ontbreekt nog een aantal leggerwatergangen. Het waterschap verzoekt om alle leggerwatergangen op de verbeelding te bestemmen als Water.
8. De rioolpersleidingen vanaf het rioolgemaal in Berlicum zijn niet bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding-Riool', maar met een dubbelbestemming 'Leiding-Water'. Bovendien is slechts een gedeelte van de rioolpersleiding van het gemaal naar de RWZI in Vinkel bestemd. Verzocht wordt om de persleidingen volledig te bestemmen met een dubbelbestemming 'Leiding-Riool'.
9. In de toelichting van het plan wordt betreffende het waterbeleid niet altijd verwezen naar de juiste beleidsstukken:
In paragraaf 2.2.2 wordt onder 'Provinciaal beleid' verwezen naar het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2. Dit moet echter het nieuwe Provinciaal Waterplan zijn dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Verder wordt verzocht om te verwijzen naar de Verordening Water Noord-Brabant die door Provinciale Staten op 20 november 2009 is vastgesteld.
Onder het kopje 'Waterschapsbeleid' wordt verder verwezen naar het waterbeheerplan 2001-2004. Dit moet echter het waterbeheerplan 2010-2015 zijn, vastgesteld door het algemeen bestuur van Waterschap Aa en Maas op 13 november 2009.

Reactie gemeente

1. De begrenzing is aangepast aan het gebied dat vanuit het project Dynamisch Beekdal als waterbergingsgebied zal worden ingericht. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
2. Waar de bestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' over bouwvlakken lag, is deze eraf gehaald. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
3. De aanduiding 'waterbergingsgebied in te richten' wordt verwijderd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
4. De meander Assendelft wordt bestemd als 'Natuur'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

5. Zowel toelichting, regels als verbeelding worden aangepast zodat duidelijk blijkt hoe in het algemeen en specifiek binnen het Dynamisch Beekdal met beekherstel wordt omgegaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
6. De toelichting wordt aangepast en er wordt voor gezorgd dat de toelichting, de regels en de verbeelding op dit punt eenduidig zijn. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
7. De ontbrekende watergangen uit de leggerwatergangen worden op de verbeelding toegevoegd en bestemd als 'Water – Riolpersleiding'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
8. De rioolpersleidingen vanaf het rioolgemaal in Berlicum krijgen alsnog in totaliteit de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
9. Het waterbeleid uit de toelichting wordt aangepast zodat verwezen wordt naar de juiste beleidsstukken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

2.102 Lookertstraat 6a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het agrarisch bouwvlak aan de Lookertstraat 8. In het voorgaande plan kende deze locatie nog een woonbestemming. Reclamant vraagt zich af of dit beperkingen oplevert voor het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte en BiO-woning aan de Hemelrijkstraat. Laatstgenoemden zijn een compensatie voor de bedrijfsbeëindiging van reclamant. De Ruimte-voor-Ruimte-woning is daarbij al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Reactie gemeente

In overleg met reclamant en de eigenaar is het bouwvlak aan de Lookertstraat 8 gewijzigd zodat aan de vaste afstandseisen voldaan kan worden.

2.103 Het Woud 1 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze betreft het perceel 't Woud 1 en 3. Hierbinnen zijn aanwezig:

- a. een grondverzet- en loonbedrijf
- b. een agrarisch bedrijf met 70 vleesstieren
- c. 2 woningen.

Genoemde activiteiten / woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan positief bestemd. Verzocht wordt om deze ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Gezien de bestaande en bestemde situatie wordt op het agrarisch bouwvlak aan 't Woud 1-3 naast de aanduiding 'grondverzet- en loonbedrijf' een aanduiding 'iv' en een aanduiding voor 2 bedrijfswoningen opgenomen. Hiermee zijn zowel het grondverzet- en loonbedrijf als het vleesstierenbedrijf als de 2 bedrijfswoningen positief bestemd.

2.104 Woudseweg 49 te Den Dungen

Zienswijze

1. Het bouwblok klopt niet met de in 2005 verleende bouwblokvergroting en verleende bouwvergunning.
2. Graag de koppeling tussen woning en bouwblok loslaten.

Reactie gemeente

1. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast aan de eerdere vergroting van het bouwvlak.
2. Het loslaten van de koppeling tussen beide percelen wordt gezien als het realiseren van een nieuw bouwvlak, met separate uitbreidingsmogelijkheden. Dit is in strijd met het provinciale beleid, dat gericht is op zuinig ruimtegebruik. Het is dus niet mogelijk medewerking te verlenen aan het verwijderen van het koppelteken. Bovendien functioneert de woning aan de Woudseweg 49 als bedrijfswoning.

**2.105 Diepenbroek 2 te Gemonde
Diepenbroek 3 te Gemonde
Diepenbroek 5 te Gemonde**

Zienswijze

Verzocht wordt om de straat Diepenbroek onder de werking van de bebouwingsconcentraties te brengen. Gelet op de dichtheid en de omvang van de bebouwing is het wenselijk het eerste deel van de straat Diepenbroek, bij voorbeeld de woningen 1 tot en met 5 binnen de bebouwingsconcentratie Sint-Lambertusweg / Boomstraat op te nemen.

De in het bestemmingsplan opgenomen definitie van het begrip bebouwingsconcentratie is volgens reclamant van toepassing op de straat Diepenbroek.

Reactie gemeente

De Diepenbroek is een zijstraat van de Sint-Lambertusweg, welke is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Zijstraten maken niet automatisch onderdeel uit van de hoofdas, die wel wordt beschouwd als bebouwingsconcentratie.

De Diepenbroek voldoet onzes inziens niet aan de uitgangspunten voor bebouwingsconcentraties uit de structuurvisie omdat:

- a. Het een relatief korte zijstraat is met maar 5 bestemmingsvlakken;
- b. Er van oudsher geen sprake is van een menging van functies;
- c. Er geen potentiële VAB's zijn c.q. er geen agrarische bedrijven meer actief zijn;
- d. Er geen sprake is van een grote hoeveelheid leegstaande stallen;
- e. De 5 bestemmingsvlakken zich concentreren aan een zijde van de weg. De andere zijde is volledig open.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

2.106 Vogelenzang 9a te Gemonde

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om een bed & breakfast op te richten in de woning Vogelenzang 9 en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om de woning Vogelenzang 9 te slopen.

Reactie gemeente

Binnen de woonbestemming maakt het bestemmingsplan een bed & breakfast direct mogelijk. Dit geldt dus voor iedere woning in het buitengebied. Bij vaststelling van het plan is hieraan toegevoegd dat dit in het hoofdgebouw zou moeten plaatsvinden, met andere woorden binnen de woning. Het gaat hier om een kleinschalige vorm van het aanbieden van overnachtingen tot maximaal 5 kamers, zonder eigen zelfstandige voorzieningen. Deze vorm van recreatie heeft nauwelijks impact op de omgeving en zorgt nauwelijks voor overlast.

Het bestemmingsplan biedt geen directe mogelijkheden om de huidige woning aan de Vogelenzang 9 af te breken. Herbouw van woningen dient in principe op de bestaande fundering plaats te vinden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen. Voor eventuele waardevermindering kan na het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente.

2.107 Loofaert 14 te Berlicum.

Zienswijze

Reclamant vindt de vorm van het agrarisch bouwvlak aan de Loofaert 14 niet logisch doordat dit uitbreidingsmogelijkheden in oostelijke richting geeft. Dit zou op termijn het zicht op de monumentale bedrijfswoning wegnemen. Reclamant pleit daarom om uitbreidingsmogelijkheden in zuidwestelijke richting te leggen. In een hierop aangepast bouwvlak zouden dan tevens de reeds aangelegde kuilplaten kunnen worden opgenomen.

Reactie gemeente

Het toegekende bouwvlak komt in grote lijnen overeen met het bouwvlak zoals dat in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen. Het wijzigen van het bouwvlak zou een nieuwe ontwikkeling betekenen welke in deze fase van de bestemmingsplanprocedure niet meer kan worden meegenomen. Verder is voor de gevraagde wijziging van het bouwvlak een ruimtelijke onderbouwing met benodigde onderzoeken noodzakelijk. Deze is niet beschikbaar, waardoor het bouwvlak ongewijzigd blijft. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.108 Donksestraat 2a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de in het eindverslag "inspraakprocedure bestemmingsplan Buitengebied" opgenomen afwijzing van een BiO-woning op het kadastrale perceel gemeente Sint-Michielsgestel, sectie H, nummer 737. De aangegeven reden was dat het betreffende perceel te smal is voor een woning. Reclamant merkt echter op dat het naastgelegen perceel ook in eigendom is waardoor wel sprake is van een voldoende breedte.

Verzocht wordt om de aanvraag voor een BiO-woning op de aangrenzende percelen H737 en H794 gezamenlijk opnieuw te beoordelen.

Reactie gemeente

Ruimte-voor-Ruimte-woningen en BiO-woningen zonder compleet goedgekeurde onderbouwingen en waarborging van de tegenprestatie worden niet rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen. Als er een verzoek inkomt, volgt er een eerste toetsing aan de structuurvisie. Indien die toetsing positief uitvalt, kan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld worden en de tegenprestatie worden geregeld. Als dit akkoord is, wordt via een aparte planologische procedure medewerking verleend.

Om bovenstaande reden is de zienswijze van toepassing op de structuurvisie en wordt de zienswijze in dit kader behandeld.

2.109 Regent Smitsstraat 5 te Sint-Michielsgestel / Betreffende perceel sectie O, nummer 177

Zienswijze

1. Op het kadastrale perceel gemeente Sint-Michielsgestel, sectie O, nummer 177 is na calamiteit (brand) een bouwvergunning afgegeven. Reclamant wenst op dit perceel een bouwvlak.
2. De zienswijze is gericht tegen het plan een waterbergingsgebied in te richten op percelen van reclamant (nummers 177, 178 en 716).
3. Reclamant vraagt wat de gevolgen zijn als een bestemmingsgrens midden over een perceel loopt.
4. Gevraagd wordt naar de betekenis van de strook langs het toeleidingszandpad naar Gemondseweg 12A (grijs afgedrukt met een stip).
5. Gevraagd wordt om aan de opgenomen minimale afstanden in artikel 6.2.3 sub g en h toe te voegen dat deze niet gelden als hier in de bestaande situatie niet aan wordt voldaan.

Reactie gemeente

1. In het vigerende bestemmingsplan was ook geen bouwvlak toegekend. De bouwvergunning is verleend om het gebouw te kunnen herbouwen na calamiteit. Het is niet gewenst voor het gebouwde een bouwvlak toe te kennen. Een herbouw na calamiteiten zorgt niet voor een wijziging in de situatie. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.
2. In het bestemmingsplan is op genoemde percelen geen in te richten waterbergingsgebied opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.
3. De bestemmingsgrens (of die van een aanduiding) is leidend. Dit betekent dat als deze midden over een perceel loopt op beide perceelsgedeelten een ander planologisch regime geldt.
4. Het betreft hier de waterleiding (bestemming 'Leiding-Water') die over percelen van reclamant loopt. Het betreft hier een bestaande waterleiding, die als zodanig bestemd moet zijn.
5. Voor alle regels geldt dat deze niet gelden als hier in de bestaande legale situatie niet aan wordt voldaan. Dit hoeft niet expliciet in de regels opgenomen te worden, maar geldt automatisch.

2.110 Poeldonksedijk 5 te Den Dungen

Zienswijze

1. Reclamant vindt dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de bijzondere positie van de Dungense Keerdijk. Verwezen wordt o.a. naar een besluit van de gemeenteraad van Den Dungen hierover.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding en upgradering van de faciliteiten aan de Meerse Plas.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan biedt geen extra ontwikkelingsmogelijkheden aan de bedrijven en woningen aan de Keerdijk ten opzichte van het vigerende plan. Voor wat betreft de gebiedsbestemming wordt opgemerkt dat de omgeving van de Keerdijk voor het grootste deel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' kent. In het vigerende bestemmingsplan was dit nog de bestemming 'Agrarisch gebied'. Voor wat betreft de landschapselementen - die in het vigerende plan direct waren bestemd - is in de systematiek van het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied ervoor gekozen om de deze met een gebiedsaanduiding op te nemen. Hiermee achten wij de bijzondere positie van de Keerdijk voldoende beschermd. Op dit punt leidt de zienswijze dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor bedoelde uitbreiding en upgradering van de faciliteiten aan de Meerseplas. De planregels voorzien enkel in beperkte bouwwerken (< 10m²) ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.111 Brugstraat 9 te Middelrode

Zienswijze

1. Het bestemmingsplan voorziet niet in een inhoudsmaat groter dan 600m³ voor de woningen die in het kader van landgoed "De Rietwiel" zullen worden opgericht.
2. Verder wordt verzocht om de huidige wagenloods aan de Brugstraat 9 ook in het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant wenst deze uit te breiden ten behoeve van stalling van machines voor onderhoud van het achtergelegen landgoed "De Rietwiel".

Reactie gemeente

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt onderschreven. De juridisch bindende onderdelen van het plan (de planregels en de verbeelding) alsook de toelichting worden aangepast zodat op nieuwe landgoederen ruimere woningen kunnen worden opgericht.
2. Voor de oprichting van een werktuigenloods wordt verwezen naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Hierin is geregeld dat een afwijking kan worden verleend tot maximaal een hoogte van 5 meter en een oppervlak van 150m².

2.112 Hoefsevonder 1 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het niet opnemen van landgoedontwikkeling op de percelen van reclamant.

Reactie gemeente

Om een dergelijk initiatief positief in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen, moeten de onderliggende stukken vóórdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt compleet zijn. Er moet dan onder andere sprake zijn van een complete ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast eist de provinciale nota 'rood voor groen' dat onder meer de beeldkwaliteit en het beheer van het landgoed is zekergesteld.

Het plan van reclamant is in eerste instantie in augustus 2007 door hem ingediend. De beleidslijn was toen om dergelijke verzoeken als inspraakreactie mee te nemen in het kader van het onderhavige bestemmingsplan. In dat kader is het verzoek van reclamant ook beoordeeld. Dat deze behandeling een lange tijd op zich heeft laten wachten, heeft te maken met het grote aantal inspraakreacties dat was ingediend op het voorontwerp. In deze periode heeft reclamant overigens ook zelf geen initiatief genomen om tot een overleg met de gemeente te komen.

Overigens is op dit moment sprake van een constructieve overlegsituatie met betrokkene en onder meer het waterschap en de provincie. Er wordt getracht te komen tot de ontwikkeling van een plan met voldoende meerwaarde voor alle betrokken partijen.

2.113 Beemdweg 2 te Den Dungen

Zienswijze

De bloemenkwekerij van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Verzoek is om hier een agrarisch bouwvlak van te maken.

Reactie gemeente

Het agrarisch bouwvlak is ten onrechte volledig verwijderd en omgezet naar 'Wonen'. Er is slechts sprake van een gedeeltelijke beëindiging van het agrarische bedrijf (zonder gebruik te maken van de RBV-regeling). De varkenshouderijtak is beëindigd maar het akkerbouwbedrijf is nog steeds in bedrijf. Daarom wordt wederom het perceel voorzien van een agrarisch bouwblok zonder aanduiding 'iv'.

2.114 Zandstraat 51 en Dreef 1 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze betreft de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp op de locaties Zandstraat 51 en Dreef 1 te Middelrode. Verzocht wordt om de volgende punten aan te passen:

1. De loods aan de Dreef 1 in Middelrode de bestemming "Aannemersbedrijf" te geven. Dit komt overeen met het voorgaande bestemmingsplan en het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied.
2. In het bouwblok aan de Zandstraat 51 in Middelrode 2 woningen op te nemen zoals in het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied.
3. Aanpassing van het bouwblok aan de Zandstraat 45 (ivm splitsing pand Zandstraat 51).

Reactie gemeente

1. De loods aan de Dreef 1 mag gebruikt worden voor opslag ten behoeve van een aannemersbedrijf. De bestemming wordt aangepast en aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
2. Aangezien de woning aan de Zandstraat 51 is gesplitst, dienen in het bestemmingsplan twee woonbestemmingen te worden opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan was dit correct opgenomen maar abusievelijk is het nummer 2, de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden', van de verbeelding verwijderd. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. Overigens wordt de functieaanduiding 'sw-rbv' (specifieke vorm van wonen - rbv locatie) aan de bestemming toegevoegd omdat het voormalig agrarische bedrijf aan de Zandstraat 51 heeft meegedaan aan de zogenaamde RBV.
3. In de retrospectieve toets bij het ontwerp bestemmingsplan is in verband met het perceel aan de Zandstraat 45 het volgende opgenomen: "Het gaat hier niet om een intensieve veehouderij in het extensiveringsgebied, dus de vormverandering past binnen het beleid. De vormverandering brengt geen negatieve gevolgen met zich mee op het gebied van milieu etc." Abusievelijk is de benoemde vormverandering niet op de juiste wijze op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De vormverandering van het bouwblok wordt nu wel correct op de verbeelding doorgevoerd en aan de zienswijze van reclamant wordt dan ook tegemoet gekomen.

2.115 Reijndersveld 5a te Den Dungen

Zienswijze

In de zienswijze wordt gevraagd om de situering van de bestemmingsvlakken 'Wonen' voor bovengenoemde adressen dusdanig te wijzigen dat de bestaande bijgebouwen hierbinnen vallen en dat de bouwvlakken ruimte bieden achter deze woningen in plaats van ervoor.

Reactie gemeente

Met de wijziging van de begrenzing van de woonbestemming kan, gezien de feitelijke situatie, worden ingestemd. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.116 Schijndelsedijk 13 te Gemonde

Zienswijze

Verzocht wordt om het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf dusdanig te vergroten dat de aanwezige mest- en maisopslag er binnen valt.

Reactie gemeente

Het bedrijf aan de Schijndelsedijk 13 betreft een intensieve veehouderij binnen het verwevingsgebied. Aan het bedrijf is de standaardvergroting van ca. 15% toegekend. Een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer betekent niet dat medewerking kan worden verleend aan uitbreiding van het bouwvlak. De mogelijkheid hiertoe dient namelijk getoetst te worden aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing (aan te leveren door reclamant). Een ruimtelijke onderbouwing is echter niet voorhanden en de nu ingediende zienswijze geeft onvoldoende informatie om de uitbreiding van het bouwvlak te kunnen toetsen.

Bovendien zou het nu nog opnemen van de gevraagde bouwvlakvergroting een nieuwe ontwikkeling betreffen waarvan het niet wenselijk is om deze bij vaststelling nog op te nemen in het bestemmingsplan. De voorbereiding is dan niet meer zorgvuldig te noemen omdat belanghebbenden de mogelijkheid wordt ontnomen om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken.

Reclamant kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik maken van de wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 5.9.10 van het bestemmingsplan. In dat geval dient natuurlijk wel te worden voldaan aan alle gestelde voorwaarden (zoals geur, milieu, landschappelijke inpassing et cetera) welke in de ruimtelijke onderbouwing dienen te worden gemotiveerd.

2.117 Zandstraat 31b te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Betreft een niet aangevulde pro-forma zienswijze.

Reactie gemeente

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2.118 Zandstraat 34 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Reclamant verzoekt om voor zijn woning (Zandstraat 34 te Sint-Michielsgestel) een woonbestemming op te nemen. Meer specifiek wordt ook gevraagd om aan dit bouwvlak een voorgevelrooilijn toe te kennen welke 10 meter vanaf het hart van "Het Loopsteegje" ligt. Hierbij wordt verwezen naar de bouwverordening van de gemeente.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het plan aangepast.

Uit archiefstukken is gebleken dat in 1989 bouwvergunning is verleend voor de splitsing van de betreffende boerderij en de bouw van een bijgebouw van 90m². Dit rechtvaardigt het leggen van een woonbestemming op Zandstraat 34.

Voor wat betreft de rooilijn van woonbestemming wordt opgemerkt dat de afstand van 10 meter tot de weg een minimale afstand betreft. Een grotere afstand is dus zekerwel mogelijk. Bij de toekenning van het bouwvlak is in dit geval aansluiting gezocht bij de naastgelegen bebouwing/bestemming.

2.119 Schellekesveld 9 te Berlicum

Zienswijze

De locatie Schellekesveld 9 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Wonen'. Op de locatie zijn echter ook een paardenhouderij en een loon- en grondverzetbedrijf gevestigd. De wens bestaat om de paardenhouderij verder uit te bouwen en het loon- en grondverzetbedrijf af te bouwen. Derhalve wordt gevraagd om een agrarisch bouwvlak toe te kennen.

Reactie gemeente

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

In het vigerende plan was de lokatie Schellekesveld 9 al bestemd voor 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe plan. De bestaande planologische situatie blijft dus gehandhaafd.

De voorgestelde ontwikkeling houdt een wijziging van de bestemming in waarbij sprake is van uitbreiding van de (toegestane) bebouwing en verharding. Bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is reclamant medegedeeld dat bestemmingswijziging mogelijk zou zijn als bedrijfsgegevens aan de gemeente zouden worden overgelegd. Vervolgens zouden deze dan beoordeeld kunnen worden door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De gevraagde bedrijfsgegevens zijn echter niet bijtijds overgelegd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging, maar pas nu in het kader van de zienswijzenprocedure.

In dit stadium is het juridisch niet meer mogelijk om een dergelijke wijziging in het plan op te nemen omdat dan geen sprake meer is van een zorgvuldige voorbereiding. Er is dan immers geen mogelijkheid meer om een zienswijze in te dienen op dit onderdeel, maar enkel om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Bovenstaande staat los van de vraag of een ontwikkeling zoals die gevraagd wordt ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie.

2.120 Twijnmeer 52 te Gemonde

Zienswijze

1. Verzocht wordt om een agrarisch bouwvlak op te nemen op het perceel van reclamant op de hoek Koudenberg – Koudenbergse straat (kadastraal gemeente Gemonde, sectie P, nummer 387/407) ten behoeve van het oprichten van een woning en verwerkingsruimte.
2. Reclamant is het niet eens met de bestemming ten behoeve van een op te richten kapel op de hoek Besselaar – Twijnmeer.

Reactie gemeente

1. Reclamant heeft op 23 juli 2010 een reactie ontvangen op het verzoek. Deze is, kort samengevat, als volgt: Op dit moment bestaan de activiteiten, welke aan de Twijnmeer 52 worden uitgeoefend, uit een kalverhouderij en een boomkwekerij. De wens van de ondernemer is om de boomkwekerij verplaatsen naar de Koudenberg. Dit perceel biedt volgens reclamant goede ontwikkelingsmogelijkheden voor de boomkwekerij. Wij zijn van mening dat het toevoegen van een nieuw bouwblok niet past binnen de kaders van de Interimstructuurvisie van de Provincie Noord-Brabant.
2. Betreffende de kapel op de Hoek Besselaar/Twijnmeer worden geen argumenten genoemd die het bezwaar tegen de kapel onderbouwen. In die zin is geen sprake van een ontvankelijke zienswijze.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.121 Besselaar 15 te Gemonde

Zienswijze

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan met betrekking tot het aanvragen van een aanlegvergunning voor het omzetten van gras naar bouwland of boomteelt en de mogelijke gevolgen daarvan.

Uit het antwoord van de gemeente hierop maakt reclamant op dat (deels) tegemoet is gekomen aan zijn reactie, omdat voor boomteelt nog steeds een aanlegvergunning wordt vereist, echter met de positieve toevoeging dat dit het landbouwkundige gebruik niet mag blokkeren.

Reactie gemeente

Er zijn geen aanvullende argumenten ingebracht of nieuwe argumenten tegen de gedeeltelijke niet gegrond verklaring van de inspraakreactie. Op grond van de zienswijze vindt dan ook geen wijziging van het plan plaats. Voor de volledigheid wordt hieronder de reactie uit het eindverslag van de inspraak herhaald: "De verplichting om een aanlegvergunning te moeten aanvragen, levert niet bij voorbaat problemen op. Op voorhand kunnen we niet zeggen of die aanlegvergunning wel of niet verleend wordt. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 zit ook al de verplichting tot het aanvragen van een aanlegvergunning. Er is dus geen sprake van een zwaarder regime."

2.122 Buurtcomité 'Natuurbegraafplaats Hooghei' en tevens op persoonlijke titel

- Werststeeg 45 te Berlicum
- Werststeeg 51 te Berlicum
- Hooghei 50a te Berlicum
- Hooghei 71 te Berlicum
- Werststeeg 59 te Berlicum
- Werststeeg 49 te Berlicum
- Hooghei 46 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de ontwikkeling van de natuurbegraafplaats en op de volgende onderwerpen in het bijzonder:

1. Geen experimenten met natuurbegraafplaats.
2. Financiële haalbaarheid is pover, meer garanties voor beheer.
3. Alles in een keer realiseren (niet faseren).
4. Alles realiseren, voordat wordt begraven.
5. Verplicht overdragen van beheer aan terreinbeherende organisatie (TBO).
6. Hinder voor agrariërs door uit piëteit geen landbewerking uit te voeren.
7. Maatregelen met beveiliging en bewaking, ter voorkoming van vandalisme.
8. Rekening houden met vossen en dassen.

Reactie gemeente

1. Het begraven van mensen wordt al sinds mensenheugenis uitgevoerd. De gemeente Sint-Michiëlsgestel kent meerdere begraafplaatsen en is bekend met het begraven. Wat nieuw is, is dat er geen grafafdekking komt, maar dat het graf herkenbaar is aan de omgevingskenmerken. Een schijf van een boomstam duidt de plaats aan. In het kader van de Wet op de lijkbezorging wordt een register bijgehouden met de exacte plaats van het graf (middels landmeting en GPS).
2. In het plan is voorzien in het oprichten van de beheersstichting, welke na realisatie van het begraven zorg draagt voor het beheer van de natuurbegraafplaats. Ook bij mogelijk voortijdig stoppen van begraven, kan deze stichting haar taken uitvoeren. De stichting krijgt een voorziening, in de vorm van een fonds, van waaruit het beheer voor zeer lange tijd kan worden betaald. Hierin is in het beheerplan voorzien, welke middels een overeenkomst met de gemeente wordt bekrachtigd. Initiatiefnemer heeft rondom dit initiatief enkele partijen verzameld die vanuit hun expertise (ontwikkeling, innovatie en procesbegeleiding) het initiatief mede ontwikkelen.
3. Bosgroep Zuid heeft een advies gegeven om de ecologische aanpassing in één keer uit te voeren. Dit wil zeggen dat in het eerste jaar de grove structuur van de locatie wordt gevormd, zoals aanplant van bomen, struweelranden en vorming van de juiste omstandigheden voor de vegetatie. Dit is de eerste fase in het project. De tweede fase is de fase van het begraven. Hier vindt actief beheer en onderhoud van de locatie en de natuur plaats. De derde fase is als de begravingen niet meer plaats vinden. Dan vindt alleen het noodzakelijk onderhoud plaats. De natuur volgt daarin haar eigen weg. In het beheerplan wordt dit verder weergegeven. Reclamant kan deze desgewenst inzien. De initiatiefnemer heeft belang bij een zo snel mogelijk realisatie van de opbouw naar een natuurlijk terrein. Enerzijds zodat de natuur zich optimaal kan ontwikkelen, anderzijds voor de aantrekkelijkheid van de locatie om daar begraven te worden.
4. Dit sluit aan bij het beheerplan, waarin in de eerste fase is voorzien in de aanleg. Pas als de aanleg gereed is, wordt begonnen met de 2^e fase en gaat het feitelijke begraven beginnen. Het mes snijdt aan twee kanten. Dit is beter voor de natuurontwikkeling en beter voor de uitstraling van de natuurbegraafplaats.
5. De beheersstichting kan voor lange tijd het beheer voeren. Een noodzaak voor natuurbehoud en beheer om het terrein onder te brengen bij een TBO is niet aanwezig, tenzij de locatie deel uit kan maken van een groot aaneengesloten geheel van natuurterreinen, waardoor de natuurwaarde verder kan stijgen. De stichting krijgt daar in haar oprichtingsakte de bevoegdheid over.
6. De opbouw van het terrein is zodanig dat vanaf de begraafplekken geen zicht is op de omgeving. De filosofie achter de natuurbegraafplaats houdt onder meer in dat begraven normaal onderdeel uitmaakt van het leven, zoals geboorte en trouwen. Op de begraafplaats zal daarom ook een plek worden gecreëerd voor kinderen om te spelen. Indrukken van buiten het terrein zijn niet in strijd met deze filosofie.

7. Vandalisme tast de natuurwaarden en de gevoelswaarde van de begraafplaats aan en zal daarom worden geweerd. De begraafplaats kent een vrije toegang voor publiek, maar zal indien nodig of wenselijk afgesloten worden buiten openingstijden. Tijdens openingstijden zal een beheerder aanwezig zijn. Bij de inrichting van het terrein, het gebouw, de parkeerplaats en de entree van het terrein wordt rekening gehouden met het voorkómen van vandalisme.
8. Vossen en dassen zijn niet aanwezig op het terrein. Mogelijk gaan door openstelling van het terrein deze dieren het terrein als foerageer- of verblijfsgebied gebruiken. Tijdens het gebruik van het terrein wordt hiermee rekening gehouden. De initiatiefnemer laat door Bosgroep Zuid een checklist opstellen hoe om te gaan met de flora en fauna, tijdens begraven en de activiteiten daarom heen.

2.123 Raadhuisplein 18 te Berlicum

Zienswijze

Volgens reclamant maakt het bestemmingsplan het onmogelijk om oorspronkelijke hoogstamboomgaarden te herstellen.

Reactie gemeente

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan. In een aantal gebieden is voor het omzetten van grasland naar boomteelt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden nodig. Dit ter bescherming van de aanwezige waarden. Het herstel van oorspronkelijke boomgaarden levert doorgaans een bijdrage aan deze waarden waardoor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) geen problemen zal opleveren.

2.124 Laar 9 te Berlicum

Zienswijze

Reclamant verzoekt op de locatie Laar 9/9a/9b te Berlicum drie woningen te bestemmen in plaats van twee. Dit omdat deze feitelijk aanwezig zijn.

Reactie gemeente

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan. De bestemming van twee woningen (Laar 9 en 9b) is overgenomen uit het vigerende plan. Dit is de huidige planologische situatie. Het aangeven van nog een woning op de verbeelding wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling waarmee extra bouwmogelijkheden ontstaan. Dit is niet gewenst.

2.125 Hasseltsedijk 33 te Berlicum / Betreffende perceel Hooghei 25

Zienswijze

Reclamant verzoekt om een woning aan de Hooghei 25 (tussen 23 en 29) te mogen restaureren en daarnaast in het bestemmingsplan een woonbestemming op te nemen.

Reactie gemeente

Op de locatie kadastraal bekend als gemeente Berlicum, sectie M, nummer 25 (door reclamant aangeduid als Hooghei 25) is op dit moment geen woning of woonbestemming aanwezig. Daarom spreken wij van het oprichten van een nieuwe woning op het perceel tussen de Hooghei 23 en Hooghei 29. De locatie aan de Hooghei wordt niet aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. Het verzoek van reclamant moet dus gezien worden als een verzoek voor het oprichten van een nieuwe woning buiten een bebouwingsconcentratie. Omdat dit strijdig is met het beleid in het buitengebied wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Omdat geen woning aanwezig is op het perceel biedt het overgangsrecht in dit geval ook geen uitkomst voor het verzoek van reclamant. In het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 23 namelijk bepaald dat bouwwerken, op voorwaarde dat de bestaande afwijking niet wordt vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd en na calamiteit worden herbouwd. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Immers, de bebouwing is niet meer aanwezig op het betreffende perceel. Er is dan ook geen sprake meer van een bestaande afwijking die eventueel onder het overgangsrecht zou kunnen vallen.

2.126 Spurkstraat 82 te Den Dungen

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de bebouwing achter de woning Spurkstraat 82 bij de woonbestemming hiervan te betrekken. In het ontwerpbestemmingsplan valt deze bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak aan de Spurkstraat 80a.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' viel de bebouwing achter de Spurkstraat 82 nog niet binnen het agrarisch bouwvlak aan de Spurkstraat 80a. Dit is abusievelijk verkeerd opgenomen in dit plan. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen en de bebouwing achter de Spurkstraat 82 krijgt de bestemming 'Wonen'.

2.127 Zandstraat 38 te Sint Michielsgestel / Betreffende perceel sectie H, nummer 42

Zienswijze

Reclamant vraagt nogmaals om heroverweging van een woningbouwmogelijkheid ten zuiden van de Zandstraat 38 op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint Michielsgestel, sectie H, nummer 42. Als dit niet tot het voor reclamant gewenste resultaat leidt, dan verzoekt hij tot het opnemen van:

- een ontheffingsmogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten betreffende de opslag van materieel en materiaal voor de uitvoering van een bouwbedrijf;
- de mogelijkheid voor een extra woonfunctie op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie H, nummer 40 waar nu een schuur staat. Door het toevoegen van een woning wordt geen extra versterking toegevoegd en bovendien kan reclamant aan de Zandstraat blijven wonen.

Reactie gemeente

Heroverweging leidt niet tot een ander standpunt betreffende woningbouw aan de Zandstraat. Deze locatie biedt namelijk een venster op het achterliggende landschap. Wij achten het niet wenselijk dat er een woning wordt toegevoegd en het gebied zodoende verder verdicht. Er is reeds sprake van veel bebouwing in deze bebouwingsconcentratie waardoor de doorzichten naar het achterland beperkt zijn. Het doorzicht naar het achterland dat over het perceel met nummer 42 loopt, vinden wij waardevol.

Betreffende de mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een bouwbedrijf is het zo dat het bestemmingsplan beperkte afwijkingsmogelijkheden biedt voor aan huis gebonden bedrijven, waar een bouwbedrijf onder valt (artikel 23.7.1). Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Indien reclamant in aanmerking wil komen voor deze afwijking, kan op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden een afwijkingsverzoek worden ingediend.

Het verzoek om woningbouw op de locatie van de bestaande schuur is nieuw en kan derhalve niet meer in deze fase van het bestemmingsplan worden meegenomen. Een separaat in te dienen verzoek hiervoor kan worden beoordeeld aan de hand van de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Er kan dus niet worden ingestemd met het toevoegen van een nieuwe woning op het perceel met nummer 40.

Op dit moment kunnen wij al wel mededelen dat enkel het vervangen van de bestaande schuur niet voldoende is om een woning toe te staan. Het gaat hier om een bebouwingsconcentratie waar geen extra versterking mag komen. Indien er een nieuwe woning toegevoegd wordt, kan dit alleen als er sprake is van substantiële sloop van bebouwing. Hierbij moet gedacht worden aan de sloop van zo'n 4.000m² aan stallen en/of inleveren milieurechten. Minder sloop in combinatie met het storten van een financiële bijdrage is ook denkbaar zolang er maar sprake is van een flinke ontstening.

Het plan, zoals in de zienswijze verwoordt, leidt echter niet tot ontstening. Reclamant wil namelijk een schuur slopen van 140m² en hiervoor in de plaats een woning realiseren. Hiermee zou het recht ontstaan om een woning te mogen bouwen van maximaal 600m³ en daarbij maximaal 100m² aan bijgebouwen. Per saldo betekent dit dat juist meer versterking mogelijk wordt gemaakt.

2.128 Heikantsehoeve 52 te Berlicum en Dreef 4 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de bestemming van de landbouwschuur aan de Dreef 1 als opslag voor aannemersbedrijf. Volgens reclamant levert dit mogelijk beperkingen op voor zijn varkensbedrijven en is het beter de betreffende schuur onder het overgangsrecht te plaatsen.

Reactie gemeente

De loods aan de Dreef 1 wordt bestemd ten behoeve van een aannemersbedrijf. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder nummer 2.114 en naar de eerdere reactie van de gemeente op de inspraakreactie van reclamant.

Hierbij wordt nog aangevuld dat de locatie Dreef 1 geen onderdeel uitmaakte van de gebouwen die in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderij aan de Zandstraat 51 gesloopt moesten worden. Doordat de nieuwe bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' geen geurgevoelig object betreft, voorzien wij geen problemen met de nabijgelegen veehouderijen voor wat betreft eventuele beperkingen in de bedrijfsvoering.

2.129 IJzeren Poortweg 11 te Berlicum

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de omgeving Hooidonk/Poeldonk/Poeldonksedijk aan te merken als bebouwingsconcentratie en hiermee mogelijkheden te bieden voor het bouwen van een woning op hun perceel gelegen tussen Poeldonk 1 en Hooidonk 15.

Reactie gemeente

Welke gebieden beschouwd kunnen worden als bebouwingsconcentratie en welke gebieden niet, wordt bepaald op basis van stedenbouwkundige, beleidsmatige en landschappelijke factoren. Een belangrijk criterium is de bebouwingsdichtheid en de hoeveelheid bouwblokken. Deze ruimtelijke analyse heeft ertoe geleid dat de door reclamant bedoelde percelen niet kunnen worden aangemerkt als een bebouwingsconcentratie.

Voor het overige kan worden opgemerkt dat het perceel waarop reclamant woningbouw wenst geen onderdeel uitmaakt van een bebouwingscluster. Dit omdat het deel uitmaakt van een nog (120 meter) brede onbebouwde strook langs de Poeldonk.

2.130 Milrooijsedijk 22 te Berlicum

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat hij er voorlopig van afziet om verder te gaan met de voorbereiding van paardenactiviteiten waardoor voorlopig geen onderbouwd (bedrijfs)plan hiertoe zal worden ingediend.

Reactie gemeente

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.131 Woudseweg 9a te Den Dungen

Zienswijze

Reclamant vraagt nogmaals om op het weiland naast de Woudseweg 9a een BiO-woning mogelijk te maken. Daarbij worden andere, volgens reclamant vergelijkbare, situaties genoemd die wel in aanmerking komen voor een BiO-woning.

Reactie gemeente

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Verwezen wordt naar de eerdere beantwoording van de inspraakreactie. Zoals hierin vermeld zijn de locaties die reclamant noemt, waar in het verleden wel medewerking is verleend aan het oprichten van een nieuwe woning, niet vergelijkbaar met de situatie aan de Woudseweg. Het gaat hier om woningen die decennia geleden zijn gebouwd. Daarna is sprake geweest van wijziging van beleid.

2.132 Spurkstraat 88 te Berlicum

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de in het voorontwerp toegekende uitbreiding van het bouwvlak te verschuiven zodat deze niet in het uitzicht van reclamant komt. Verder wordt gevraagd om ecologische bescherming van het gebied. Reclamant maakt in dit kader melding van een kleine kamsalamander en een steenuil.

Reactie gemeente

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

De uitbreidingsmogelijkheden (15%) zijn bij de Spurkstraat 80 aan de achterzijde van het vigerend agrarisch bouwvlak gelegd. Dit is op ca. 130 meter afstand van de woonbestemming aan de Spurkstraat 88 en op ca. 70 meter van de eigendomsgrens. Deze afstanden verschillen weinig van de vigerende situatie en zijn dusdanig dat dit geen reden is om de uitbreidingsmogelijkheden anders te leggen. Bovendien komt bij een verandering van het bouwvlak deze dicht bij de woningen aan de Spurkstraat 80a en 82 te liggen.

De door reclamant genoemde diersoorten zijn wettelijk beschermd (Flora- en faunawet). Alleen als er sprake is van een grote hoeveelheid dieren wordt een gebied aangewezen als leefgebied en als zodanig beschermd. Uit de gegevens van de provincie, aangevuld met lokale kennis over het gebied van onder andere lokale natuurorganisaties, is niet gebleken dat er sprake is van een leefgebied. Indien reclamant een andere mening is toegedaan, dient deze door middel van onderzoek aan te tonen dat sprake is van een leefgemeenschap.

2.133 Broekstraat 28 te Gemonde

Zienswijze

Reclamant pleit ervoor om aan huis gebonden beroepen tot een maximum van 100m² ook mogelijk te maken in bijgebouwen.

Reactie gemeente

Middels een afwijking van de gebruiksregels is een aan huis gebonden beroep ook mogelijk gemaakt in bijgebouwen. De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan waar reclamant naar verwijst, wordt aangepast.

2.134 Natuurgroep Gestel (lid van klankbordgroep)

Zienswijze

1. Ontwikkelingsmogelijkheden landbouw
Reclamant geeft een analyse van de problemen die zij signaleert in het buitengebied. Het betreft hier met name de versterking en intensivering van de landbouw met bijbehorende (teeltondersteunende) voorzieningen. Deze staan op gespannen voet met de recreatieve functie van het buitengebied, waarvoor een natuurlijke en landschappelijk fraaie omgeving vereist is. Er wordt volgens reclamant teveel ruimte voor agrarische ontwikkeling geboden in het bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het plan: "Behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van de landbouw in samenhang met het behoud van de waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen" kan volgens reclamant alleen worden behaald als de bouw mogelijkheden in het buitengebied worden beperkt door geen bouwvlakken toe te kennen, welke groter zijn dan de huidige legale bebouwing. In dit verband wordt dan ook verzocht om de grootte van de agrarische bouwvlakken aan te passen aan de huidige legale bebouwing en deze bebouwing weer te geven op de verbeelding.
2. Ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties
Reclamant constateert dat het plan fouten bevat met betrekking tot de verwijzingen naar de structuurvisie. Inhoudelijk is zij het niet eens met de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen bebouwingsconcentraties worden geboden. Deze leiden tot uitholling van het bestemmingsplan. Reclamant heeft de overtuiging dat dit leidt tot verlies van regie door de gemeente.
3. Uitbreiding golfterrein
Reclamant geeft aan dat de uitbreiding van het golfterrein van golfclub "De Dommel" feitelijk een nieuwe golfbaan betreft omdat het niet aansluit op het aanwezige golfterrein. Het bestemmingsplan kent aan het gebied van de uitbreiding terecht een groot aantal waarden toe. Het aanleggen van een golfterrein, betekent vergraving van het gebied en daarmee verstoring van de aanwezige abiotische waarden. In het plan wordt op geen enkele manier gemotiveerd waarom deze waarden mogen worden aangetast door de aanleg van "hole twee tot en met zeven". Reclamant stelt dat op deze gronden geen medewerking kan worden verleend voor de uitbreiding van de golfbaan. De wijze waarop nu de aanleg van "hole twee tot en met zeven" in het ontwerpbestemmingsplan geregeld wordt, wordt bovendien onzorgvuldig geacht. De regels van Artikel 17 zijn te beperkt geformuleerd en geven weinig tot geen mogelijkheden om de aantasting van natuur- en landschapswaarden te beperken. Reclamant vraagt daarom ook dit artikel te laten vervallen of anderszins aan te passen dat B&W bij het verlenen van een aanlegvergunning nadere eisen kunnen stellen zodat compensatie van natuurwaarden door het natuurlijk inrichten van 11 ha rond de golfbaan, verplicht kan worden gesteld.
4. Nieuw Herlaer
Nieuw Herlaer en omgeving zijn ten onrechte in dit bestemmingsplan geïntegreerd. Iedere motivering ontbreekt en het bestemmingsvlak wonen is ook veel te groot.
5. Landschapselementen
Reclamant pleit voor het apart bestemmen/weergeven van de waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen zoals in het geldende bestemmingsplan. De systematiek in het nieuwe plan waarin deze bestemming vervangen is door een waarde aanduiding wordt onvoldoende geacht.
6. Hoogte bedrijfsgebouwen
Reclamant vindt dat de maximale goot- en bouwhoogte voor (agrarische) bedrijfsgebouwen beperkt moet blijven tot de nu geldende 4,5 en 9 meter zonder binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. Dit omdat grotere gebouwen niet met groen te camoufleren zijn en daardoor een te grote aanslag op het landschap betekenen.
7. Specifieke gebruiksregels
Reclamant signaleert tegenstrijdigheden tussen in het plan genoemd strijdig gebruik en het aanlegvergunningstelsel. Volgens reclamant dient bij strijdig gebruik de mogelijkheid van een aanlegvergunning te vervallen.

8. Aanlegvergunning (artikel 3.7, 4.7, 5.7, 6.7, 7.7, 8.5, 15.7 en 16.6)
Het aanlegvergunningstelsel biedt volgens reclamant onvoldoende bescherming van de natuur- en landschapswaarden. Er wordt weliswaar getoetst aan de gevolgen van werken en werkzaamheden zoals geformuleerd in bijlage 2, maar daarbij zijn geen duidelijke criteria geformuleerd op grond waarvan een aanlegvergunning moet worden geweigerd. Gevraagd wordt om de mogelijkheid tot het verlenen van een aanlegvergunning te beperken en nadere eisen te stellen bij verlening van een aanlegvergunning om eventuele negatieve effecten te compenseren.
9. Nevenactiviteiten
Om de verstening tot stilstand te brengen, wordt verzocht om de planregels te laten vervallen waarin een ontheffingsmogelijkheid wordt geboden voor nevenactiviteiten in bebouwingsconcentratie en voor groepsaccommodaties. Het betreft de artikelen: 3.6.2, 4.6.2, 5.6.2, 6.6.2, 3.6.3, 4.6.3, 5.6.3 en 6.6.3.
10. Wijzigingsbevoegdheden
Verzocht wordt om de volgende wijzigingsbevoegdheden te laten vervallen:
3.9.5 (vergroting bouwvlak grondgebonden bedrijf tot 2,5 ha)
5.9.5 (vergroting bouwvlak grondgebonden bedrijf tot 2 ha)
6.9.2 (permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak)
6.9.6 (omschakeling naar intensieve veehouderij of geitenhouderij in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden)
6.9.10 (vergroten bouwvlak intensieve veehouderij in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden)
3.9.18, 5.9.20 en 6.9.16 (bedrijvigheid binnen bebouwingsconcentratie)
15.2.4 (mogelijkheid bouw van recreatiewoningen).
11. Verbeelding:
Door het gebruik van zeer veel verschillende arceringen is de analoge verbeelding niet goed leesbaar en de digitale versie pas leesbaar als een groot aantal lagen worden uitgeschakeld. Het gebruikte aantal lagen is onnodig groot.
12. Bouwvlak Sport Golfbaan De Dommel
Dit bouwvlak dient volgens reclamant te vervallen of anders exact de aanwezige bebouwing te omsluiten.
13. Weergave bebouwing
Verzocht wordt om op de verbeelding ook voor de bestemmingen Sport, Bedrijf enz. aan te geven waar zich de legale bebouwing bevindt. Dit verbetert het overzicht bij de vergunningverlening en maakt het traceren van eventuele niet-legale bebouwing gemakkelijker.
14. Fouten
Tenslotte noemt reclamant nog een aantal zaken die onterecht in het bestemmingsplan zijn opgenomen te weten:
- Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud (afgewezen door de Raad van State)
- Nieuw Herlaer (hiervoor is reeds een apart bestemmingsplan gemaakt).

Reactie gemeente

1. Het plan biedt in bepaalde gebieden inderdaad ruimte aan ontwikkelingen in de landbouw. Reclamant dient zich hierbij te realiseren dat de landbouw naast natuur en recreatie nog steeds één van de hoofdfuncties is in het buitengebied. Het is niet wenselijk alle agrarische bedrijven op slot te zetten om extra verstening te voorkomen. Verdere verstening is echter in een groot deel van het plangebied niet toegestaan vanwege de aanwezige waarden. De potentiële ruimte voor uitbreiding is vooral aanwezig in de agrarische gebieden met weinig meerwaarden ('Agrarisch gebied' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'). Door de zonering van het buitengebied in verschillende bestemmingen met verschillende beschermingsniveaus vinden wij dat de geboden uitbreidingsruimte voldoende is afgewogen. Waar mogelijk wordt ruimte geboden voor de verdere ontwikkeling van agrarische bedrijven. Uitbreiding van agrarische bedrijven dient te allen tijde gepaard te gaan met landschappelijke inpassing. Hierop zal ook worden gehandhaafd. Vanuit het provinciale en gemeentelijke beleid is uitbreiding van deze bedrijven - onder voorwaarden - aanvaardbaar. Zoals gezegd willen wij waar mogelijk ruimte bieden aan de landbouw om zich verder te kunnen ontwikkelen.

2. De fouten in de verwijzing naar de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' worden aangepast. De verruimde mogelijkheden die in de structuurvisie voor bebouwingsconcentraties worden geboden, kunnen alleen in ruil voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Per saldo dient de kwaliteit er dus op vooruit te gaan en niet achteruit. Dit kan door sloop van stallen, het beëindigen van landbouwbedrijven en investeringen in natuur en landschap. Het verruimde beleid in bebouwingsconcentraties draagt dus bij aan het realiseren van doelstellingen op het gebied van natuur en landschap, die nu niet gehaald worden door o.a. gebrek aan financiële middelen, gronden in eigendom etc. Er is dus naar onze mening juist geen sprake van uitholling van het bestemmingsplan. We kiezen er voor zaken die passen in de structuurvisie buitenplannen te regelen in plaats van binnenplannen. Hiermee kan de gemeente juist beter sturing geven aan ontwikkelingen, een tegenprestatie afdwingen en de regie in handen houden.
3. Wij zijn het niet eens met de constatering van reclamant dat geen sprake is van een uitbreiding, maar van een nieuw golfterrein. Het golfspel wordt normaliter gespeeld op een 18 holes baan. Golfbaan de Dommel heeft in de huidige situatie slechts de beschikking over 12 holes. De uitbreiding is dan ook gericht op het ontwikkelen van de ontbrekende 6 holes, waardoor de Dommel een volwaardige 18 holes golfbaan wordt. Om te voorkomen dat in de toekomst op de uitbreidingslocatie meer dan 6 holes zouden kunnen worden ontwikkeld benoemen wij in het ontwerpbestemmingsplan nadrukkelijk een maximum van 6 nieuwe holes.

Vervolgens is het zo dat de nieuwe holes in de spelrouting (spelvolgorde) van de Dommel zullen worden opgenomen. Daarbij wordt de 1^{ste} nieuwe hole op de uitbreidingslocatie als 2^{de} te spelen hole in de routing opgenomen. Vandaar dat wij als gemeente in het ontwerpbestemmingsplan hebben gekozen voor de benaming 'Sport Golfbaan De Dommel' met als toevoeging 'hole twee tot en met zeven'. Ook hieruit blijkt dat het gaat om een uitbreiding en niet om een nieuwe locatie.

Naast het gebruik is ook in het beheer een duidelijke samenhang waarneembaar. Zo wordt de uitbreidingslocatie door het bestaande greenkeeperteam beheerd en is de beregeningsinstallatie van de huidige golfbaan aan de uitbreiding gekoppeld. Daarnaast verleent de gemeente aan golfclub de Dommel recht van overpad van de bestaande golfbaan naar de uitbreidingslocatie. Over deze zaken zijn door gemeente met initiatiefnemer sluitende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst ondergebracht. Ook hieruit blijkt dat het niet gaat, zoals reclamant stelt, om een nieuw golfterrein, maar om uitbreiding van de bestaande baan van 12 naar 18 holes.

Los van bovenstaande golftechnische argumenten is het ook nog van belang te melden dat in het ontwerpbestemmingsplan op de uitbreidingslocatie geen mogelijkheden voor voorzieningen zoals parkeergelegenheid, een clubhuis, greenkeeping loods of andere bij een nieuwe locatie behorende faciliteiten worden geboden. Daardoor is het planologisch onmogelijk de uitbreidingslocatie als 'nieuw golfterrein' te exploiteren, waardoor meer dan duidelijk wordt dat het om een uitbreiding gaat en niet om een nieuwe baan.

Verder geeft reclamant aan dat het gebied waar de uitbreiding is gesitueerd hydrologisch waardevol is en een waterbergingsgebied betreft. De gemeente onderschrijft dit. Vandaar dat de uitbreidingsplannen met Waterschap De Dommel zijn besproken. Daarbij zijn de gevolgen van de geplande uitbreiding van de golfbaan op de waterhuishouding, waterberging en op de planologische indeling als regionaal waterbergingsgebied beoordeeld. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in de huidige plannen geen bezwaar te zien.

Ten slotte geeft reclamant in zijn zienswijze aan dat het aanleggen van het golfterrein leidt tot een grote verstoring van de aanwezige abiotische waarde. Hierover merken wij het volgende op. Naast een inrichtingsplan voor de realisatie van 6 nieuwe holes is door de initiatiefnemer ook een gedetailleerd natuurtechnisch inrichtingsplan voor de omgeving rond de holes ontwikkeld (met een oppervlakte van ongeveer 12 ha). Dit inrichtingsplan is gebaseerd op eisen die door de Provincie Noord-Brabant aan de ontwikkeling van nieuwe natuur binnen de Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer (PSN, per 1 januari 2010 overgegaan in de SNL) worden gesteld. Dit natuurtechnische inrichtingsplan is door de gemeente met de Provincie en de BMF besproken en positief beoordeeld. De initiatiefnemer heeft zich verplicht deze natuur ook daadwerkelijk, in samenhang met de nieuwe 6 holes, te realiseren. Dat betekent dat wij exact weten op welke locatie welke natuur tot ontwikkeling zal komen.

Voor de realisatie van de uitbreiding wordt een gedeelte van het uitbreidingsterrein inderdaad vergraven. Een groot gedeelte van het graafwerk is gericht op het realiseren van een optimale uitgangspositie voor natuurontwikkeling. Wij doelen daarbij bijvoorbeeld op de realisatie van 3 zogenaamde 'gebufferde poelen', of op het verwijderen van de sterk vermeste toplaag (bouwvoor) gericht op heideontwikkeling. Daarnaast wordt het bodemprofiel onder de golfholes niet vergraven, tevens worden de historische slootprofielen, overigens op verzoek van reclamant, waar mogelijk gehandhaafd. Dat betekent dat wij als gemeente vinden dat er wel degelijk voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezig abiotische waarden. Er is dan ook zeker geen sprake van 'vergraven van het hele gebied'.

4. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage ging, was de "Partiële herziening Nieuw Herlaer van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel" reeds vastgesteld. Daarom is dit nieuwe plan één op één overgenomen. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied het postzegelplan Nieuw Herlaer juridisch overschrijft. Nu het plan Nieuw Herlaer bij de Raad van State is geweest, worden de opmerking uit deze beroepsprocedure verwerkt in de vaststelling, waarin het plan Nieuw Herlaer wordt geïntegreerd. Dit houdt onder andere in dat het aantal op te richten woningen binnen de bouwvlakken wordt gemaximeerd op 1 voor het Kasteel, 6 voor het Zusterhuis en 12 voor het op te richten Broederhuis.

De onderbouwing voor het plan "Nieuw Herlaer" wordt gevormd door eerder genoemde partiële herziening, de uitspraak van de Raad van State d.d. 30 juni 2010 en een aanvullende Ruimtelijke onderbouwing van initiatiefnemer d.d. 7 oktober 2010.

5. Voor wat betreft de landschapselementen, die in het vigerende plan direct waren bestemd, is er in de systematiek van dit plan voor gekozen om deze met een gebiedsaanduiding op te nemen. Hiermee achten wij de bijzondere positie van deze waardevolle en natuurlijke elementen voldoende beschermd. Op dit punt leidt de zienswijze dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. De eisen die gesteld worden aan toekomstige agrarische bedrijfsgebouwen onder andere op het gebied van dierenwelzijn, milieuwetgeving en economische rentabiliteit, vragen ook aanpassing van de goot- en bouwhoogte. De maximale maatvoering wordt verhoogd van 10 naar 12 meter. Door deze verhoging niet rechtstreeks toe te staan maar via een afwijking kunnen hier nadere criteria aan verbonden worden, zoals een verplichte landschappelijke inpassing.
7. De bestemmingen waar reclamant op doelt, zijn geen natuurbestemmingen. Er vindt hier veelal (agrarische) bedrijvigheid plaats en het is niet reëel een verbodsbepaling op te nemen voor de genoemde werken en werkzaamheden. Overigens zal wel iedere aanvraag om een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) op zijn merites worden beoordeeld. Een omgevingsvergunning is een voor bezwaar- en beroep vatbare beschikking en wij dienen deze vanzelfsprekend met de noodzakelijke zorgvuldigheid in behandeling te nemen. Reclamant stelt dan ook ten onrechte dat alle aanvragen om een omgevingsvergunning zullen worden gehonoreerd.
8. In de bijlage is een overzicht opgenomen met hierin de effecten en mogelijke gevolgen van maatregelen, die omgevingsvergunningplichtig zijn, op natuur, landschap, cultuurhistorie, water etc. Door beter te toetsen op de gevolgen van een maatregel in een specifiek gebied met haar eigen waarden, en dus minder bij voorbaat iets wel of niet toe te staan, kunnen natuur- en landschapswaarden naar onze mening beter beschermd worden en aanvragen al dan niet worden gehonoreerd. Tevens heeft de Natuurgroep Gestel een aantal kaarten aangeleverd met alle gebiedskennis over gebieden met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Hierbij heeft reclamant de gebieden met de aanduiding 'historisch landschappelijk waardevol' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' (AHS-landschap) als basis genomen. In kaart 1 is aangegeven welke gebieden cultuurhistorische waarden hebben, maar die op de huidige verbeelding ontbreken. Uit bestudering van de stukken is gebleken dat het merendeel van deze gebieden een bestemming 'Bos' (GHS-natuur) hebben, wat een zwaarder regiem met zich mee brengt dan de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. De rest van de gebieden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' (AHS-Landschap) met de aanduidingen 'leefgebied dassen', 'beekdal' en 'besloten gebied' (zie bijlage 1). De conclusie is dat er geen gebieden zijn die wij beschouwen als 'Agrarisch gebied' (zonder waarden, dus AHS-landbouw), waarvan reclamant van mening is dat er wel waarden zitten. Het is dus niet nodig dat deze gebieden een zwaarder regiem moeten krijgen. Daarom wordt de bestaande bestemming 'Bos' of 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' een zwaarder regiem of het zelfde regiem opgelegd.

Alleen de aanduiding 'historisch landschappelijk waardevol' wordt toegevoegd aan de regels en op de verbeelding. Er wordt geen apart 'aanlegvergunningstelsel' opgenomen, maar we vallen terug op het 'aanlegvergunningstelsel' voor de bestemming 'Bos' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Om in het 'aanlegvergunningstelsel' een goede afweging te kunnen maken tussen de waarden die in de gebieden c.q. bestemmingen zitten en de toe te voegen aanduiding 'historisch landschappelijke waardevol', wordt het door u aangeleverde kaartje met de specificatie van waarden opgenomen in de toelichting.

9. (Neven)activiteiten, groepsaccommodaties en recreatie mogen alleen ontplooid worden binnen bestaande bebouwing. Uitbreiding ten behoeve van activiteiten binnen bebouwingsconcentraties is niet toegestaan. Er is dus geen sprake van extra versterking. Nieuwe activiteiten in VAB's dienen juist gepaard te gaan met sloop van overbodige bebouwing boven een maximale maatvoering.
10. De wijzigingsbevoegdheden hebben allemaal betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op deze zienswijze onder 1.
11. Ruimtelijke plannen worden tegenwoordig geschreven om ze goed digitaal leesbaar te maken. Er wordt gebruik gemaakt van standaarden. Omdat deze standaarden geschreven zijn op het digitaal raadplegen van bestemmingsplannen, is het analoog lezen van de verbeelding problematisch. Dit is echter een landelijke tekortkoming van het digitaliseringsproces, waaraan wij als gemeente niets kunnen veranderen.
12. De bestaande bebouwing krijgt een bouwvlak. In de regels wordt beschreven dat niet meer mag worden gebouwd dan ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan legaal aanwezig is.
13. In de voorschriften is reeds vastgelegd dat de bebouwing is toegestaan die legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
14. Op het moment dat het college instemde met het ontwerpbestemmingsplan (februari en maart 2010) had de Raad van State nog geen uitspraak gedaan over het landbouwontwikkelingsgebied 't Woud. Verwerking hiervan in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied was dus nog niet mogelijk. De uitspraak zal wel verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor het plan Nieuw Herlaer wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op deze zienswijze onder 4.

2.135 Lookertstraat 8, De Krom

Zienswijze

Het bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan is niet juist ingetekend. Er is al bebouwing die buiten het getekende bouwblok is gelegen en nieuwbouw van de bestaande paardenstal kan zo niet gerealiseerd worden.

Reactie gemeente

Het agrarische bouwblok wordt aangepast in verband met de ligging van de (gedeeltelijk te vernieuwen) schuur en de bestaande bedrijfsmatige paardenbak, zodat deze bestaande voorzieningen die binnen een bouwvlak moeten liggen daar binnen vallen. In overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel, waar een Ruimte-voor-Ruimte woning is gepland, is een tekening voor het nieuwe bouwblok aangeleverd. De verbeelding wordt hierop aangepast.

2.136 Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

- 1a. Reclamant verzoekt om het oprichten van een tweede (of eigenlijk derde) bedrijfswoning omdat er de behoefte/wens is om ervoor te zorgen dat in relatie tot de bedrijfsopvolging en de continuïteit van de onderneming de beoogde opvolger (zoon) bij het bedrijf kan wonen.
- 1b. Verzocht wordt om de mogelijkheid voor het enerzijds verplaatsen van het bestemmingsvlak behorend bij de bedrijfswoning - Mgr. Hermuslaan 68 - naar de achterzijde van het bedrijf én anderzijds het recht van de tweede bedrijfswoning te behouden, zodat de woning elders kan worden opgericht binnen de inrichting. Dit zou er toe leiden dat de woning (nr. 68) inclusief tuin een 'woonbestemming' verkrijgt.
- 1c. Een andere benadering is gelegen in het behoud van de feitelijke bestaande bedrijfswoning (nr. 68), maar het direct omliggende bestemmingsvlak (voornamelijk tuin, welke geen gebruiksfunctie heeft voor activiteiten gelieerd aan het bedrijf) ca. 1.200m² te verschuiven naar het achterterrein en hierop een 2^e bedrijfswoning toe te staan.
2. Het bestemmingsplan biedt grondverzet- en loonbedrijven een uitbreidingsmogelijkheid van 25% van de bestaande bebouwing. Dit uitbreidingspercentage is voor de behoefte van reclamant te gering. De aanwezige bebouwing is te beperkt én logistiek niet optimaal en zeker in relatie tot de toegenomen omvang van het materieel (en daarmee stallings- en manoeuvreerruimte) te sterk begrensd. De totale bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt 1047 m². Er wordt verzocht om een uitbreiding met 400m².
3. In relatie tot de bedrijfsactiviteiten van reclamant én loon-/grondverzetbedrijven in het algemeen is buitenopslag onlosmakelijk verbonden aan de bedrijfsactiviteiten. Reclamant beschikt al vele decennia over de mogelijkheden van buitenopslag. Ten behoeve van de aard van de werkzaamheden is een strategische werkvoorraad noodzakelijk.

Reactie gemeente

- 1a. Het bedrijf heeft reeds 2 bedrijfswoningen. Wij achten de bedrijfsvoering niet van dien aard dat het noodzakelijk is dat twee huishoudens bij het bedrijf wonen, laat staan dat er nog een derde huishouden bij het bedrijf noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De moderniseringsgraad van de bedrijfsvoering en de gevoeligheid van de producten kunnen soms bij de rundveehouderij en de glastuinbouw een tweede bedrijfswoning noodzakelijk maken. Bij andersoortige bedrijven zoals een loon- en grondverzetbedrijven, is het toezichtvereisende karakter niet of nauwelijks aan de orde. Zo maakt moderne beveiligingsapparatuur een permanent toezicht door meer dan één huishouden in verband met bijvoorbeeld inbraak niet noodzakelijk.
- 1b. Het voorstel dat wordt gedaan betekent feitelijk het afsplitsen van het bouwblok van het bestaand bedrijf met de bedrijfswoning nr. 70 van de twee bedrijfswoning (nr. 68). In planologische termen houdt dit het creëren van een nieuw bouwblok in c.q. het verdubbelen van het aantal bouwblokken, met separate uitbreidingsmogelijkheden (Bedrijf: uitbreidingsmogelijkheden van extra woning en vergroten bouwblok – woonbestemming nr 68: uitbreidingsmogelijkheden voor oprichten van bijgebouw van 100m²). Dit is in strijd met het provinciale beleid. Het provinciale beleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Toename van het aantal bouwblokken met de daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheden gerelateerd aan bijvoorbeeld nieuwe eigendomsverhoudingen achten wij daarom niet wenselijk. Daar komt bij dat twee bedrijfswoningen voor een dergelijk type bedrijf al uitzonderlijk is. In de huidige tijd zou niet wederom een tweede bedrijfswoning toegekend worden omdat het bedrijfstype het niet noodzakelijk maakt toezicht te houden vanuit 2 huishoudens.
- 1c. Alle voorzieningen zoals een tuin, oprit etc. bij een bedrijf dienen binnen één en hetzelfde bouwblok gelegen te zijn. Een tuin hoort bij een bedrijfswoning en de bedrijfswoning is gerelateerd aan het bedrijf, wat ook zo moet blijven. Het eventueel verschuiven van een bouwblok verandert niets aan de afweging om geen extra bedrijfswoning toe te laten.
2. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Voorafgaande bestemmingsplannen (o.a. bestemmingsplan uit 2001) aan dit nieuwe bestemmingsplan boden reeds mogelijkheden voor de uitbreiding van het bedrijf in elke planperiode. De afgelopen ca. 2 decennia heeft reclamant geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheden. Wel is in 2003 de stallingsruimte herbouwd, maar dit betrof geen uitbreiding.

3. Buitenopslag is op grond van artikel 7.5 nu niet meer toegestaan. In het buitengebied is er namelijk voor gekozen om een verbodsbepaling op te nemen voor buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter, er wordt in de regels wel een afwijkmogelijkheid opgenomen om buitenopslag toch toe te staan. Buitenopslag wordt dan onder de volgende voorwaarden toegestaan: de buitenopslag hangt rechtstreeks samen met en is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, de opslag kan niet plaatsvinden in bedrijfsgebouwen, de opslag vindt plaats binnen het bouwvlak en op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn verzekerd (waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing buiten en grenzend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 10% van het totale bouwvlak). Als in het geval van reclamant voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, kan na het inwerking treden van het bestemmingsplan een afwijking worden verleend zodat de bestaande opslag alsnog planologisch vastgelegd wordt. Wij kunnen zodoende voor elk specifiek geval een afweging maken of buitenopslag kan worden toegestaan of niet.

2.137 Het Woud 1 en 3 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

1. In het bestemmingsplan dient naast de 'sb-grl' bestemming ook een agrarische bestemming te worden opgenomen zodat het mogelijk blijft dieren te houden.
2. Op de betreffende locatie is sprake van 2 woningen in een pand. Dit is opgenomen in het geldende bestemmingsplan maar niet in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om dit aan te passen.

Reactie gemeente

1. Besloten is om het agrarisch bouwblok middels dit bestemmingsplan niet van het perceel te halen maar te behouden, zodat weer dieren kunnen worden gehouden. Het geplande aantal dieren dat de eigenaar weer gaat houden is voldoende om een bouwblok toe te kennen (> 12 NGE).
2. In het vigerende bestemmingsplan zijn inderdaad twee bedrijfswoningen bestemd. Daarom wordt het bestemmingsplan zo aangepast dat ook in het nieuwe plan twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

2.138 Hemelrijkstraat 45 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

1. Reclamant heeft reeds voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag een verzoek ingediend om op het huidige agrarische bouwvlak op bovengenoemde locatie een bedrijf te mogen vestigen dat met vrachtwagens ondergrondse afvalcontainers ledigt en reinigt. De verwachting is dat dit bedrijf zich ontwikkelt tot maximaal 5 voertuigen. De vrachtwagens worden hier alleen gestald. Onderhoud en schoonmaak vindt elders plaats.
2. Verder wordt gevraagd of er mogelijkheden zijn om naast bovengenoemde ontwikkeling een woning te bouwen op hetzelfde perceel aan de dijk.

Reactie gemeente

1. In artikel 5.9.20 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' binnen een bebouwingsconcentratie te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Er zijn een aantal voorwaarden verbonden waaraan het verzoek van reclamant dient te voldoen. Reclamant kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik maken van de wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 5.9.20 van het bestemmingsplan. In dat geval dient natuurlijk te worden voldaan aan alle gestelde voorwaarden (zoals geur, milieu, landschappelijke inpassing et cetera) welke in de ruimtelijke onderbouwing dienen te worden gemotiveerd.
2. Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied kan alleen door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling of de regeling Buitengebied-in-Ontwikkeling. Een eerste toetsingscriterium (voorwaarde) is dat alleen bebouwingsconcentraties in aanmerking komen voor bovenstaande regelingen. Echter, niet in elke bebouwingsconcentratie achten wij een verdere versterking wenselijk, zo ook niet aan de zuidzijde van de Hemelrijkstraat. De bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat/Pleinsedijk kenmerkt zich door karakteristieke afwisseling van open en besloten ruimtes. Deze structuur dient gehandhaafd te blijven. Dit betekent dat wij het open gebied in het gebied tussen de Hemelrijkstraat, Venstraat en Dooibroek en het open gebied voor de bestaande woning in stand willen houden en het toevoegen van een nieuwe woning niet wenselijk achten. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

2.139 Hoogstraat 58a te Sint Michielsgestel / Betreffende perceel sectie H, nummer 773

Zienswijze

Er wordt gevraagd of er mogelijkheden zijn om een woning te bouwen op het perceel H773, onder andere ten behoeve van mantelzorg.

Reactie gemeente

De Hoogstraat is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Vervolgens is in de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' geanalyseerd op welke plekken wel en geen woningen toegevoegd kunnen worden. Het toevoegen van nieuwe woningen op de onbebouwde percelen aan de Hoogstraat vinden wij niet wenselijk. De Hoogstraat vormt de entree van Den Dungen. We dienen te voorkomen dat Den Dungen en Sint-Michielsgestel aan elkaar groeien. Door het toevoegen van woningen aan de Hoogstraat komen de woningen te dicht op elkaar te staan, wordt de bebouwingsdichtheid te hoog en wordt het gebied te veel ervaren als stedelijk gebied. Open gebieden tussen de woningen zijn waardevol en dragen bij aan het ervaren van het gebied als het buitengebied. Daar komt bij dat de aangedragen locatie zich niet leent voor de bouw van een woning vanwege het doorzicht/landschapsvenster aan weerszijden van de Hoogstraat. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied kan onder strikte condities medewerking worden verleend aan een tijdelijke bewoning van een bijgebouw in het kader van mantelzorg. Het uitgangspunt is dat er sprake is en blijft van één huishouden op het perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest. Er kan dus nooit en te nimmer sprake zijn van een zelfstandige woning. In de algemene afwijking voor mantelzorg is in artikel 39 terug te lezen aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

2.140 Nieuwstraat 17a te Sint Michielsgestel / Betreffende gronden aan de Hezelaar te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de eerdere afwijzing om de gronden aan de Hezelaar in Sint-Michielsgestel als bouwlocatie op te nemen omdat nieuwbouw aan de Zuidkant van de Schijndelseweg het zicht op het buitengebied verstoort. Reclamant acht woningbouw wel aanvaardbaar nu ten zuiden van de Schijndelseweg een brandweerkazerne wordt ontwikkeld en voor één van de woningen elders stallen gesloopt kunnen worden.

Reactie gemeente

Belangrijk eerste toetsingscriteria voor BiO-woningen is dat de locatie voor de nieuwe woning moet zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. Het betreffende perceel waar reclamant een nieuwe woning wil oprichten is gelegen in de aangewezen bebouwingsconcentratie 'zuid-oostzijde Sint-Michielsgestel'. Voor deze bebouwingsconcentratie is een visie opgesteld. In deze visie is verwoord waar wel en waar geen nieuwe woningen opgericht mogen worden.

In deze visie is opgenomen dat nieuwe bebouwing aan de zuidkant van de Schijndelseweg niet wenselijk is omdat dit het zicht op het buitengebied verstoort. Het streven is het herstellen van de zichtrelatie van de Schijndelseweg met het kleinschalige landschap richting Gemonde. Het toevoegen van een nieuwe woning op het perceel kadastraal bekend als 0149 vinden wij dan ook niet acceptabel.

Een vergelijking met de ca. 500 meter verderop gelegen locatie voor de nieuwe brandweerkazerne is hier niet aan de orde. Weliswaar is de locatie van de brandweerkazerne in dezelfde bebouwingsconcentratie gelegen als de Hezelaar, maar zij wordt veel meer "omringd" door bebouwing dan de Hezelaar. Bij de bouw van de brandweerkazerne wordt aangesloten bij dit karakter waarbij de bebouwing in een groene kamer/buffer komt te staan zoals die ter plekke (al dan niet in potentie) meer aanwezig zijn. Van een (soortgelijke) landschappelijke inpassing aan de Hezelaar kan geen sprake zijn omdat hier juist sprake is van een onbebouwd en open karakter. Toevoeging van bebouwing doet daar afbreuk aan, ook wanneer deze geplaatst wordt binnen landschappelijke beplanting.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.141 Hoogstraat 4 te Berlicum

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de gronden gelegen achter de Hoogstraat 4 in Berlicum.

1. Reclamant is het niet eens met de voorgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Volgens reclamant kan op zijn perceel geen sprake zijn van archeologische waarden. Dit omdat het perceel in de jaren '80 van de vorige eeuw is omgezet en ontgrond ten behoeve van de woningen aan de Hoogstraat. Daarnaast heeft reclamant in 1998 een vijver gedempt en het gehele perceel omgezet/geëgaliseerd en opgehoogd.
2. Reclamant constateert dat over zijn perceel een strook zonder bestemming loopt, wat volgens hem niet altijd zo is geweest. Deze strook had volgens reclamant in 1992 nog de bestemming 'kleine bedrijvigheid'. Reclamant wenst dat zo te houden en vraagt inzicht in de consequenties.
3. Reclamant is het niet eens met de beperkingen danwel vergunningplicht die het aanlegvergunningstelsel legt op eventuele teelt/sierteelt/boomteelt e.d. op zijn perceel.
4. Betreffende de waterberging op of nabij zijn perceel verwijst reclamant naar zijn eerder bij provincie, waterschap en gemeente ingediende zienswijze op het MER. Voor reclamant is nog steeds onduidelijk of er kaden worden weggenomen, nieuwe kaden worden aangebracht in het landschap en wat de consequenties zijn. In de eerder ingediende zienswijze is te lezen dat er geen deugdelijk onderzoek aanwezig is waaruit op perceelsniveau valt op te maken waar de grenzen liggen van het waterbergingsgebied en wat de consequenties daarvan zijn. Voor het geval er waterberging in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, maken we op voorhand bezwaar. Eventuele schadeclaims en waardevermindering zullen voor rekening van de gemeente komen.

Reactie gemeente

1. In de toelichting van het plan wordt de zinsnede opgenomen dat "in voorkomende gevallen een initiatiefnemer wellicht kan aantonen dat archeologisch bureau-onderzoek door een professioneel bureau niet noodzakelijk is. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat hij bewijsmateriaal heeft dat de betreffende gronden in het verleden zijn geroerd. In dergelijke gevallen kan hij dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente. Per geval wordt beoordeeld of dit bewijsmateriaal voldoende is om een afwijking te kunnen verlenen".
2. De percelen van reclamant aan de Hoogstraat vallen onder verschillende bestemmingsplannen. De voorzijde van het perceel, waar de woning staat, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de kern Berlicum. Het achterste gedeelte valt binnen het plangebied van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 en het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daartussen lijkt een witte strook te zitten. Deze kan echter nooit ontstaan (zijn) door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Zolang op een bepaalde locatie geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, blijft namelijk het oude bestemmingsplan van kracht. Het kan dus niet zo zijn dat met het vaststellen van dit plan een gedeelte van het perceel zonder bestemming komt te zitten. Op dit punt is de zienswijze dus ongegrond.
3. Het door reclamant genoemde aanlegvergunningstelsel vindt haar herkomst met name in de aanduidingen 'open gebied' en 'historisch landschappelijk gebied' die op zijn percelen van toepassing zijn. Het geldende bestemmingsplan kende voor de gronden van reclamant echter ook al een dergelijk stelsel met de aanduidingen 'open gebied' en sinds 1900 weinig veranderde percelering. Het blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan op dit punt vergelijkbaar is met het geldende plan. Derhalve is er geen reden om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen.
4. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze onder nr. 2.160 ten aanzien van de ingediende zienswijze tegen de MER dynamisch beekdal.

2.142 Nieuwstraat 53 te Sint-Michielsgestel / Betreffende gronden achter de woningen Hoogstraat 23, 25, 27 en 29

Zienswijze

Verzocht wordt om het weiland gelegen achter de woningen Hoogstraat 23, 25, 27 en 29 te bestemmen ten behoeve van woningbouw. Dit mede omdat in de omgeving reeds woonbebouwing aanwezig is.

Reactie gemeente

Het ruimtelijke beleid in het buitengebied is er sinds jaar en dag op gericht om verdere verstening tegen te gaan/zo beperkt mogelijk te houden. Het verzoek is hiermee in strijd en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop is het sporadisch toevoegen van nieuwe woningen in bebouwingsconcentraties in ruil voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De Hoogstraat is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Vervolgens is in de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' geanalyseerd op welke plekken wel en geen woningen toegevoegd kunnen worden. Het toevoegen van nieuwe woningen op de onbebouwde percelen aan de Hoogstraat vinden wij niet wenselijk. De Hoogstraat vormt de entree van Den Dungen. We dienen te voorkomen dat Den Dungen en Sint-Michielsgestel aan elkaar groeien. Door het toevoegen van woningen aan de Hoogstraat komen de woningen te dicht op elkaar te staan, wordt de bebouwingsdichtheid te hoog en wordt het gebied te veel ervaren als stedelijk gebied. Open gebieden tussen de woningen zijn waardevol en dragen bij aan het ervaren van het gebied als het buitengebied. Daar komt bij dat het bouwen in de tweede lijn, dus achter bestaande woningen aan een doorgaande weg sowieso niet is toegestaan in het kader van nieuwe woningen in het buitengebied.

2.143 Bramerslandstraat 10a te Den Dungen / Betreffende het perceel Hooidonksedijk 2

Zienswijze

Aangegeven wordt dat aan de Hooidonksedijk 2 geen woonbestemming is opgenomen. Verzoek is om dit wel te doen.

Reactie gemeente

De zienswijze is terecht. Gezien de feitelijke situatie wordt een woonbestemming opgenomen aan de Hooidonksedijk 2.

2.144 Horziksestraat 6 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

1. Zandpaden
Bij het adres Horziksestraat 6 is een kavelpad voor koeien en tractoren op particulier terrein bestemd als Verkeer - Zandpad (V-ZP). In het gebied De Bus (percelen langs de Bosche Baan, tussen het Moerschot en De Bus 5/5A) is een niet aanwezig pad bestemd als Verkeer – Zandpad. Verzocht wordt om beide verkeersbestemming te laten vervallen.
2. Archeologie
De omgeving Horziksestraat kent een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 (WR-A-3). Reclamant acht dit niet correct omdat in het gebied nog nooit iets archeologisch waardevols is gevonden en alle percelen in het verleden intensief zijn bewerkt (diepwoelen, draineren, sloten dempen etc.). Verzocht wordt dan ook om de archeologische waarde van de verbeelding te halen. Ook voor het perceel op de hoek Keerdijk/Nieuwe Dijk verwacht reclamant geen archeologische waarden.
3. Leefgebied dassen
Verzocht wordt om de aanduiding leefgebied van dassen te verwijderen zowel bij de Horziksestraat 6 als op het perceel hoek Keerdijk/Nieuwe Dijk. Dit omdat hier volgens reclamant helemaal geen dassen voorkomen.
4. Aanduiding historisch landschappelijk gebied
Reclamant acht deze aanduiding in de omgeving van de Horziksestraat onterecht vanwege de grote rechte percelen die al jarenlang gebruikt worden voor de land- en tuinbouw en die dan ook geen landschappelijke cq. historische waarden hebben. Hetzelfde geldt voor het gebied De Bus en de percelen Nieuw Laar/Nieuwe Weg bij Berlicum. Ook hier betreft het rechte percelen zonder landschappelijke elementen etc.
5. Westakkers
Aan het gebied van de Westakkers te Middelrode zijn waardes toegekend die volgens reclamant wel gelden voor de lage beekdalen maar zeker niet voor de hoge gronden die voor tuinbouw gebruikt worden. De percelen worden aangeduid als archeologisch waardevol, leefgebied van kwetsbare soorten, besloten gebied en historisch landschappelijk gebied. Deze waardes zijn niet te koppelen met de hogere gronden omdat ze er niet zijn. Gevraagd wordt dan ook deze waardes alleen toe te kennen aan de lage gebieden die aangewezen zijn als dynamisch beekdal en niet aan de hoge percelen die voor akker/tuinbouw gebruikt worden.
6. Tweede bedrijfswoning
In de planregels wordt als voorwaarde voor een tweede bedrijfswoning gesteld dat sprake moet zijn van twee bedrijfshoofden. Reclamant merkt op dat ook bij een bedrijf met één bedrijfshoofd en een verantwoordelijke bedrijfsleider/medewerker behoefte kan zijn aan een tweede bedrijfswoning en verzoekt de regel van twee bedrijfshoofden te schrappen.

Reactie gemeente

1. Zandpaden
De in het plan opgenomen zandpaden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Zandpaden worden in het bestemmingsplan specifiek bestemd en beschermd omdat ze karakteristiek zijn voor het cultuurlandschap en een recreatieve functie hebben.
2. Archeologie
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een andere archeologische waarde op de percelen van reclamant. De ervaring leert namelijk dat ook op ontgronde terreinen de vondst van belangrijke resten niet kunnen worden uitgesloten, bijvoorbeeld omdat de ontgroning niet heel diep is geweest of slechts plaatselijk. Daarom zijn niet op voorhand locaties, waar in het verleden de grond bewerkt is, aangewezen als 'lage verwachtingswaarden'. Indien er daadwerkelijk geen waarden aanwezig zijn, blijkt dat al snel uit bureauonderzoek of uit gegevens die door initiatiefnemer aangeleverd worden. Om dit laatste mogelijk te maken, wordt in de toelichting de zinsnede opgenomen dat "in voorkomende gevallen een initiatiefnemer wellicht kan aantonen dat archeologisch bureau-onderzoek door een professioneel bureau niet noodzakelijk is. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat hij bewijsmateriaal heeft dat de betreffende gronden in het verleden zijn geroerd.

In dergelijke gevallen kan hij dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente. Per geval wordt beoordeeld of dit bewijsmateriaal voldoende is om een afwijking te kunnen verlenen".

3. Leefgebied Dassen

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het leefgebied van dassen is in het vigerende plan reeds opgenomen en staat ook als zodanig aangegeven op de meest recente provinciale kaart. Deze provinciale gegevens zijn aangevuld met lokale kennis van onder andere natuurorganisaties. Uit deze gegevens blijkt niet dat het gebied ten onrechte is aangewezen als dassenleefgebied. Dat reclamant nooit dassen heeft waargenomen, wil niet zeggen dat de gronden geen onderdeel uitmaken van het leefgebied.

3. Aanduiding historisch landschappelijk gebied

De door reclamant genoemde gebieden zijn terecht aangeduid als 'historisch landschappelijk gebied'. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan. De omgeving van de Horziksestraat 6 is gelegen nabij de keerdijk rondom Den Dungen. Een deel van de Horziksestraat maakt onderdeel uit van deze dijk. Verder is sprake van oude landbouwgronden met perceelsgrenzen die deels al van voor 1830 dateren, zo blijkt uit de toelichting en bijlage 2 (Waardenanalyse) van het bestemmingsplan. De omgeving "De Bus" wordt in dezelfde stukken aangeduid als "sinds 1900 weinig veranderd". Tenslotte wordt ook de omgeving Nieuw laar – Nieuwe weg gekenmerkt door persistente perceelsgrenzen van voor 1830.

4. Westakkers

Genoemde waarden: 'archeologisch waardevol', 'leefgebied van kwetsbare soorten', 'besloten gebied' en 'historisch landschappelijk gebied' hangen niet uitsluitend samen met een hoge of lage ligging of gebruik van percelen nabij de Westakkers. De gronden in gebruik voor akker- en tuinbouw zijn beperkt in omvang en liggen ingesloten tussen de kern en de lagere gronden. Ze kunnen hierdoor beschouwd worden als onderdeel van een complex waarop de genoemde waarden van toepassing zijn. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot wijziging van het plan.

5. Tweede bedrijfswoning

De voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast zodat er niet alleen sprake moet zijn van 2 bedrijfshoofden, maar dat het ook om een bedrijfsleider mag gaan.

2.145 Spurkstraat 36 te Den Dungen

Zienswijze

1. Voorgeschiedenis en eerdere besluitvorming
In eerdere correspondentie is reeds over de vermeende illegale bouwwerken en het gebruik van de IJzeren Poortweg 3 gecorrespondeerd. Er is reeds eerder een besluit genomen en bekend gemaakt bij brief van 16 november 2007. Dit besluit hield in dat nu het loonwerkbedrijf reeds vanaf 1994 formeel aan de IJzeren Poortweg 3 aanwezig is zonder dat er handhavend is opgetreden, het college voornemens is om het bedrijf bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied positief te bestemmen. De activiteiten ter plaatse zijn overigens hoofdzakelijk agrarisch. Met de machines wordt hoofdzakelijk eigen grond bewerkt. Daarnaast wordt gedurende enkele uren per week over een beperkte periode met diezelfde machines nog wat loonwerk verricht om uit de kosten te komen. Verwezen wordt naar het AAB advies dat op 1 juni 1995 is uitgebracht. Hierin staat dat sprake is van agrarische activiteiten met daarnaast kleinschalige loonwerkactiviteiten. Dit is nog steeds het geval. Nu de feiten en omstandigheden niet afwijken van het AAB advies valt niet in te zien waarom het college haar besluitvorming heeft gewijzigd. Bovendien zal dit deugdelijk gemotiveerd moeten worden. Het kan en mag niet zo zijn dat daar waar het gaat om formele besluitvorming het gemeentebestuur naar aanleiding van een handnavingsverzoek een “zwalkend” standpunt inneemt.
2. Handnavingsprocedure
Als reactie op de schriftelijke inspraakreactie, geeft het college aan dat momenteel nog een handnavingsprocedure loopt en dat om die reden niet in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, maar in het kader van de handnavingsprocedure een besluit genomen zal worden over het perceel IJzeren Poortweg 3. Een dergelijke stelling is om meerdere redenen niet acceptabel.
3. Geldende bestemmingsplan en overgangsrecht
De bebouwing en het gebruik van het perceel komt voor de tweede maal onder het overgangsrecht te vallen door deze besluitvorming. In het vorig bestemmingsplan Buitengebied is het perceel onterecht al niet positief bestemd. Nu dreigt dit voor een tweede maal te gebeuren.
4. Bestemmingsplan Buitengebied
In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied dient een integrale afweging te worden gemaakt van de bestemmingen en uitgangspunten die daarbij gelden. Door de raad is om die reden een nota van uitgangspunten geformuleerd. Conform deze uitgangspunten dient vervolgens het bestemmingsplan te worden opgesteld. Zo wordt in paragraaf 6.6 van de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan aangegeven dat niet-agrarische bedrijven positief zijn bestemd, daar waar er geen concrete plannen zijn om een bedrijf te verplaatsen.
Loonwerk
Over de activiteiten ter plaatse is aangegeven dat dit hoofdzakelijk agrarische activiteiten betreft. Met de machines aanwezig bewerkt reclamant hoofdzakelijk zijn eigen gronden. Daarnaast doet hij gedurende enkele uren per week over een beperkte periode met diezelfde machines nog wat loonwerk voor derden om uit de kosten te komen. Dat is nog steeds het geval. De terminologie ‘loonwerkbedrijf’ is dan ook gelet op de schaal en aard van de activiteiten zwaar overtrokken. De hoofdactiviteit is agrarisch met als nevenactiviteit loonwerkactiviteiten. Zulks is ook bij brief van 17 juli 2008 (bijlage 5) aan de gemeente nog eens aangegeven en mag dus als bekend worden verondersteld.
Verharding/mestplaat
Ook voor de verharding en opslag van agrarische materialen aan de overzijde van IJzeren Poortweg 3 is vergunning verleend. Binnen de uitgangspunten van het voorliggend bestemmingsplan dient ook de verharding binnen een bouwblok te worden gesitueerd. Dat zou dus betekenen dat ook rondom de verharding een bouwblok ingetekend zou moeten worden.
Gelijkheidsbeginnel
Er zijn - zo blijkt uit de reacties op de inspraak - meerdere percelen waar een vergelijkbare situatie aan de orde is.
5. Ontwerp Structuurvisie
Bijna alle ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in bebouwingsconcentraties. De IJzeren Poortweg 3 is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie en daarmee zijn dus meteen tal van ontwikkelingen uitgesloten. Reclamant is dan ook van mening dat voor situaties zoals die van hem en van anderen waar sprake is van een lange voorgeschiedenis, van gedogen en onjuiste verwerking in het bestemmingsplan, een overgangsregeling in de Structuurvisie opgenomen zou moeten worden. Dit opdat voor deze gevallen - naar de aard van de Structuurvisie - toch tot praktische oplossingen gekomen kan worden (maatwerk). Verzocht wordt dan ook om in de Structuurvisie alsnog zo'n overgangsregeling op te nemen.

Reactie gemeente

De reactie zoals deze hier is gegeven op de zienswijze, is voor een groot gedeelte ook verwerkt in de reactie op het bezwaar tegen het voornemen om reclamant dwangsommen op te leggen.

1. Reactie voorgeschiedenis en eerdere besluitvorming
De brief van 16 november 2007 betreft geen onherroepelijk besluit. Reclamant is bekend dat in deze zaak een nieuw besluit is genomen. Dat besluit is op 22 januari 2010 medegedeeld. Elke zaak en elk handavingsverzoek moeten wij op zijn merites worden beoordelen. Mede naar aanleiding van de verzoeken om handhaving, de ambtelijke constatering en later verkregen informatie, hebben wij opnieuw dossieronderzoek verricht, zoals ook staat aangegeven in ons voornemen. Dit heeft geleid tot het standpunt zoals verwoord en uitgebreid gemotiveerd in onze brieven van 13 november 2009. Daarbij is ook aandacht besteed aan het nieuwe beleid voor het buitengebied dat als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast gingen wij in de brief van 16 november 2007 uit van de veronderstelling dat sinds 1994 ter plaatse een loonbedrijf was gevestigd. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is. Dit heeft mede geleid tot een ander inzicht en andere conclusies.
2. Integrale beoordeling inspraak, zienswijze tegen bestemmingsplan, handavingsprocedure
Er is gekozen voor een integrale beoordeling van de reactie van reclamant op het bestemmingsplan in combinatie met de lopende handavingszaak. Beide zaken zijn in elkaar verweven. Ze vragen om een integrale toetsing van de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan, het overgangsrecht, mogelijkheden voor legalisatie binnen het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en aanpassing van het nieuwe bestemmingsplan etc. Al deze aspecten hangen namelijk met elkaar samen. Tijdens het behandelen van de inspraakreactie waren al deze aspecten nog onvoldoende uitgekristalliseerd en was de discussie nog in volle gang. Daarom is in het kader van de inspraak geen afzonderlijke uitspraak gedaan. Dit is juridisch gezien ook niet noodzakelijk omdat het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht is. Inmiddels heeft er een integrale beoordeling plaatsgevonden van de zienswijze op het bestemmingsplan en het bezwaar tegen het voornemen een dwangsom om te leggen. Deze beoordeling is in dit verslag opgenomen. Tevens is een brief verzonden met hierin een uiteenzetting op de ingediende bezwaren.
3. Geldende bestemmingsplan en overgangsrecht
Zoals aangegeven is ter plaatse van het perceel IJzeren Poortweg 3 geen bouwblok aanwezig voor agrarische activiteiten. Aan het perceel is geen bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden' toegekend en evenmin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse is dus nooit sprake geweest van een toegekend bouwblok. Bij besluit van 5 februari 1991 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een veldschuur die nu als machineberging wordt gebruikt. Daarna zijn op basis van een melding nog twee wanden opgericht. Reclamant heeft, zoals hiervoor al geschreven, meerdere malen gevraagd om toekenning van een agrarisch bouwblok, maar dat is steeds afgewezen. Een en ander houdt in dat reclamant enige agrarische activiteiten mag uitoefenen, maar enkel en alleen voorzover dit betrekking heeft op het gebruik van de als veldschuur gebouwde machineberging en de gerealiseerde damwanden. Wij hebben geconstateerd dat de bedrijvigheid door de jaren heen is uitgebreid. Er is zonder vergunning en in afwijking van een verleende vergunning gebouwd en de voor het bedrijf in gebruik zijnde oppervlakte is uitgebreid. Deze oppervlakte is ook verhard zonder de daarvoor benodigde aanlegvergunning. De bouwwerken (ook de illegaal opgerichte) staan gevuld met machines. Bij de opgave die in 2008 is gedaan in het kader van een melding op grond van de Wet milieubeheer is een overzicht van het machine- en wagenpark gegeven. Het terrein is verder uitgebreid en verhard. Reclamant toont zich nu naar buiten toe als een Landbouw-en Loonbedrijf. Reclamant staat ook als zodanig ingeschreven in de Kamer van Koophandel, voert deze naam op rekeningen en maakt onder die naam reclame middels een reclamebord op het pand. Al deze gegevens bevestigen niet het door reclamant geschetste beeld van een kleinschalige en hobbymatige activiteit. Reclamant verzoekt in zijn brief van 14 februari 2008 ook om het bestaande bedrijf te bestemmen als 'agrarisch aanverwant bedrijf' met de mogelijkheid deze maximaal 25% uit te breiden. Hij herhaalde dit verzoek nog eens bij brief van 7 juli 2009. Voor zover reclamant een beroep doet op de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied merken wij het volgende op. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is op 28 mei 2003 onherroepelijk geworden. Veldschuren, zoals de machineberging, worden in het vigerende bestemmingsplan niet specifiek bestemd of specifiek op de plankaart aangegeven. De door reclamant voor het genoemde tijdstip met vergunning opgerichte bebouwing valt in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht. In dat kader is artikel 23 van het bestemmingsplan Buitengebied van belang, dat als volgt luidt:

Bouwwerken

Lid 1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan dan wel nadien nog kunnen worden gebouwd met inachtneming van het

bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwaanvraag hiervoor binnen twee jaar na datum van de calamiteit bij burgemeester en wethouders is ingediend.

Gebruik

Lid 2. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in artikel 24 bepaalde en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet.

Lid 3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Vergroting afwijking

Lid 4. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en bouwwerken te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Het overgangsrecht legaliseert op zichzelf de zonder bouwvergunning opgerichte bouwwerken niet. Dit betekent dat wij in beginsel bevoegd blijven handhavend op te treden tegen de zonder bouwvergunning opgerichte bebouwing. De vraag is nu of wij in deze concrete situatie in redelijkheid kunnen besluiten om alsnog handhavend op te treden ten aanzien van de zonder bouwvergunning opgerichte bouwwerken, danwel van handhaving af moeten zien gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Op basis van de huidige rechtspraak zijn wij, behoudens bijzondere omstandigheden, niet alleen bevoegd maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan. In ons voornemen zijn wij op deze afweging uitgebreid ingegaan. Wij zijn van mening dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die meebrengen dat van handhavend optreden zou moeten worden afgezien.

Conclusie overgangsrecht: Om te beginnen stellen wij vast dat reclamant stellingen betreft over de uitgevoerde activiteiten ter plaatse maar dat hij deze niet met feiten staft en nader onderbouwt. Reclamant heeft nog steeds niet duidelijk onderbouwd welke activiteiten er nu plaatsvinden en in het verleden exact hebben plaatsgevonden op het betreffende perceel. Volgens vaste jurisprudentie moet diegene die een beroep doet op het overgangsrecht bewijzen en onderbouwen dat hij daarop met recht een beroep doet.

Op grond van de ons ter beschikking staande en hiervoor al omschreven gegevens, komen wij tot de conclusie dat ter plaatse geen titel aanwezig is om rechtmatig een landbouw en/of loonbedrijf uit te oefenen. Het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied en het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kennen en kenden voor het perceel geen bouwblok en staan dus ook geen bebouwing toe. Voor de machineberging is een bouwvergunning verleend en de damwanden zijn met een melding gelegaliseerd. Deze zijn dus legaal en mogen gebruikt worden voor de uitoefening van enige agrarische werkzaamheden tot onderhoud en bewerking van de gronden van reclamant.

4. Nieuwe bestemmingsplan Buitengebied

Ter voorbereiding voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die is opgenomen in de toelichting. De eerdere verzoeken van reclamant, de onlangs ingediende zienswijze met hierin het verzoek om legalisatie en het bezwaar tegen het voornemen om dwangsommen aan reclamant op te leggen, zijn hieraan getoetst. Het verzoek van reclamant is op meerdere punten strijdig met dit bestemmingsplan. Ten eerste merken wij op dat in paragraaf 6.6 van de toelichting is opgenomen dat bedrijven alleen positief worden bestemd, mits de bedrijven legaal gevestigd zijn. Daar is in dit geval geen sprake van. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel IJzeren Poortweg 3 geen bouwblok aanwezig voor agrarische activiteiten. Aan het perceel is geen bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden' toegekend en evenmin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse is dus nooit sprake geweest van een toegekend bouwblok. In het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden veldschuren evenmin specifiek bestemd. Er zal ook geen bouwblok op het perceel IJzeren Poortweg 3 worden opgenomen.

Loonwerk

In de op het besluit van 16 november 2007 volgende brieven en in de nu ingebrachte zienswijze geeft reclamant aan, dat er kleinschalige agrarische activiteiten plaatsvinden gedurende enkele uren per week en over een beperkte periode en dat met diezelfde machines nog wat loonwerk voor derden wordt verricht om uit de kosten te komen. Reclamant geeft aan dat het om een zeer kleinschalige of hobbymatig karakter gaat. In zijn brief van 14 februari 2008 vraagt reclamant vervolgens wel om het 'bestaande bedrijf' te bestemmen als 'agrarisch aanverwant bedrijf' met de mogelijkheid deze maximaal 25% uit te breiden.

Reclamant herhaalt dit nog eens bij brief van 7 juli 2009. Naar aanleiding daarvan merken wij het volgende op. Een bestemming 'agrarisch verwant bedrijf' is niet van toepassing op een akkerbouwbedrijf met loonwerk als kleinschalige nevenactiviteit. Die bestemming geldt alleen voor volwaardige loonbedrijven en andere volwaardige agrarisch verwante bedrijven.

Een akkerbouwbedrijf met loonwerk als nevenactiviteit vraagt om een agrarische bestemming inclusief een agrarisch bouwblok en een ontheffing voor loonwerkactiviteiten als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Nog daargelaten de vraag of wordt voldaan aan andere te stellen voorwaarden voor het toekennen van een dergelijk nieuw bouwblok, zijn wij van oordeel dat het toestaan van loonwerkactiviteiten niet aan de orde is omdat dit in strijd is met het gemeentelijke beleid. Ons beleid is dat bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking, zoals loon-en grondverzetbedrijven, zich uitsluitend kunnen vestigen in bebouwingsconcentraties aan grotere doorgaande wegen. De gemeente is van mening dat loonbedrijven niet thuishoren in bebouwingsconcentraties, waar ontsluiting via de bebouwde kom of secundaire wegen loopt. Wij willen daarmee voorkomen dat door grote, langzame voertuigen in en rond de bebouwde kom de verkeersveiligheid in het gedrang komt. De IJzeren Poortweg is weliswaar geen bebouwingsconcentratie, maar de ontsluiting kan alleen lopen via de bebouwde kom en het smalle landweggetje, de IJzeren Poortweg. Het positief bestemmen is bovendien ook in strijd met het provinciale beleid.

In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied heeft reclamant een verzoek ingediend voor het toekennen en uitbreiden van een bouwblok zodat de bouw van een overkapte mestopslagplaats en bedrijfswoning mogelijk zou worden. Daarover is door de AAB bij brief van 21 augustus 2000 een advies uitgebracht en op basis daarvan hebben wij besloten hier niet aan mee te werken. Nog daargelaten de andere te stellen voorwaarden, hebben wij ook geen aanleiding om nu aan te nemen, dat de omvang van de agrarische activiteiten als volwaardig is aan te merken (minimaal 12 Nge). Reclamant kwam en komt dus niet in aanmerking voor een bouwblok. Het niet toekennen van een bestemming is niet per abuis of onjuist achterwege gelaten, maar is een bewuste keuze en afweging geweest. Er zijn geen omstandigheden die leiden tot een andere afweging. Omdat er in het verleden geen sprake is geweest van een volwaardig agrarisch bedrijf, vallen de agrarische activiteiten niet onder het overgangsrecht met bijbehorende voorwaarden die wel gelden voor volwaardige agrarische bedrijven met een agrarisch bouwblok. Reclamant spreekt verder over loonwerkactiviteiten als nevenactiviteit. Er is – zoals meermalen gesteld – geen agrarisch bouwblok aanwezig. Ook het verlenen van een afwijking voor loonwerk als nevenactiviteit bij een positief bestemd agrarisch bedrijf met agrarisch bouwblok, is in strijd met het beleid. Nevenactiviteiten, niet zijde verbrede landbouw, moeten getoetst worden als vervolgactiviteit. Indien een activiteit niet is toegestaan als zelfstandig volwaardig bedrijf is het ook niet toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. De verwijzing van reclamant naar Dreef 3 kunnen wij niet volgen. Voor zover reclamant een beroep wil doen op het gelijkheidsbeginsel, kan dit al niet aan de orde zijn, omdat er bij Dreef 3 reeds een bouwblok aanwezig was en is. Er is dus geen sprake van een vergelijkbare situatie.

Verharding/Mestplaat

Ten aanzien van de mestplaat op het schuin tegenover liggende perceel het volgende. Voor deze mestplaat is een aanlegvergunning verleend. Deze afweging heeft destijds plaatsgevonden. Niet ondenkbaar is dat een verlegging van de mestplaats naar de vergunde veldschuur een betere situatie zou opleveren maar niet onder de condities die reclamant stelt. Het zou een besprekbare optie kunnen zijn wanneer de situatie op het perceel in overeenstemming zou worden gebracht met datgene dat ter plaatse legaal aanwezig mag zijn. Dit betekent ook dat de mestplaat enkel en alleen mag worden gebruikt voor kleinschalige agrarische activiteiten ten behoeve van het onderhoud en bewerken van eigen gronden. Dit alles is nu niet het geval. Daarom werken wij niet mee aan verplaatsing.

Gelijkheidsbeginsel

Er is geen sprake van gelijke situaties. Het gaat onder andere om andere typen bedrijven, andere strijdigheden en een andere voorgeschiedenis. Bij het bedrijf aan de Lariestraat gaat het bijvoorbeeld om een legaal aanwezig bedrijf, een ander type bedrijf en andere type strijdigheden. Het bedrijf aan de Dreef 3 was in eerste instantie een legaal aanwezig agrarisch bedrijf. Daar komt bij dat deze situaties minder discrepantie tonen met het beleid uit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dan de situatie van reclamant. Er is dan ook geen sprake van een rechtmatig beroep op het gelijkheidsbeginsel.

5. Ontwerp structuurvisie

Het legaliseren van de activiteiten vinden wij niet wenselijk, zowel niet door middel van aanpassing van het bestemmingsplan als door aanpassing van de structuurvisie. Het beleid uit de structuurvisie is betrokken bij de afweging om activiteiten al dan niet te legaliseren. Centraal in de structuurvisie staat het realiseren van kwaliteitswinst met name in bebouwingsconcentraties. Er is hier zowel geen sprake van een bebouwingsconcentratie als van een kwaliteitsverbetering. Naar onze mening is er geen sprake van een jarenlang gedogen en onjuiste verwerking, maar gaan wij terecht over op handhaving. Daarbij wordt opgemerkt dat het opnemen van een overgangsregeling in een structuurvisie geen rechtskracht kan hebben. Alle ontwikkelingen die het bestemmingsplan te boven gaan maar wel passen in de structuurvisie worden t.z.t. juridisch mogelijk gemaakt via een buitenplanse procedure c.q. partiële herziening van het bestemmingsplan. Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.146 De Kunning 22 te Berlicum / Betreffende Kapelstraat 2 te Middelrode

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Kapelstraat 2 te Middelrode, waar reclamant eigenaar van is. In het ontwerpbestemmingsplan is dit perceel bestemd tot 'Bedrijf', met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zadelmakerij', waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.

De zienswijze richt zich tegen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zadelmakerij' die op de verbeelding is aangegeven. Deze aanduiding is volgens reclamant namelijk niet actueel en te beperkend voor het gebruik en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. De zadelmakerij is al een geruime tijd niet meer actief. Gezien de zeer specifieke vorm van bedrijvigheid die in zadelmakerij is, is het niet aannemelijk dat zich in de (nabije) toekomst aan de Kapelstraat 2 te Middelrode wederom een zadelmakerij gaat vestigen. De aanduiding beperkt dus de gebruiksmogelijkheden van de gronden. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michelsgestel' worden alle bedrijven specifiek aangeduid. Er worden geen algemene regels gegeven met betrekking tot het gebruik, zoals het toestaan van bedrijven van een bepaalde categorie conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Door deze systematiek is ander gebruik dus niet mogelijk. Verzocht wordt daarom om de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zadelmakerij' te wijzigen door een aanduiding welke de bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt t/m categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Dit sluit aan bij de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' (artikel 7.9.5). Daarnaast wordt voorgesteld om tevens aan te sluiten bij de overige voorwaarden van de zojuist genoemde wijzigingsbevoegdheid. Gezien het feit dat een zadelmakerij aangemerkt wordt als een bedrijf van categorie 3.1 conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (SBIcode 192), is het wijzigen van de aanduiding een gunstige ontwikkeling voor het buitengebied van Sint-Michielsgestel.

Reactie gemeente

Het past niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan om alle bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 2 toe te staan. Een niet-agrarisch bedrijf wordt immers als niet wenselijk beschouwd in het buitengebied.

Overigens kan betrokkene ook gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.9.5 op het moment dat hij een geschikte kandidaat heeft die voldoet aan de criteria.

2.147 Dreefhoef 27 te Gemonde / Betreffende perceel aan de Lariestraat tegenover nr. 31

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen dat het bestemmingsplan niet voorziet in een woonbestemming aan de Lariestraat (tegenover huisnummer 31). Hierbij wordt verwezen naar eerdere contacten met de gemeente.

Reactie gemeente

De bouwmogelijkheid van een woning op het perceel van reclamant is niet op voorhand afgewezen. Onder de gegeven omstandigheden kan echter geen medewerking worden verleend. Dit omdat:

- De frontbreedte van het perceel onvoldoende is. Dit kan wellicht zoals reclamant aangeeft opgelost worden door grond aan te kopen van de burens. Dit is op dit moment echter nog niet gebeurd.
- Er geen complete ruimtelijke onderbouwing is ingediend en akkoord bevonden. In een dergelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat er geen bezwaren op het gebied van milieu (bodem, geluid, geur etc), archeologie, natuur en landschap etc. zijn.
- De ruimtelijke kwaliteitsverbetering / aankoop bouwtitel niet gegarandeerd is.

Het (nog) niet opnemen van een woonbestemming betekent niet dat het verzoek op voorhand wordt afgewezen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of de structuurvisie te wijzigen.

2.148 Halder 6 te Sint-Michielsgestel / Betreffende Nieuw Herlaer

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan dat minder mogelijkheden biedt voor “Nieuw Herlaer” dan het in 2008 vastgestelde plan. Verzocht wordt dan ook om het gebied “Nieuw Herlaer” buiten het bestemmingsplan Buitengebied te houden.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente contact gehad met reclamant en is in overleg besloten Nieuw Herlaer toch onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied. De bestemmingsregeling wordt daarbij aangepast waarbij aangesloten wordt bij de “Partiële herziening Nieuw Herlaer van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel” en de uitspraak hierover van de Raad van State van 30 juni 2010. Dit houdt onder andere in dat de geldende (onherroepelijke) mogelijkheid tot het oprichten van een poortgebouw, een theekoepel en een zwembad buiten de bouwvlakken wordt opgenomen.

2.149 Nieuw Laar 5 te Berlicum

Zienswijze

1. Er is een fout gemaakt met de benaming en intekening van de bestemming op het perceel aangezien dit inmiddels is opgedeeld in twee percelen, te weten: Nieuw Laar 5 met bestemming paardenhouderij (Eigenaar E. Maas en L.C. Maas-Mombers) en Nieuw Laar 5a met bestemming varkens (Eigenaar dhr. Schoenmakers).
2. Hoe zit het met de mogelijkheid om eventueel gebruik te maken van het bouwblok om bijvoorbeeld een slaap of logeervoorziening te creëren ten behoeve van het bedrijf? Reclamant vraagt zich verder af wat de mogelijkheden zijn voor bed&breakfast, kamperen en het plaatsen van trekkershutten op het perceel en hoe deze activiteiten zich verhouden tot de stankcirkel van het bedrijf op het perceel Nieuw Laar 5a. Als dit een belemmering oplevert, ontvangt reclamant graag een ontheffing om deze activiteiten toch te kunnen uitvoeren.
3. De gemeente heeft een bouwvergunning verleend om het varkensbedrijf op perceel Nieuw Laar 5a flink uit te breiden. De nieuw te bouwen bebouwing komt bijzonder kort op de rijhal waar reclamant dagelijks jonge paarden inrijdt om ter verkoop aan te kunnen bieden en tevens lessen geeft. Schreeuwende varkens zijn bijzonder storend voor het werk van reclamant (en zelfs ook gevaarlijk).

Reactie gemeente

1. Het bouwblok met de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zoals dit in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, krijgt nu de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – rbv locatie'. Het perceel Nieuw Laar 5a (kadastraal bekend als sectie M, nummer 1003) krijgt geen andere bestemming. Immers, het is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid om een bouwblok te splitsen en zodoende in principe een nieuw bouwblok toe te voegen. In de Verordening Ruimte Fase 1 is namelijk opgenomen dat nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet is toegestaan. Dit is doorvertaald in het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied. Aan deze zienswijze wordt zodoende niet tegemoet gekomen.
2. Het perceel van reclamant heeft de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. In de regels is bepaald dat er mogelijkheden zijn voor bepaalde vormen van recreatie. In de bestemmingsomschrijving van artikel 4 is bijvoorbeeld opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor een bed&breakfastaccommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan en hiervoor hoeft geen procedure te worden gevoerd. In artikel 4.6.3 zijn een aantal nevenactiviteiten buiten bebouwingsconcentraties opgenomen waarvoor het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van de gebruiksregels. Hierin is het mogelijk gemaakt om verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) toe te staan met een maximale oppervlakte van 1 hectare. In dit artikel zijn daaraan een aantal voorwaarden verbonden die in sub c zijn beschreven. Daarnaast kan groepsaccommodatie tot 400m², een bed&breakfastaccommodatie in bijgebouwen en horeca ten dienste van extensieve recreatie onder voorwaarden worden toegestaan. De stankcirkel van het varkensbedrijf aan de Nieuw Laar 5a levert geen belemmeringen op voor bovenstaande ontwikkeling. In het kader van de milieutoetsing is een minicamping namelijk niet geurigevoelig.
3. Op 22 oktober 2007 is een bouwvergunning verleend aan Schoenmakers Berlicum B.V.. Hiertegen stond de mogelijkheid van bezwaar en beroep open. Aangezien er geen bezwaar is gemaakt tegen deze bouwvergunning, is deze onherroepelijk geworden. Dat reclamant last kan ondervinden van deze nieuwe bebouwing, doet niet aan het voorgaande af. Overigens is er in afwijking van de verleende bouwvergunning gebouwd en loopt hierover momenteel een handhavingszaak bij de gemeente. Verder is er op 9 juli 2010 een aanvraag bouwvergunning ingediend die op 18 oktober 2010 buiten behandeling is gesteld.

2.150 Poeldonksedijk 7 te Den Dungen

Zienswijze

Voor “Van Orrikes theehuisje” aan de Poeldonksedijk 7 wordt verzocht om het naastgelegen weilje/boomgaard van ca. 70m² hierbij te betrekken. Als voorziening zijn/worden hier picknicktafels geplaatst. Inclusief het bestaande terras wordt de buitenoppervlakte daarmee ongeveer 100m².

Verder wordt aangegeven dat parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zijn en wordt gevraagd om eerder genoemd weilje incidenteel te mogen gebruiken (ca. 20 keer per jaar).

Reactie gemeente

Een theetuin dient te worden beschouwd als een dagrecreatieve nevenfunctie. De essentie hiervan is dat ‘Wonen’ de hoofdfunctie blijft. Een oppervlak van 100m² achten wij een maat die aansluit bij dit uitgangspunt. Als wij meer zouden toestaan, wordt de woonfunctie ondergeschikt en zou een horecabestemming meer in de rede liggen. Dit laatste laat zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid niet toe, omdat er dan sprake is van nieuwvestiging van een horecabedrijf. Bovendien zou dit ter plaatse, onder meer gelet op de waarden in het betreffende gebied en de verkeersaantrekkende werking, uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst zijn.

Overigens stond in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet de maat van 100m² vermeld. Het voorstel aan de raad is om dit bij de vaststelling te corrigeren.

2.151 Tielse Hoeve 3 te Sint Michielsgestel

Zienswijze

Reclamant vraagt om één bouwvlak ($\leq 1,5\text{ha}$) aan de noordzijde van de Tielse Hoeve in plaats van het in het ontwerp opgenomen gekoppeld bouwvlak aan weerszijden van de weg. Daarbinnen is sprake van een uitbreiding ten behoeve van voeropslag.

Reactie gemeente

Verzocht wordt om vormverandering en vergroting van een agrarisch bouwvlak. Dit kan onder voorwaarden worden toegestaan. Hiertoe dient wel een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een wijzigingsprocedure (artikel 3.9) worden gevolgd. In dat geval dient natuurlijk wel te worden voldaan aan alle gestelde voorwaarden (zoals geur, milieu, landschappelijk inpassing et cetera) welke in de ruimtelijke onderbouwing dienen te worden gemotiveerd. Aan deze zienswijze wordt dus niet tegemoet gekomen.

2.152 Wolfsdreef 1 te Sint Michielsgestel

Zienswijze

Aansluitend bij de structuurvisie en meer in het bijzonder de daarin opgenomen bebouwingsconcentratie Wolfsdreef opperen reclamanten het plan om twee schuren van in totaal 862m^2 aan de Wolfsdreef 1 te slopen en te vervangen voor een kleiner bijgebouw van ca. 200m^2 . In ruil voor deze ontstening zou dan een woonbestemming aan de Venstraat mogelijk moeten worden.

Reactie gemeente

Ontstening aan de Wolfsdreef en daarmee samenhangend een woning oprichten aan de Venstraat past weliswaar binnen de (structuur)visie op het buitengebied, maar om in aanmerking te kunnen komen voor een woning is de door reclamant voorgestelde sloop onvoldoende (slechts 662m^2). Het gaat hier om een bebouwingsconcentratie waar geen extra versterking mag komen en indien er een nieuwe woning toegevoegd wordt, kan dit alleen als er sprake is van een substantiële sloop. Om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning dient er sprake te zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Hierbij moet gedacht worden aan sloop in de orde van grootte van 4.000m^2 en/of het inleveren van milieurechten. Minder sloop in combinatie met het storten van een financiële bijdrage is ook denkbaar zolang er maar sprake is van een flinke ontstening en substantiële sloop. Bij substantiële sloop moet gedacht worden aan zo'n 800m^2 sloop ter plaatse. Om het plan te verwezenlijken zullen dus nadere afspraken gemaakt moeten worden over meer sloop en/of een financiële bijdrage in een fonds. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of de structuurvisie te wijzigen.

2.153 Woudseweg 7 te Den Dungen

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de bebouwingsconcentraties uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling in het algemeen en de bebouwingsconcentratie Woudseweg-Zandstraat in het bijzonder. Reclamant pleit voor meer differentiatie in ontwikkelingsmogelijkheden binnen de afzonderlijke bebouwingsconcentraties. De voor elke bebouwingsconcentratie opgestelde tabel is te globaal en daarmee wordt (mogelijk) geen recht gedaan aan een specifieke situatie binnen een bebouwingsconcentratie. Kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap zijn niet aanwezig en kunnen door de reeds aanwezige bebouwing ook niet meer hersteld worden. Ook zijn ter plekke geen agrarische bedrijven meer aanwezig. (Bijzonder) kenmerk van het bebouwingspatroon ter plaatse is dat de bebouwing zich niet alleen uitstrekt langs dit stukje Woudseweg maar dat ook in het zijstraatje van Woudseweg 7 een sterke mate van bebouwing aanwezig is. Het zijstraatje bij Woudseweg 7 onderscheidt zich nog van andere "zijtakken" doordat het wordt afgesloten door de boerderij Woudseweg 7a. Zowel vanaf de (Woudseweg) als vanuit het zijstraatje zijn er door de dichte bebouwing geen doorzichten. Volgens reclamant dient de bebouwing in het straatje achter Woudseweg 7 dan ook te worden beschouwd als een stedelijke mal van de 'kamerstructuur', die als een stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied Woudseweg-Zandstraat wordt genoemd.

Reactie gemeente

Per bebouwingsconcentratie is gekeken welke mogelijkheden er zijn voor extra versterking voor de totale concentratie en extra versterking op elke specifieke locatie. Extra bebouwing vinden wij op geen enkele kavel wenselijk. Het aantasten van de kwaliteit op het gebied van natuur en landschap en de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving is niet de hoofdreden om aan de Woudseweg nergens extra bebouwing toe te staan. De belangrijkste reden is dat er reeds sprake is van veel bebouwing op korte afstand van elkaar in het gehele gebied. Door nog meer bebouwing toe te voegen op één of enkele percelen wordt de bebouwingsdichtheid te hoog en krijgt de concentratie te veel het karakter van de bebouwde kom. Een ieder moet nog steeds blijven ervaren dat hij in het buitengebied is. Dat er hier sprake is van een kamerstructuur doet niet af aan het niet verder willen verdichten van het gebied en deze specifieke locatie. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of de structuurvisie te wijzigen.

2.154 Lariestraat te Gemonde / Betreffende perceel sectie 0, nummer 278

Zienswijze

In het verleden is aangegeven dat het perceel in een bebouwingsconcentratie ligt en dat reclamant de plannen verder mocht concretiseren zodat er een toetsing kon plaatsvinden. Uit het voorontwerpbestemmingsplan bleek dat de frontbreedte van het perceel 30 meter moest zijn. Later bleek dat hieraan niet wordt voldaan. Echter, er is aangegeven dat dit misschien op te lossen is met de aankoop van grond van de burens. Het is vreemd dat bij een bezoek aan het gemeentehuis wordt gezegd dat alles mogelijk is maar we later een negatief antwoord ontvangen.

Reactie gemeente

Er is nimmer meegedeeld dat alles mogelijk is. Zoals reclamant zelf al meldt, is eerst gekeken of het perceel gelegen is in een bebouwingsconcentratie. Aangezien dit het geval is, is aangegeven dat reclamant zijn plannen dient te concretiseren. Pas bij een concreter plan kan getoetst worden of het verzoek voldoet aan alle voorwaarden. Dit bleek niet het geval te zijn. De bouwmogelijkheid van een woning op het perceel van reclamant is niet op voorhand helemaal afgewezen. Het probleem is misschien op te lossen met het aankopen van grond van de burens. Wij treden hierover graag met reclamant in overleg.

2.155. Het Groene Hart

Zienswijze

De zienswijze van Het Groene Hart betreft niet zozeer hun zienswijze op de planregels of de verbeelding maar met name de (hoofd)thema's van het plan en de daarin gemaakte beleidskeuzes. Het groene hart heeft overigens zitting genomen in de klankbordgroep.

1. Waarden in het agrarische gebied (deel A, nr. I, II, VIII en deel B, paragraaf 1.2, 6.4 lid c)

Zienswijze

Reclamant stelt dat er geen agrarische gebieden bestaan zonder waarden. Deze opmerking komt meerdere malen terug in de zienswijze, onder andere bij deel A, nr. I, II, VIII en deel B, paragraaf 1.2, 6.4 lid c. uit de zienswijze. Deze overall aanwezige basiskwaliteiten en de bescherming daarvan ziet reclamant onvoldoende terug in het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven dat in onze contreien geen echt platteland bestaat in de zin van een relatief grote lege ruimte tussen de steden die ontwikkeling behoeft om niet te verpauperen. Beleidsvoornemens t.b.v. plattelandsontwikkeling zouden dan ook niet passen in het platteland zoals we dat hier kennen. Met de huidige stand van zaken op de wereldmarkt kan levensvatbare agrarische bedrijvigheid volgens reclamant ook niet bijdragen aan een goed beheer van het buitengebied.

Omdat het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die volgens reclamant geen positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit leveren, of zelfs tot een afbraak hiervan lijden, stelt hij dat het plan niet bijdraagt aan een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van landgoed Nieuw Herlaer is volgens reclamant ook geen sprake van compensatie omdat verstening plaatsvindt en daarvoor groen wordt teruggebracht op een plek waar dit de landschappelijke structuur zou vernietigen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan onderschrijft de waarden van het agrarische gebied. Er wordt nergens in het plan gesuggereerd dat er in het agrarisch gebied geen waarden aanwezig zijn. Het bestemmingsplan heeft als doel het behouden en versterken van de duurzame dragers van het buitengebied en de daarmee samenhangende omgevingskwaliteiten van ecologie, landschap, cultuurhistorie, water en bodem. Daarnaast heeft het buitengebied ook belangrijke economische en maatschappelijke betekenis: landbouw, toerisme en recreatie zijn direct aan het buitengebied gebonden en van groot belang voor de gemeentelijke economie. Een tweede doel van het bestemmingsplan is dan ook het realiseren van goede condities voor een gezonde en duurzame plattelandseconomie. Getracht wordt tussen beide doelen een goede balans te vinden en daarmee een goede ruimtelijke ontwikkeling te bewerkstelligen.

De ontwikkelingsmogelijkheden per functie worden afgestemd op de mate waarin waarden in het gebied aanwezig zijn. Er is sprake van een gebiedsgericht beleid dat rekening houdt met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden, ook in de gebieden die als 'Agrarisch' zijn bestemd. In gebieden met veel waarden en kwaliteiten zijn er minder ontwikkelingsmogelijkheden. Maar ook binnen het als 'Agrarisch' bestemde gebied zijn waarden aanwezig. Zo zijn onbebouwde gebieden naar onze mening waardevol. Daarom is een strak beleid gehanteerd binnen de bestemming 'Agrarisch' met maximale maatvoeringen voor het toevoegen van nieuwe bebouwing (bijvoorbeeld voor uitbreiding van agrarische bedrijven, het oprichten van nieuwe woningen, bijgebouwen bij burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, recreatie etc.). Dit om te voorkomen dat de basiskwaliteit hier onevenredig wordt aangetast. De negatieve gevolgen van ontwikkelingsruimte op de ruimtelijke kwaliteit zijn dus afgewogen tegen de economische belangen.

In de toelichting wordt overigens een nadere motivering opgenomen waarom de uitbreiding van agrarische bedrijven past binnen het principe van zuinig ruimtegebruik. Dit doen we bijvoorbeeld door middel van concentratie van bebouwing. Verder dienen binnen het vigerende bouwvlak de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn, voordat mag worden uitgebreid.

Daar waar de economische vitaliteit dit toestaat, stellen we eisen aan een compensatie. Zo wordt voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit in deze agrarische gebieden onevenredig aangetast wordt. Aan andere ontwikkelingen (bijvoorbeeld het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing) wordt als extra eis gesteld dat alleen medewerking verleend kan worden als er bijvoorbeeld voldoende gesloopt wordt en/of wordt geïnvesteerd in natuur- en landschap.

2. Compensatiemethodiek/andere gebiedskwaliteiten en nieuwe natuur (deel A, nr. III, IV en VI)

Zienswijze

Reclamant stelt de methodiek van groene compensatie bij schadelijke ingrepen in het buitengebied ter discussie. Volgens reclamant is daarbij in bijna alle gevallen geen sprake van compensatie, maar hoogstens van een versnelling van het bereiken van een ruimtelijke kwaliteit die op termijn sowieso aan de orde zou zijn. Daarnaast leidt een ontwikkeling volgens reclamant altijd tot verlies van unieke abiotische en cultuurhistorische waarden ter plekke die niet elders te compenseren zijn.

Verder leidt de wijze waarop compensatie (en ook natuurontwikkeling) wordt uitgevoerd volgens reclamant zeer dikwijls tot aantasting of vernietiging van abiotische waarden op het gebied van water, bodem en geomorfologie.

Reactie gemeente

Het aanleggen van nieuwe natuur en landschap krijgt zowel vorm door middel van concrete projecten als door middel van compensatiemaatregelen. Voor beide situaties geldt dat er bij de aanleg van nieuwe natuur een afweging gemaakt moet worden in hoeverre het gebied geschikt is voor nieuw groen. Wij zijn het met reclamant eens dat nieuw groen niet altijd enkel tot vermeerdering van waarden leidt omdat andere waarden verloren kunnen gaan. Daarom wordt per project afgewogen welke vorm van compensatie het meest passend is: het verwijderen van bebouwing of de aanleg van nieuw groen. Tevens dient per project beoordeeld te worden in hoeverre nieuw groen samen gaat met bestaande aanwezige waarden en kwaliteiten zoals openheid, bolle akkers en verlies aan open/groen cultuurlandschap.

Het in het bestemmingsplan opgenomen 'aanlegvergunningstelsel' (thans: omgevingsvergunning) is hierbij het eerste toetsingskader. Vaak valt bijvoorbeeld het aanplanten van bos in gebieden met de aanduiding 'openheid' onder het strijdig gebruik (S). Hiermee is al een duidelijke afweging gemaakt tussen de bestaande aanwezige cultuurhistorische en abiotische waarden en nieuw groen. Daar waar een (A) staat dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning beoordeeld te worden of er een onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande waarden. Daarbij is sprake van maatwerk om te bepalen welke bestaande en/of nieuwe waarden het meest bijdrage aan (de verbetering van) de kwaliteit van een gebied en dus het 'zwaarste wegen'. Om deze afweging te vereenvoudigen is besloten in de toelichting een kaart op te nemen met alle cultuurhistorische en abiotische waarden die op lokaal niveau te vinden zijn. Deze kaart is dus een verdere detaillering van de algemene beschrijving in de hoofdbestemming en de aanduiding per gebied. De kaart is opgesteld door Het Groene Hart, dus er is gebruik gemaakt van lokale kennis. Hierdoor is duidelijker welke waarden er zitten en kan er een betere afweging plaatsvinden. Verdergaande maatregelen om vooraf vast te leggen welke waarden het zwaarst wegen, achten wij niet wenselijk omdat dit maatwerk per project vraagt.

3. Ruimte-voor-Ruimte regeling en VAB/NED-beleid (deel A, nr. VIII en deel B nr. 6.5)

Zienswijze

De rood-voor-groen regeling is bedoeld om overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing te amoveren waardoor de 'verstening' van het buitengebied afneemt. In feite is dit een overbodige regeling omdat overvloedige bedrijfsbebouwing niet voor andere doeleinden gebruikt mag worden en er dus geen economisch draagvlak meer voorhanden is voor onderhoud en instandhouding. Op termijn zal deze bebouwing dus vanzelf verdwijnen, hetzij door afbraak, hetzij door spontaan verval.

In het belang van de nagestreefde ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient primair het amoveren van agrarische bedrijfsgebouwen bij bedrijfsbeëindiging voorop te staan. Dit is feitelijk de enige reële mogelijkheid om de doorgedraaide verstening weer te doen afnemen. Het gevaar van nieuwe toegestane economische activiteiten binnen voormalige agrarische bedrijfsvestigingen is dat deze locaties weer tot in lengte van dagen in stand blijven terwijl op grond van hun ongunstige landschapsstrategische ligging amovering gewenst zou zijn.

Het kwalijke van de regeling is dat de overheid er bij voorbaat van uit gaat dat, indien zich binnen die overvloedige bedrijfsgebouwen niet toegestane bedrijvigheid zal ontwikkelen, zij niet in staat is dit via de controlerende en handhavende bevoegdheid te beëindigen.

Reactie gemeente

De afbraak van leegstaande panden is kostbaar. Helemaal als er sprake is van asbest dat verwijderd moet worden. In de praktijk is gebleken dat er niets wordt afgebroken, zolang er geen economisch voordeel staat tegenover de kosten van het slopen. Als niet wordt afgebroken, dan zullen deze panden inderdaad vervallen. Het verpauperen van deze panden draagt bij aan een verrommeld buitengebied. Er zal een financiële subsidieregeling in het leveren geroepen worden voor de sloop van overvloedige bebouwing.

Deze financiële middelen zijn echter verre van voldoende om alle leegstaande stallen te slopen. Omdat sloop van leegstaande panden binnen de gemeente een hoge prioriteit heeft, is een actief compensatiebeleid nodig waarin voldoende financiële middelen aanwezig zijn om de sloop te financieren. Om financiële middelen te creëren voor de sloop van deze leegstaande panden, worden de mogelijkheden voor het hergebruik verruimd bijvoorbeeld door extra bedrijvigheid toe te staan. Dit staat bekend als het VAB/NED-beleid. Het toestaan van bedrijvigheid dient altijd gepaard te gaan met een aanzienlijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld in de vorm van sloop van overtollige bebouwing. Daar waar nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan met het VAB/NED-beleid is geen sprake van extra versterking. De bedrijvigheid dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing en overtollige bebouwing dient gesloopt te worden. Uitbreiding van bebouwing in de toekomst is uitgesloten. De opslag van goederen dient altijd inpandig plaats te vinden. Er is dus geen sprake van extra versterking, maar juist van sloop van overtollige bebouwing. De aanleiding voor het toestaan van extra bedrijvigheid, is dus niet zozeer het niet kunnen of willen handhaven van niet toegestane bedrijvigheid, maar het creëren van financiële middelen om de sloop te kunnen realiseren en hiermee de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan bestaan uit sloop van overtollige bebouwing al dan niet in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling. Hiermee ontstaan er juist kansen om de kenmerkende kwaliteit van bebouwingsconcentraties, vroegere lintbebouwing, te versterken.

De compensatieregeling is ook in het leven geroepen om nieuwe natuur te kunnen realiseren. De gemeente hecht tevens veel waarde aan het natuur- en landschapsontwikkeling. Door het ontbreken van financiële middelen voor deze natuur- en landschapsontwikkeling is er gezocht naar een economische interessante regeling, waarbij nieuwe natuur gepaard gaat met extra ontwikkelingsruimte die economisch voordeel oplevert. Dit economisch voordeel moet ingezet worden om de nieuwe natuur aan te leggen. Het schrappen van de rood-voor-groen regeling zou betekenen dat er helemaal geen nieuwe natuur zou komen.

4. HoWaBo pag 27 / Kloosterstraat pag 28

Zienswijze

Het gebied van de Kloosterstraat is door de abiotische kenmerken ter plaatse volgens de te hanteren lagenbenadering volkomen ongeschikt als stedelijk uitbreidingsgebied. Niet voor bedrijven en evenmin voor woningbouw.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een eventuele stedelijke uitbreiding van de Kloosterstraat. Het gaat hier slechts om een opsomming van beleid in de toelichting dat eventueel in de toekomst invloed kan hebben voor het buitengebied. Het gaat te ver om in dit kader op- en aanmerkingen te plaatsen op een eventuele ontwikkeling van dit gebied.

Ten aanzien van de MER voor de Howabo merken wij op dat het gebied Kloosterstraat is komen te vervallen. Hiermee is de impact voor het buitengebied van Sint-Michielsgestel enorm afgenomen. Om verwarring te voorkomen zal het beleid over de Howabo verwijderd worden uit de toelichting.

5. Kenmerken en kwaliteiten vd ruimtelijke structuur (4)

Zienswijze

De rijks- en provinciale kaartjes met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden zijn toegesneden op waarden van nationaal en provinciaal belang. Het gaat echter ook om het veiligstellen van waarden van gemeentelijke betekenis. Hiervoor is een gedetailleerde kennis van de geomorfologie vereist welke gevonden kan worden in het nationale digitale hoogtebestand van Nederland die een beoordeling tot op perceelsniveau mogelijk maakt. Uit de plantoelichting wordt niet duidelijk of bij de op pagina 59 genoemde archeologische verwachtingskaart voor de gemeente hier gebruik van is gemaakt.

Reactie gemeente

De gemeentelijke beleidskaart is niet gebaseerd op de provinciale kaart voor cultuurhistorische waarden maar op een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, die met uiterste zorg is opgesteld op basis van alle bekende (en toegankelijke) bronnen en de nieuwste inzichten en waarbij rekening gehouden is met de lokale situatie. Dit heeft ertoe geleid dat de verwachtingsgebieden zijn aangepast en verfijnd ten opzichte van de provinciale kaart. In de kaart is ook de beschikbare informatie over bekende bodemverstoringen verwerkt. De plantoelichting wordt aangepast zodat duidelijker blijkt dat er sprake is van een lokaal archeologiebeleid.

6. Waterparagraaf (4.4)

Zienswijze

Reclamant verzoekt in het gemeentelijk beleid het voornemen op te nemen om tot een meer natuurlijk waterbeheer te komen. Het vasthouden van gebiedseigen water verdient de voorkeur.

Reactie gemeente

In het kader van het waterbeheer is in het bestemmingsplan het beleid van het waterschap doorvertaald. In het kader van de watertoets heeft hierover ook veelvuldig overleg met het waterschap plaatsgevonden. De inhoud van het bestemmingsplan is in dit verband geaccordeerd door het waterschap.

7. Dynamisch beekdal

Zienswijze

Door uitvoering van het plan dynamisch beekdal worden de bestaande abiotische natuurwaarden van de authentieke dalbodem uitgegraven.

Reactie gemeente

Voor het dynamisch beekdal is onlangs een MER rapportage opgesteld. In dit rapport zijn alle aspecten, waaronder de abiotische, die een rol spelen bij de realisering van de hermeandering van de Aa, onderzocht en afgewogen tegenover de andere van belang zijnde aspecten. Bij de verdere planologische procedures die gevoerd moeten gaan worden in verband met het dynamisch beekdal zal de inhoud van de MER in de afweging worden betrokken. Overigens is het zo dat op basis van de MER de insteek is gekozen om in het onderhavige bestemmingsplan alleen de functie waterberging vast te leggen. Uit de MER blijkt namelijk dat voor beide in de MER omschreven alternatieven de voor waterberging benodigde percelen identiek zijn. Dit laatste geldt niet voor de functie beekherstel. Dit wordt pas duidelijk als per deelfase plannen op inrichtingsniveau gereed zijn. Op basis van de Waterwet zal het waterschap te zijner tijd dan ook een projectplan opstellen. Gelijktijdig met een projectplan zullen wij dan een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure brengen, om ook de functie beekherstel planologisch te verankeren. Het voorgaande betekent dat op basis van het onderhavige bestemmingsplan geen deelplannen van het dynamisch beekdal ten uitvoering worden gebracht. De zienswijze van reclamant leidt ten aanzien van dit punt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ter informatie vermelden wij hier nog dat in het geval van de gemeente Bernheze de aanlegvergunningen op formele gronden zijn vernietigd. Deze formele gebreken zijn inmiddels hersteld en het waterschap zal op korte termijn alsnog beginnen met de uitvoering van dit deelplan.

8. Oude vuilstort

Zienswijze

De oude vuilstort aan de noord-oostzijde van de dijk nabij de Poeldonk, vormt geen goede basis voor de bestemming tot natuurdoeleinden. Wil hier duurzaam natuurbehoud en beheer plaatsvinden dan zal deze bron van bodem-verontreiniging eerst moeten worden aangepakt. Reclamant ziet hiervoor dan ook graag een beleidsdoelstelling opgenomen.

Reactie gemeente

De gemeente zal een beleidsdoelstelling toevoegen aan de toelichting voor de aanpak van de bodemverontreiniging en de ontwikkeling van natuur. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

9. De verbinding tussen Aa-dal en Bosschebroek als onderdeel van Aa-Dommel en Maas-verbinding

Zienswijze

Reclamant verzoekt het plan zodanig aan te passen dat de toekomstige mogelijkheden voor het Aa-dal en het Bossche broek erin opgenomen worden.

Reactie gemeente

Er worden op dit moment door diverse overheidspartijen plannen gemaakt in het bedoelde gebied. Wij hebben evenals reclamant de wens een Ecologische verbinding te realiseren tussen Bosschebroek en het Aa-dal. Hier wordt in onze eigen visie voor de Keerdijk ook aan gerefereerd. De betreffende plannen zijn echter nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat we daar op bestemmingsplanniveau op in kunnen spelen. Zodra er wel sprake is van concrete plannen, zullen we daar door middel van een partiële herziening op inspelen.

10. Integrale visie op het buitengebied (deel B, nr. 5)

Zienswijze

De hoofddoelstelling bergt volgens reclamant een zekere tegenstrijdigheid in zich waar deze tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit wil behouden en versterken en gelijktijdig ook de verdere ontwikkeling van de landbouw nastreeft.

Reactie

Het is correct dat er soms sprake is van een tegenstrijdigheid tussen beide doelstellingen. Daarom berusten de zoneringsaanduidingen, bestemmingen en bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden op een politieke belangenafweging. Het volledig voorkomen dat waarden aangetast worden door de ontwikkelingen in de landbouw is dus onhaalbaar.

11. Uitwerking van de visie (deel B, nr. 6)

Zienswijze

Het begrip “aardkundige” waarden moet volgens reclamant worden vervangen door “abiotische” waarden.

Reactie gemeente

Aardkundige waarden zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied. Abiotisch is de term die per definitie wordt gebruikt voor waarden die geen biologische (levende) natuur zijn.

12. Landbouw (deel B, nr. 6.4)

Zienswijze

Reclamant vindt de beleidsvoornemens om te komen tot verduurzaming van de landbouw misleidend omdat het bij nadere beschouwing niet meer is dan een schijnduurzaamheid. De hele landbouwsector draait volgens reclamant immers op grootschalige externe aanvoer van voer, meststoffen en energie en het blijven faciliteren van de grootschalige en intensieve vormen van landbouw kan niet als een werkelijk positieve bijdrage aan duurzaamheid worden gezien. Met de erkenning van de feitelijke betekenis van de huidige levensvatbare landbouw is al volgens reclamant heel wat gewonnen omdat het een taboe doorbreekt en daardoor een nieuwe frisse aanpak mogelijk maakt.

Reactie gemeente

Wij hechten eraan te onderstrepen dat het buitengebied primair is bedoeld voor de functies landbouw, recreatie en natuur. Naast de natuurbelangen dienen wij in het bestemmingsplan ook de belangen van de landbouw zorgvuldig af te wegen. De gronden die vallen onder de Agrarische Hoofdstructuur zijn in eerste instantie bedoeld als agrarische productiegronden. Overigens vormen de waarden die op provinciaal niveau zijn vastgesteld wel degelijk een basis voor een doorvertaling naar het bestemmingsplanniveau.

13. De eigen gemeentelijke bijdrage aan natuur-en landschapsherstel (deel B, nr. 6.4)

Zienswijze

Reclamant betreurt dat de gemeente Sint-Michielsgestel geen eigen ecologisch netwerk heeft ontwikkeld en daarop dus geen beleid voert. Het gevolg van het ontbreken van een eigen gemeentelijke analyse en visie op de Ecologische verbindingsproblematiek is dat men kansen laat schieten bij de onderhandelingen met Rijkswaterstaat, Den Bosch, provincie en waterschap. Reclamant pleit ervoor om in het kader van dit bestemmingsplan alsnog onderhandelingscondities te scheppen door duidelijke randvoorwaarden (bijv. opheffen eco-barrieres) in de betreffende bestemmingsaanduidingen op te nemen voordat deze gerealiseerd mogen worden.

Reactie gemeente

Wij zien geen aanleiding om bovenop het provinciale en reconstructiebeleid op gemeentelijk niveau een ecologisch netwerk te ontwikkelen. Daarnaast zijn wij van mening dat reclamant ten onrechte stelt dat wij geen bijdrage leveren aan natuur- en landschapsherstel. In dit verband noemen wij onder meer dat in het kader van dit bestemmingsplan het toevoegen van extra planologische mogelijkheden veelal gekoppeld is aan het vereveningsprincipe. Buiten het onderhavige bestemmingsplan vallen onder de noemer van het programma Gestel Groene Gemeente diverse projecten die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van natuur en landschap. Voorbeelden hiervan zijn herstel en ontwikkeling van Ecologische Verbindingszones langs de Dommel en de Keerdijk en de hermeadering van de Aa.

14. De vergunbare ingrepen

Zienswijze

Door cumulatie heeft het aanlegvergunningenstelsel aantasting van waarden tot gevolg. Het aanlegvergunningenstelsel moet volgens reclamant daarop worden aangepast.

Reactie gemeente

Het afwegingskader is van toepassing op alle aanvragen om aanlegvergunningen die binnenkomen. De mogelijke aantasting van de aanwezige waarden is een onderdeel van dit kader. Van de gevreesde cumulatie kan naar onze mening dan ook geen sprake zijn.

15. Natuurontwikkeling/Ecologische verbindingzones (deel B, nr. 6.3.2)

Zienswijze

Alleen provinciaal beleid is beschreven. Een eigen gemeentelijke visie ontbreekt. Volgens reclamant verdienen de zogenaamde natuurvriendelijke oevers bijzondere aandacht. Dit omdat deze zich in bepaalde gevallen niet verdragen met de cultuurhistorische waardenbescherming. Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan uitdrukkelijk vast te leggen dat natuur-oevers niet ten koste mogen gaan van de aanwezige abiotische en cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan bevat een visie op natuurontwikkeling en Ecologische verbindingzones, zoals deze onder andere tot stand is gekomen in het reconstructieproces. Het reconstructieplan is geen provinciale visie, maar een visie waar ook de gemeente aan mee heeft gewerkt. Het bevat een goede visie op lokaal niveau, die aansluit bij de gemeentelijke wensen. Het in zijn algemeenheid vastleggen dat natuuroevers niet ten koste mogen gaan van de aanwezige abiotische en cultuurhistorische waarden en kenmerken is niet zinvol. Dit is een beleidsdoelstelling die op vele manieren te interpreteren is. De gemeente zal per project beoordelen in hoeverre het ontwikkelen van een soort kwaliteit (natuurlijke oevers) al dan niet ten koste gaat van een andere kwaliteit in het gebied.

16. Vorm en situering van de bouwblokken

Zienswijze

De nu toegestane generale uitbreiding van alle bouwblokken past volgens reclamant niet binnen de wetenschap dat in de lopende planperiode het aantal bedrijven met de helft terug zal lopen.

Reactie gemeente

Er is nu voor alle actieve bedrijven een minimale uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Dit is noodzakelijk met het oog op een normale bedrijfsontwikkeling. Als het gaat om een meer grootschalige uitbreidingsbehoefte, kan dit alleen maar via een wijzigingsbevoegdheid. Hieraan kunnen we alleen medewerking verlenen als het verzoek is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en als aan alle criteria genoemd in de wijzigingsbevoegdheid is voldaan. In deze gevallen kan het alleen maar gaan om levensvatbare bedrijven met een stevige economische basis.

17. Landbouw: Duurzame locaties

Zienswijze

Reclamant acht onvoldoende duidelijk of de randvoorwaarden in de provinciale Handleiding duurzame locaties etc. wel voldoende rekening houdt met de specifieke gemeentelijke omstandigheden mede in relatie tot de feitelijke gebiedswaarden en hun betekenis op het gemeentelijke vlak. Indien dit niet zo is, moet in het bestemmingsplan een toetsingsaanpassing worden opgenomen.

Reactie gemeente

De handleiding is een algemeen toetsingskader, dat juist bedoeld is om op lokaal niveau per verzoek om uitbreiding een afweging te maken tussen de specifieke belangen van het agrarische bedrijf en de lokaal aanwezige gebiedswaarden. Een aanpassing is dus niet noodzakelijk.

18. Landbouw: LOG

Zienswijze

Reclamant neemt aan dat dit thema niet meer aan de orde is gelet op de uitspraak van de Raad van State.

Reactie gemeente

De in de uitspraak van de Raad van State geconstateerde gebreken zijn door de provincie hersteld. Het LOG is dus allerm minst van de kaart.

19. Landbouw: Glastuinbouw

Zienswijze

Reclamant vindt dat de in de provinciale nota mogelijk gemaakte uitbreiding tot 3 ha in de zonering AHS niet is afgestemd op de gemeentelijke situatie. Enerzijds omdat dit niet past in het kleinschalige karakter (locatie Gemonde) en anderzijds vanwege de visuele verstoring in het meer open gebied, ('t Woud). Daarom dient het gemeentelijk beleid volgens reclamant gericht te worden op bevestiging van de glastuinbouw en het stimuleren van verplaatsing naar daarvoor aangewezen concentratiegebieden.

Reactie gemeente

In onze gemeente wordt slechts op zeer beperkte schaal glastuinbouw toegepast. Er zijn slechts enkele bedrijven aanwezig binnen de AHS. Zij worden gezien als niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij. Voor deze bedrijven is een algemene wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

20. Landbouw: Nieuwvestiging/verplaatsing bestaande bedrijven (deel B, nr. 6.4.3)

Zienswijze

Aan nieuwvestiging van een bouwblok kleef het grote nadeel van de aantasting van de schaarse onbebouwde ruimten die nog voorhanden zijn. Dat betekent een ernstige aanslag op de ruimtelijke kwaliteit die volgens reclamant alleen enigszins kan worden opgevangen als de verplaatser zijn bestaande bedrijfsbebouwing inclusief woonhuis amoveert.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Ook niet als het gaat om verplaatsing in combinatie met amovering van een bestaand bedrijf.

21. Landbouw: AHS-landbouw (deel B, nr. 6.4.3 lid d)

Zienswijze

Het toestaan van omschakeling van niet-agarische bouwblokken naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is te algemeen geformuleerd. Volgens reclamant verschaft dit pseudo-bedrijven een alibi verschaffen om zich in het buitengebied te vestigen. Verder opent het ook de weg naar meer verstening op deze lokaties.

Reactie gemeente

Het buitengebied is primair bedoeld voor de functies natuur, landbouw en recreatie. In dat licht bezien beschouwen wij de omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok naar een agrarisch bouwblok als een positieve ontwikkeling. Daarnaast kan de noodzakelijke wijzigingsprocedure alleen in gang worden gezet als de Stichting Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen een positief advies heeft afgegeven. Daarmee is de vestiging van pseudobedrijven uitgesloten.

22. Landbouw: Teeltondersteunende voorzieningen (deel B, nr. 6.4.4)

Zienswijze

1. Reclamant acht het niet duidelijk op grond van welke overwegingen besloten is om te kiezen voor een basispakket zonder verplichte verevening.
2. Volgens reclamant dient een gewichtstoekenning aan de toetsingscriteria te worden toegevoegd.
3. Volgens reclamant moet in de tabel het onderscheid tussen de gebiedsaanduidingen worden geschrapt, omdat de doelstelling is de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in zijn geheel te behouden en te ontwikkelen.
4. Reclamant trekt de conclusie dat de provinciale regeling t.a.v. de TOV's niet past binnen de ambities van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. Wij volgen in deze het provinciale beleid. Indien de landschappelijke inpassing van de teeltondersteunende voorziening goed vorm wordt gegeven, zijn de gevolgen voor het landschap gering.
2. Het toekennen van gewichten aan de criteria is niet haalbaar. Wel kan gesteld worden dat in de Groene Hoofdstructuur de criteria t.a.v. natuur en landschap het zwaarst zullen wegen. In de AHS landbouw prevaleert het economisch belang. De overige criteria dienen ter ondersteuning van het afwegingsproces.
3. Het gehele provinciale en gemeentelijke beleid is erop geënt dat bij bepaalde gebieden de nadruk op de natuur ligt en dat bij andere gebieden meer wordt aangesloten bij de agrarische belangen. Naar onze mening is het logisch en legitiem om bij de agrarische gebieden meer mogelijkheden te bieden voor TOV's.

4. Aan het bestemmingsplan ligt een integraal afwegingskader ten grondslag. In dit verband is aandacht geweest voor zowel de belangen vanuit natuur als van de agrarische sector. Wij zien in dit kader geen aanleiding het provinciale beleid t.a.v. de TOV's aan te scherpen.

23. Landbouw: bedrijfswoning (deel B, nr lid 6.4.5)

Zienswijze

Een bedrijfswoning van 750m³ komt neer op ongeveer 250 a 300m² vloeroppervlak. Dit levert daarmee volgens reclamant een forse bijdrage aan de verdere versterking van het buitengebied. Verder wordt het vreemd gevonden dat de ondergrondse ruimten niet bij de woninginhoud wordt geteld. In beginsel is het nu mogelijk om ondergronds een tweede woning of bedrijfsruimte te realiseren.

Reactie gemeente

De mogelijkheden voor bedrijfswoningen zijn al vele generaties bestemmingsplannen in onze gemeente begrenst op 750m³. Bijna alle bedrijfswoningen hebben reeds deze omvang en het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is een ontwikkeling waar slechts sporadisch medewerking aan wordt verleend. Er is naar onze mening dan ook geen sprake van een onaanvaardbare extra versterking. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de kelder niet mee wordt gerekend bij het maximum van 750m³ als de kelder niet als verblijfsruimte wordt ingericht. Als de ruimte wel als verblijfsruimte wordt gebruikt, dient hij meegerekend te worden. Hiermee is in ieder geval uitgesloten dat er een tweede woning in de kelder komt.

24. Golfbaan (deel B)

Zienswijze

1. Reclamant vindt de uitbreiding van de golfbaan ten noord-westen van de Esscheweg, in ruimtelijk opzicht een nieuwvestiging omdat deze niet aansluit bij het bestaande golfterrein van De Dommel. Volgens vigerend streekplanbeleid is deze nieuwvestiging in de AHS-landschapszonering niet toegestaan.
2. De aanleg van het golfterrein gaat volgens reclamant gepaard met vernietiging van de ter plaatse aanwezige abiotische natuurwaarden. Enerzijds door uitgraven van de bodem en anderzijds door ophogen ervan voor de greens.
3. In het provinciale streekplan is vastgesteld dat abiotische en cultuurhistorische waarden onvervangbaar zijn (wegens lange vormingstijd en plaatsspecifieke ligging). Dit maakt volgens reclamant dat hier niet de uitweg open staat om op dit vlak eventueel tot een reële compensatie elders te kunnen overgaan. Toepassing van het vereveningsprincipe is hier volgens reclamant dus niet mogelijk.
4. Het nu voorgestelde compensatieplan voorziet volgens reclamant alleen in biotische maatregelen en is derhalve geen compensatie. Nu ook geen sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang dat op geen andere wijze gediend kan worden, bestaat er volgens reclamant geen geldige reden om met de eigen beleidsdoelen op dit punt te breken.

Reactie gemeente

1. Wij zijn het niet eens met de constatering van reclamant dat sprake zou zijn van een nieuw golfterrein. Het golfspel wordt normaliter gespeeld op een 18 holes baan. Golfbaan de Dommel heeft in de huidige situatie slechts de beschikking over 12 holes. De uitbreiding is dan ook gericht op het ontwikkelen van de ontbrekende 6 holes, waardoor een volwaardige 18 holes golfbaan ontstaat. Om te voorkomen dat in de toekomst op de uitbreidingslocatie meer dan 6 holes zouden kunnen worden ontwikkeld, is in het ontwerpbestemmingsplan nadrukkelijk een maximum van 6 nieuwe holes benoemd.

Daarnaast worden de nieuwe holes in de spelrouting (volgorde) van golfbaan de Dommel opgenomen. Daarbij wordt de 1^e nieuwe hole op de uitbreidingslocatie als 2^e te spelen hole in de routing opgenomen. Vandaar dat wij als gemeente in het ontwerpbestemmingsplan hebben gekozen voor de benaming 'Sport Golfbaan De Dommel' met als toevoeging 'hole twee tot en met zeven'. Ook hieruit blijkt dat het gaat om een uitbreiding en niet om een nieuwe locatie.

Naast het gebruik is ook in het beheer een duidelijke samenhang waarneembaar. Zo wordt de uitbreidingslocatie door het bestaande greenkeeperteam beheerd en is de beregeningsinstallatie van de huidige golfbaan aan de uitbreiding gekoppeld. Daarnaast verleent de gemeente aan golfclub de Dommel recht van overpad van de bestaande golfbaan naar de uitbreidingslocatie. Over deze zaken zijn door gemeente met initiatiefnemer sluitende afspraken gemaakt.

Deze afspraken zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst ondergebracht. Ook hieruit blijkt dat het niet gaat om een nieuw golfterrein, maar om uitbreiding van de bestaande baan van 12 naar 18 holes.

Los van bovenstaande golftechnische argumenten is het ook van belang te melden dat het ontwerpbestemmingsplan op de uitbreidingslocatie niet voorziet in voorzieningen als parkeergelegenheid, clubhuis, greenkeeping loods of andere bij een nieuwe locatie behorende faciliteiten. Daardoor is het planologisch onmogelijk de uitbreidingslocaties als 'nieuw golfterrein' te exploiteren, waardoor meer dan duidelijk wordt dat het om een uitbreiding gaat en niet om een nieuwe baan.

2. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat het aanleggen van het golfterrein leidt tot een grote verstoring van de aanwezige abiotische waarde. Hierover merken wij het volgende op: Naast een inrichtingsplan voor de realisatie van 6 nieuwe holes is door de initiatiefnemer ook een gedetailleerd natuurtechnisch inrichtingsplan voor de omgeving rond de holes ontwikkeld (met een oppervlakte van ongeveer 12 ha). Dit inrichtingsplan is gebaseerd op eisen die door de Provincie Noord-Brabant aan de ontwikkeling van nieuwe natuur binnen de Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer (PSN, per 1 januari 2010 overgegaan in de SNL) worden gesteld. Dit natuurtechnische inrichtingsplan is door de gemeente met de provincie en de BMF besproken en positief beoordeeld. De initiatiefnemer heeft zich verplicht dit inrichtingsplan ook daadwerkelijk, in samenhang met de nieuwe 6 holes, te realiseren. Dat betekent dat wij exact weten op welke locatie welke natuur tot ontwikkeling zal komen.

Voor de realisatie van de uitbreiding wordt een gedeelte van het uitbreidingsterrein inderdaad vergraven. Een groot gedeelte van het graafwerk is gericht op het realiseren van een optimale uitgangspositie voor natuurontwikkeling. Wij doelen daarbij bijvoorbeeld op de realisatie van 3 zogenaamde 'gebufferde poelen', of op het verwijderen van de sterk vermeste toplaag (bouwvoor) gericht op heideontwikkeling. Daarnaast wordt het bodemprofiel onder de golfholes niet vergraven en worden de historische slootprofielen (overigens op verzoek van reclamant) waar mogelijk gehandhaafd. Dat betekent dat wij als gemeente vinden dat er wel degelijk voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige abiotische waarden. Er is dan ook zeker geen sprake van 'vergraven van het hele gebied'.

3. De ontwikkeling van het plan is integraal aangepakt. Er heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met onder meer de BMF en de provincie. Beide instanties hebben aangegeven dat ze kunnen instemmen met de uitbreiding van de golfbaan. De cultuurhistorische aspecten, en dus ook de inhoud van de Belvédère nota, heeft bij deze afweging een rol gespeeld.
4. De motivering voor de uitbreiding van de golfbaan is voornamelijk neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing. Deze heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter visie gelegen. Wij zijn van mening dat hieruit blijkt dat de uitbreiding van de golfbaan juist gepaard gaat met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

MER dynamisch beekdal

De MER dynamisch beekdal heeft van 22 juni tot en met 16 augustus 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingediend. De MER kent geen afzonderlijke vaststellingsprocedure. Deze is in dit geval gekoppeld aan het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van laatstgenoemde procedure zullen deze zienswijzen dan ook moeten worden beoordeeld. De zienswijzen tegen het MER dynamisch beekdal zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie (2.156 t/m 2.163).

Zienswijze

1. De door ons ingebrachte zienswijzen op de startnotitie zijn onvoldoende behandeld. Dit blijkt uit bijlage 2 van het MER.
2. Het plan Dynamisch beekdal beoogt o.a. te komen tot een zo natuurlijk mogelijk functionerende Aa. De volgende factoren zijn hierbij van belang:
 - a. De oorspronkelijke ecologische structuur van de Beekloop: De afkoppeling van de Aa van de Groene Delta rond Den Bosch had ongedaan gemaakt kunnen worden door de barrières van de Zuid-Willemsvaart en N279 weg te nemen. Dit manco is ook niet als negatief milieu effect in beeld gebracht. De onnatuurlijkheid van de ecologische structuur wordt vergroot door aanleg van de Rosmalense Aa.
 - b. De oorspronkelijke abiotische omstandigheden: Er vindt grootschalige vernietiging plaats van de dalbodem door ontgroning van 80.000m³ dalbodem. Hieraan is geen negatief milieueffect toegekend. De ontgroning is strijdig met het Streekplanbeleid binnen de GHS.
 - c. De oorspronkelijke waterhuishoudkundige omstandigheden.

Reactie gemeente

1. Voor de reactie op de zienswijzen op de startnotitie verwijzen wij naar het document van de vastgestelde richtlijnen voor het MER. Hierin zijn ook een nota van zienswijzen en het verslag van de informatieavond opgenomen. Hierin is een uitgebreide reactie op de zienswijzen opgenomen. Dit document is per brief van 20 februari 2009 door de provincie aan reclamant verzonden. Door reclamant is niet aangegeven dat deze reactie onvoldoende zou zijn.
2.
 - a. Zoals reeds aangegeven in de nota van zienswijzen op de startnotitie valt de Groene Delta buiten het plangebied van dit MER. De onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. heeft in haar advies voor de richtlijnen aangegeven dat in het MER aandacht besteed moet worden aan de relatie van dit project met andere projecten in de omgeving zoals, HoWaBo, omleiding Zuid-Willemsvaart en N279. Eveneens is aangegeven dat inrichting van de EHS, de omleiding van de Zuid-Willemsvaart en de verbreding van de N279 als autonome ontwikkeling gezien dient te worden. Aankoppeling van de Aa aan de Groen Delta valt dus buiten de scope van dit MER. Uit het toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r. blijkt dat in het MER de ontwikkeling van de alternatieven de keuzes die worden gemaakt helder zijn beschreven en goed gemotiveerd. Daarnaast geeft de commissie aan dat in het MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig is. Hieruit volgt dat ook de commissie voor de m.e.r. van mening is dat aansluiting van de Aa op de Groene Delta niet in dit MER thuis hoort.
 - b. Het is niet duidelijk waar de hoeveelheid van 80.000m³ vandaan komt. Deze wordt niet genoemd in het MER. In het MER is wel degelijk gekeken naar de effecten op bodem. De commissie voor de m.e.r. heeft geen aanleiding gezien hierover in hun toetsingsadvies opmerkingen te maken, waaruit kan worden afgeleid dat dit op juiste wijze heeft plaatsgevonden.
 - c. In het MER maakt de waterhuishoudkundige situatie onderdeel uit van dit afwegingskader.

De zienswijzen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat het MER inhoudelijk onjuist is en derhalve niet zou kunnen dienen als informatiedocument voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

Zienswijze

1. De zienswijzen op de startnotitie worden herhaald.
2. In het MER is niet aangegeven wat de waterbergingscapaciteit is van het 0-alternatief.
3. Het MER geeft geen inzicht in de grondwaterstijging bij het VSA in de situatie T=1. Dit is van belang voor het agrarisch gebruik van gronden die grenzen aan het T=1 inundatiegebied.
4. De kaarten van figuur 9.1 (inundatiegebieden bij T=1) zijn te klein om dit tot op perceelsniveau te kunnen beoordelen.
5. Reclamant spreekt een sterke voorkeur uit voor het Gestuurd Alternatief.
6. Het MER geeft onvoldoende inzicht in de effecten van de alternatieven op de grondwaterstanden van de gronden die in agrarisch gebruik blijven bij het VSA, in relatie tot het agrarisch bodemgebruik.
7. De aankoopverplichting van gronden die jaarlijks inunderen zou formeel moeten worden vastgelegd.
8. In het MER is onvoldoende gekeken naar de effecten van de stremming van de waterafvoer bij het VSA. Door het samenvallen van de afvoer met die van de Dommel zal extreme wateroverlast ontstaan.
9. De vergelijking van de effecten van de verschillende aspecten zoals weergegeven in tabel 9.2 had via een gewogen vergelijking gemoeten. In de huidige tabel lijken de natuuraspecten zwaarder te wegen dan de waterberging, terwijl dat juist een belangrijke doelstelling van dit project is.
10. Bij de grondwatermodellering is niet in beeld gebracht wat de effecten van de verschillende alternatieven zijn in droge perioden. Door het verdwijnen van de stuwen kan de grondwaterstand in de zomer flink dalen en dat heeft effect op het agrarisch grondgebruik.
11. In bijlage 11 is een kaart opgenomen met het grondgebruik. Hierbij is een gedeelte aangeduid als zijnde in gebruik voor granenteelt. Dit is onjuist. Dit gebied is in gebruik als grasland of voor maïsteelt.

Reactie gemeente

1. Voor de reactie op de zienswijzen op de startnotitie verwijzen wij naar het document van de vastgestelde richtlijnen voor het MER. Hierin zijn ook een nota van zienswijzen en het verslag van de informatieavond opgenomen. Hierin is een uitgebreide reactie op de zienswijzen opgenomen. Dit document is per brief van 20 februari 2009 door de provincie aan reclamant verzonden. Door reclamant is niet aangegeven dat deze reactie onvoldoende zou zijn.
2. In bijlage 7 van het MER is het hydraulisch onderzoek opgenomen. Hierin zijn de berekende bergingscapaciteiten van de verschillende alternatieven opgenomen en is ook aangegeven dat het daarbij gaat om extra berging ten opzichte van de referentiesituatie (= 0-alternatief). Ook de doelstelling in hoofdstuk 2 van het MER voor wat betreft waterberging betreft extra waterberging. Voor deze studie is de waterberging van de referentiesituatie niet van belang omdat de doelstelling is om zoveel mogelijk waterberging te realiseren ten opzichte van de referentiesituatie.
3. Het MER is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming voor een nieuw bestemmingsplan waarin de waterbergingsgebieden moeten worden vastgelegd. Bepalend hiervoor is de situatie T=100. Uit het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. blijkt dat in het MER de essentiële informatie voor deze besluitvorming aanwezig is. De feitelijke inrichting van het gebied wordt vastgelegd in een inrichtingsplan van het Waterschap Aa en Maas. Deze feitelijke inrichting (gebaseerd op het voorkeurs-alternatief uit het MER) bepaalt uiteindelijk het T=1 inundatiegebied en de uitstraling hiervan op de grondwaterstanden.
4. In bijlage 7 zijn de kaarten op iets grotere schaal opgenomen. Overigens is de informatie op deze kaarten niet van belang bij het voorkeurs-alternatief, hetgeen het Waterschap wil vastleggen in het inrichtingsplan. Hierbij worden namelijk glooiingen in het gebied opgenomen zodat alle gebieden op voornoemde kaarten die minder dan 1m inunderen, niet zullen inunderen bij T=1.
5. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie op onderdeel 3.
7. Deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het MER. Een MER is immers geen besluitvormingsdocument, maar een informatie-document ten behoeve van besluitvorming, in dit geval voor de vaststelling van bestemmingsplannen.
8. Uit het hydraulisch onderzoek (bijlage 7) blijkt dat rekening is gehouden met de afvoer van de Dommel en andere bovenstroomse afvoeren. De effecten hiervan op het VSA zijn dus in beeld gebracht in het MER.

9. Het MER beoogt juist een feitelijke voorstelling van de verschillende effecten te geven. Uit het toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r. blijkt ook dat dit op juiste wijze gebeurd is. Het is aan de verschillende gemeentebesturen om vervolgens in de besluitvorming rondom de bestemmingsplannen te bepalen welke aspecten zij belangrijk en doorslaggevend vinden.
10. Hiervoor verwijzen wij korthedshalve naar onze reactie op onderdeel 3. Dit aspect kan nader gezien worden bij de inrichtingsplannen van het Waterschap Aa en Maas.
11. Deze kaarten worden samengesteld op basis van een momentopname. Het is uiteraard mogelijk dat grondgebruik wisselt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het MER inhoudelijk onjuist is en derhalve niet zou kunnen dienen als informatiedocument voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

2.158 Beusing 1 te Den Dungen.

Zienswijze

1. Het MER geeft te weinig inzicht in de effecten voor de landbouw in het gebied.
2. Het MER geeft geen inzicht in de schadeloosstelling bij inzet van het waterbergingsgebied.
3. Reclamant spreekt zijn voorkeur uit voor het Gestuurd Alternatief.

Reactie gemeente

1. In paragraaf 7.4.4. zijn de effecten van de verschillende alternatieven in beeld gebracht. De Commissie voor de m.e.r. heeft in haar toetsingsadvies aangegeven dat het MER de essentiële informatie bevat voor de besluitvorming rondom de bestemmingsplannen. Gesteld kan worden dat ook de effecten voor de landbouw voldoende in beeld gebracht zijn.
2. Aan de schadeloosstelling wordt door het Waterschap Aa en Maas verder vorm gegeven.
3. Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

2.159 Hoogstraat 162 te Berlicum;

Zienswijze

Reclamant heeft percelen met boomgaard in het gebied. Deze percelen zijn gedraineerd op 1 meter diepte. De grondwaterstand mag niet verhoogd worden omdat anders de bomen hierdoor schade oplopen.

Reactie gemeente

Verhoging van de grondwaterstand zal slechts optreden als er daadwerkelijk gebruik gemaakt wordt van de waterberging. Bovendien zijn deze effecten slechts tijdelijk. Zoals in het MER aangegeven, zullen gronden die jaarlijks inunderen door het Waterschap Aa en Maas worden aangekocht. Voor de overige gronden geldt een volledige schadeloosstelling door het Waterschap Aa en Maas.

2.160 Driezeeg 16 te Middelrode.

Zienswijze gemeente

1. Reclamant verzoekt in het MER op te nemen dat nulmetingen gedaan worden bij alle panden/woningen in en grenzend aan het plangebied.
2. Reclamant verzoekt in het MER op te nemen dat eventuele nieuwe recreatie in het gebied slechts extensieve recreatie kan zijn, zoals reeds eerder opgenomen in het Koepelplan.
3. a. De veronderstelling in het MER dat van bewoners buiten het gebied het meeste draagvlak hebben voor het Vrij Stromend Alternatief is niet juist.
b. In het MER zou een onderdeel communicatie moeten worden opgenomen zodat vast ligt hoe en wanneer inspraak mogelijk is en wanneer er informatiemomenten zijn en welke instantie verantwoordelijk is voor de organisatie en uitvoering.
4. Reclamant verzoekt het voorkeursalternatief uit het MER te verwijderen.

Reactie gemeente

1. Om eventuele schade door inundatie te kunnen vergoeden is een nulmeting noodzakelijk. Dit is echter geen onderdeel voor een MER, omdat daarin de effecten van de voorgenomen activiteit in beeld gebracht moeten worden. De schaderegeling en eventueel het inrichtingsplan van het Waterschap Aa en Maas kunnen hier wel op inspelen.
2. Het MER is bedoeld om effecten van de voorgenomen activiteit in beeld te brengen. Eén van deze effecten is de invloed op de mogelijkheden voor recreatie in het gebied. De effecten daarop zijn in paragraaf 7.4.5 in beeld gebracht. Aangezien het MER geen besluit in formele zin is, kan hierin niet worden vastgelegd welke vormen van recreatie in het gebied worden toegestaan. In het bestemmingsplan wordt via de diverse in het beekdal van toepassing zijnde bestemmingen wel geregeld dat enkel extensief dagrecreatief medegebruik is toegestaan.
3. a. In het MER is getracht, op basis van beperkte informatie, een inschatting te maken van het draagvlak bij de verschillende stakeholders voor de verschillende alternatieven. In het MER is ook aangegeven dat hiervoor geen breed onderzoek is uitgevoerd. Overigens heeft dit geen invloed op de besluitvorming over het bestemmingsplan omdat het op te nemen waterbergingsgebied in beide alternatieven even groot is. De latere inpassingplannen van het Waterschap Aa en Maas bepalen de feitelijke inrichting van het gebied en dus ook de keuze voor GA of VSA. Voor deze inrichtingsplannen zal een procedure doorlopen worden waarbij opnieuw inspraak mogelijk is.
b. De door reclamant gevraagde informatie is opgenomen op diverse plaatsen in de Startnotie, in de verschillende kennisgevingen in de regionale krant en in het MER. Bovendien is dit op de verschillende informatieavonden aan de orde geweest. Hieraan is dan ook ruimschoots tegemoet gekomen.
4. Een voorkeursalternatief is geen verplicht onderdeel van een MER. Echter de stuurgroep Dynamisch Beekdal de Aa heeft aangegeven dat het VSA met een kleine aanpassing haar voorkeur heeft. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de provincie, de gemeenten Sint-Michielsgestel en Bernheze en het Waterschap Aa en Maas. Ook de effecten van het voorkeursalternatief zijn opgenomen in het MER. Overigens heeft dit geen invloed op de besluitvorming voor het bestemmingsplan omdat het op te nemen waterbergingsgebied in alle alternatieven, inclusief het voorkeursalternatief, even groot is. De latere inpassingplannen van het Waterschap Aa en Maas bepalen de feitelijke inrichting van het gebied en dus ook de keuze voor GA, VSA of VKA. Voor deze inrichtingsplannen zal een procedure doorlopen worden waarbij opnieuw inspraak mogelijk is.

2.161 Hoogstraat 4 te Berlicum

Zienswijze

1. Het kaartmateriaal in het MER is onduidelijk. Hierdoor is het niet duidelijk of ons perceel (Hoogstraat 4) in het plangebied ligt.
2. Maakt het in formeel juridische zin verschil of de gevolgen van de planologische wijzigingen binnen of buiten het plangebied plaatsvinden?
3. Is de exacte nieuwe ligging van de Aa al bekend, mede in relatie tot de verbreding van de N279 en de effecten die door een gewijzigde ligging van de Aa optreden.
4. Is rekening gehouden met bestaande natuurwaarden van waterloop de Run?
5. Reclamant spreekt haar voorkeur uit voor het gestuurd alternatief.
6. Hoe verhoudt zich de natuurontwikkeling in het Dynamisch Beekdal tot de verbreding van de N279, met de mogelijke negatieve effecten die daar vanuit gaan.
7. Het Dynamisch Beekdal is aangemerkt als natuurcompensatiegebied. Blijft hiervan nog voldoende over door de verbreding van de N279?
8. Worden bomen die sterven door de gevolgen van de voorgenomen plannen vervangen of kunnen de bestaande bomen worden ingepast in de natuurplannen?
9. Er is sprake van een groene kade/dijk bij Beekveld die de achterliggende wijk en het industrieterrein moet beschermen tegen hoogwater. Is deze noodzakelijk of kan er nog voor gekozen worden om deze niet aan te leggen? Is er al meer bekend over de exacte uitvoering van deze dijk?
10. Wat is de invloed van de wisselende grondwaterstand op (moes)tuinen van bewoners en de daar aanwezige flora en fauna? Hoe groot is de kans dat deze tuinen overstromen en hoe wordt omgegaan met de gevolgen daarvan?
11. Er dient een nulmeting te komen voor wat betreft grondwaterstand en bouwtechnische staat van woningen, zodat de effecten van waterberging en extreem lage grondwaterstand op juiste wijze in beeld gebracht kunnen worden. Wat zijn de gevolgen van hoogwater voor bestaande mestputten? Wie is verantwoordelijk voor de schade en een schaderegeling?
12. De mogelijkheid van een knijpconstructie in de sifon is niet uitgewerkt. Informatie over de ontwikkeling van de Rosmalense Aa ontbreekt. Hoe kan er dan een weloverwogen besluit genomen worden? De samenhang tussen verschillende projecten ontbreekt. De effecten dienen in onderlinge samenhang gepresenteerd te worden.
13. De relatie tussen Dynamisch Beekdal de Aa en de verbreding van de N279 is slechts summier beschreven. Bij het knooppunt Runweg/Beekveld/N279 is weinig ruimte voor beide ontwikkelingen. Hoe gaat u de burgers informeren over deze ontwikkelingen?
14. In hoofdstuk 10 van het MER is aangegeven dat er geen ernstige leemten in kennis bestaan die een oordeel over de alternatieven in de weg staan. Wel dienen de geconstateerde leemten in de vervolgfase in beschouwing genomen te worden. Hoe gaat u dit aanpakken?

Reactie gemeente

1. Het kaartmateriaal in het MER en de bijlagen geven voldoende duidelijkheid om in de bestemmingsplannen de waterbergingsgebieden vast te leggen. De kaarten bij de bestemmingsplannen geven inzicht tot op perceelsniveau.
2. In het onderhavige bestemmingsplan wordt enkel de functie waterberging geregeld. Wanneer het waterschap de plannen voor de diverse fases op projectplanniveau heeft uitgewerkt, zal een partiële bestemmingsplanherziening in gang worden gezet om planologisch de functie waterberging te regelen. Als er sprake is van inundatieschade, kan een beroep worden gedaan op de schadevergoedingsregeling van het waterschap.
3. De exacte nieuwe ligging van de Aa zal worden vastgelegd in de inrichtingsplannen van het Waterschap Aa en Maas.
4. De invloed van de voorgenomen ingrepen op de bestaande natuurwaarden zijn beoordeeld in bijlage 9 van het MER, de habitatgeschiktheidsbeoordeling.
5. Dit nemen wij voor kennisgeving aan.
6. De mogelijke effecten van de verbreding van de N279 worden in het MER N279 in beeld gebracht. Dit MER wordt momenteel opgesteld.
7. Zie de beantwoording onder 6.
8. Voor schade die ontstaat door inzet van de waterberging zal het Waterschap een schaderegeling instellen. Of bestaande bomen kunnen worden opgenomen in de natuurontwikkeling zal moeten blijken uit de inrichtingsplannen van het Waterschap.
9. De in het MER genoemde dijk bij Beekveld is pas nodig als daadwerkelijk gebruik gemaakt gaat worden van een knijpconstructie in de sifon onder de Zuid-Willemsvaart. Daardoor zal namelijk de waterbergingshoogte zodanig toenemen dat een verhoging van de weg Beekveld niet meer zinvol is en een aparte kade moet worden aangelegd.

Hiervan is op dit moment nog geen sprake. Zoals in het MER aangegeven zal er eerst meer onderzoek naar deze technische mogelijkheid moeten plaatsvinden. Dit maakt dan ook geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

10. Tuinen buiten het waterbergingsgebied zullen slechts overstromen in situaties die gemiddeld slechts 1x per 100 jaar voorkomen ($T=100$). Dit geeft, na uitvoering van de voorgenomen plannen, zelfs een hoger beschermingsniveau dan in de huidige situatie. Tuinen in het gebied vallen onder de schaderegeling van het Waterschap Aa en Maas.
11. Dit punt zal bij de inrichtingsplannen van het Waterschap verder aandacht moeten krijgen.
12. De aanleg van een eventuele knipconstructie is buiten de effectbeoordeling in dit MER gelaten en ook buiten de besluitvorming van dit bestemmingsplan. Pas na nader onderzoek over de effecten hiervan kan eventuele besluitvorming hierover plaatsvinden. De Rosmalense Aa is een autonome ontwikkeling die zelfstandig zal plaatsvinden. Omdat de loop hiervan nog niet bekend is, houdt het onderhavige bestemmingsplan hier geen rekening mee. Hiervoor zal later een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Waar mogelijk is in dit MER rekening gehouden met andere ontwikkelingen zoals de omlegging van de Zuid-Willemsvaart, de verbreding van de N279 en beekherstel. Bij toekomstige besluiten, zoals de inrichtingsplannen van het Waterschap, zal hiermee rekening gehouden worden.
13. Hiertoe zullen nog verschillende procedures met bijbehorende inspraak gevolgd worden, zoals de inrichtingsplannen van het Waterschap, maar ook de besluiten voor de verbreding van de N279 (MER, bestemmingsplannen)
14. Bij de inrichtingsplannen van het Waterschap zal opnieuw bekeken worden of deze leemten nog steeds bestaan en waar nodig zal nader onderzoek gedaan worden om deze leemten op te vullen. Verder zal in het bestemmingsplan vastgelegd worden wanneer er een evaluatie van het MER zal plaatsvinden. Daarbij zal o.a. bekeken worden of de leemten in kennis inmiddels zijn ingevuld.

2.162 Rijkswaterstaat, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch

Zienswijze

Advies op hoofdlijnen:

1. Het MER gaat slechts beperkt in op de relatie met andere initiatieven in het watersysteem rondom 's-Hertogenbosch. Geadviseerd wordt de waterhuishoudkundige samenhang van relevante initiatieven vollediger in kaart te brengen.
2. Voor het Dynamisch Beekdal zal gestreefd moeten worden naar zoveel mogelijk waterberging. Opmerkelijk is daarom dat in het VKA is aangesloten bij het Vrij Stromend Alternatief, met minder berging en meer vertraging van de afvoergolf. Geadviseerd wordt in de onderbouwing van de keuze meer aandacht te schenken aan de noodzakelijke waterberging.
3. De effecten van de verandering in grondwaterstand op de oevers van de Zuid-Willemsvaart en het grondlichaam van de N279 ontbreken. Geadviseerd wordt deze alsnog in beeld te brengen.

Detailopmerkingen:

4. Het omleggen van de Zuid-Willemsvaart kan een gewijzigde grondwaterstand tot gevolg hebben. De effecten op het Dynamisch Beekdal zijn onvoldoende uitgewerkt.
5. De hoogte van de aan te brengen sifon is niet duidelijk ten opzichte van de hoogte van de Aa. Geadviseerd wordt hierover te overleggen met Rijkswaterstaat.
6. Onduidelijk is op welke wijze de knijpconstructie van de sifon moet gaan functioneren en wat daarvan de gevolgen zijn.
7. De effecten van grondwaterstijging bij gebruik van het waterbergingsgebied reiken tot buiten het plangebied, maar zijn onvoldoende beschreven.
8. In het MER wordt de suggestie gewekt dat de compensatieverplichting (natuur) voor de omlegging van de Zuid-Willemsvaart wordt bedacht in het Dynamisch Beekdal. Het geldende Tracébesluit stelt daaraan duidelijk andere eisen, namelijk compensatie in het dal van de Rosmalense Aa.
9. Op verschillende kaarten staat de Zuid-Willemsvaart aangeduid als GHS. De hoofdbestemming van het kanaal is waterstaatkundige doelstelling, evt. met dubbelbestemming verkeersdoeleinden. Het is van belang dat de bestemmingen en begrenzingen correct in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
10. Onduidelijk is welke effecten de veranderde (grond)waterstand op de EHS en GHS heeft.
11. De nalevering van fosfaat uit de bodem heeft effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit wordt in het MER wel opgemerkt maar niet nader uitgewerkt.
12. Voor de visoptrek in de Rosmalense Aa is een bepaalde minimale hoeveelheid water nodig. Onduidelijk is of dit is geborgd. De aangegeven vernatting van het gebied langs het Spaans Dijkje is onzeker i.v.m. de drainerende werking van de Zuid-Willemsvaart.
13. In de habitatgeschiktheidsbeoordeling (p. 30) wordt voor vlinders en libellen aangegeven dat habitat verloren gaat en dat dit gecompenseerd wordt door het aanleggen van poelen. Vervolgens is aangegeven dat er geen beschermde soorten voorkomen waardoor nadere toetsing niet noodzakelijk is. Uit de tekst is echter op te maken dat hier geen onderzoek naar is gedaan. Enig verband tussen de uitspraken lijkt te ontbreken.
14. De beoordeling van de geschiktheid van habitats en de effecten van de ingreep op beschermde gebieden als EHS en Natura2000 blijft buiten beschouwing terwijl de ingreep wel in EHS-gebied plaatsvindt.
15. Het beoogde recreatieve medegebruik van het Dynamisch Beekdal is zeer gewenst, maar kan strijdig zijn met de doelstellingen voor de EHS, GHS en EVZ.

Reactie gemeente

1. Het MER is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming rondom het vastleggen van het waterbergingsgebied in de betreffende bestemmingsplannen. Uit het toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r. blijkt dat het MER daartoe de essentiële informatie bevat. Het advies van Rijkswaterstaat zal bij de verdere uitwerking van de plannen in acht genomen worden.
2. Voor het vastleggen van het benodigde waterbergingsgebied maakt de keuze voor het VKA niets uit. Bij alle alternatieven is het benodigde waterbergingsgebied even groot. De feitelijke inrichting van het gebied, die mede bepalend is voor de feitelijke waterberging, wordt vastgelegd in de inrichtingsplannen van het Waterschap Aa en Maas. Het advies van Rijkswaterstaat is aan het Waterschap doorgegeven.

3. In het bestemmingsplan Buitengebied vindt in dit geval enkel een doorvertaling plaats van de plannen van hogere overheden. In dit geval gaat het om het tracébesluit voor de Zuid-Willemsvaart en het inpassingsplan voor de N279. Laatstgenoemd plan zal overigens pas in een latere fase in procedure worden gebracht.
4. De effecten die de omlegging van de Zuid-Willemsvaart heeft op het Dynamisch Beekdal dienen primair in het kader van deze omlegging in beeld gebracht te worden. Bovendien is in het hydraulisch model wel degelijk rekening gehouden met de omlegging van de Zuid-Willemsvaart. Dit is als uitgangspunt gehanteerd voor dit model. Zie bijlage 7 bij het MER.
5. Dit heeft geen invloed op het vast te leggen waterbergingsgebied in het bestemmingsplan. Voor de verdere ontwikkeling en uitwerking van de plannen zal het Waterschap overleggen met Rijkswaterstaat.
6. Dit is niet van belang voor de vastlegging van het waterbergingsgebied in het bestemmingplan. Met de omvang van het waterbergingsgebied is geen rekening gehouden met een eventuele knijpconstructie van de sifon. In het MER is dit enkel aangegeven als een zinvolle mogelijkheid om verder te bestuderen. De exacte werking en gevolgen dienen dan ook nog verder onderzocht te worden buiten deze bestemmingsplanprocedure om.
7. In de grondwatermodellering is duidelijk onderzocht wat de effecten van waterberging op de grondwaterstanden zijn en hoe ver deze effecten reiken. Dat dit zich mogelijk uitstrekt tot buiten het plangebied doet daar niets aan af. Gezien het toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r. kan gesteld worden dat dit voldoende is onderzocht voor een goede besluitvorming rondom de waterbergingsgebieden in de bestemmingsplannen.
8. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. In dit bestemmingsplan wordt niets geregeld betreffende deze natuurcompensatie.
9. In samenspraak met Rijkswaterstaat worden de begrenzingen op de verbeelding opgenomen.
10. In het MER is uitgebreid gekeken naar de effecten van de voorgenomen activiteit op natuurgebieden. Hiertoe zijn aan het MER een hydraulisch onderzoek, een grondwatermodellering en een natuuronderzoek toegevoegd (bijlagen 7,8 en 9). Hiermee zijn de effecten voldoende in beeld gebracht. Dit wordt ondersteund door het eindadvies van de Commissie voor de m.e.r.
11. In paragraaf 7.3.3 en 7.4.1 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen ingrepen op de waterkwaliteit. Hierbij is ook rekening gehouden met eutrofiëring door inundatie. Dit is in het MER dus op juiste wijze in beeld gebracht.
12. In paragraaf 3.1.7 is ingegaan op het relevante beleidskader en dan met name op de omleiding van de Zuid-Willemsvaart. Hier is aangegeven dat voor de watervoorziening van de Rosmalense Aa een kunstwerk zal worden aangelegd dat zorgt voor een goede waterverdeling, met een maximale capaciteit van $74\text{m}^3/\text{s}$. In het MER is dit opgenomen als autonome ontwikkeling. De vernatting zal mede moeten blijken uit het inrichtingsplan voor dit gebied dat nog wordt opgesteld door het Waterschap Aa en Maas.
13. De Habitatgeschiktheidsbeoordeling is gebaseerd op bestaande verspreidingsgegevens, reeds uitgevoerde onderzoeken en een eenmalige veldverkenning. In paragraaf 4.9 is aangegeven dat voor libellen e.e.a. is gebaseerd op een onderzoek van Grontmij uit 2004. Voor vlinders zijn geen verspreidingsgegevens van beschermde soorten bekend. Vanwege het ontbreken van een optimale habitat worden beschermde vlinders niet verwacht. Uit de totale habitatgeschiktheids-beoordeling blijkt dus dat hiermee voldoende is gekeken naar de effecten op beschermde vlinders en libellen. Dit wordt ondersteund door het toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r.
14. Voor de beoordeling van de geschiktheid van de habitats verwijzen wij naar bijlage 9 bij het MER, de "habitatgeschiktheidsbeoordeling". In het MER is vervolgens duidelijk aangegeven waar binnen het plangebied de EHS-gebieden liggen en daaraan is bij de effectbeoordeling in paragraaf 7.3.2 aandacht besteed. Hieruit blijkt dat de beschouwde alternatieven invulling geven aan de realisatie van de EHS en zelfs extra natuurontwikkeling ten opzichte van de EHS. In paragraaf 3.3.1 van het MER is aangegeven dat in of nabij het plangebied geen Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten gelegen zijn. Het MER geeft hier dus voldoende inzicht in.
15. In het MER is aangegeven dat de beoogde inrichting van het plangebied extra gebruiksmogelijkheden voor recreatie biedt. Er is geen verdere invulling gegeven aan feitelijke projecten. Hieraan dient verdere invulling gegeven te worden in de inrichtingsplannen van het Waterschap of andere vergunningen (aanglegvergunning, milieuvergunning). Daarbij dient getoetst te worden of een initiatief passend is binnen de EHS, GHS of EVZ. Dit vindt dus plaats bij vervolgprocedures. In het bestemmingsplan is niets geregeld dat in strijd is met de EHS, GHS of EVZ.

Zienswijze

1. Maakt het in formeel juridische zin verschil of de gevolgen van de planologische wijzigingen binnen of buiten het plangebied plaatsvinden?
2. Is de exacte nieuwe ligging van de Aa al bekend, mede in relatie tot de verbreding van de N279 en de effecten die door een gewijzigde ligging van de Aa optreden?
3. Hoe verhoudt zich de natuurontwikkeling in het Dynamisch Beekdal tot de verbreding van de N279, met de mogelijke negatieve effecten die daar vanuit gaan?
4. Het Dynamisch Beekdal is aangemerkt als natuurcompensatiegebied. Blijft hiervan nog voldoende over door de verbreding van de N279?
5. Worden bomen die sterven door de gevolgen van de voorgenomen plannen vervangen of kunnen de bestaande bomen worden ingepast in de natuurplannen?
6. Wat is de netto natuurwinst bij aanleg van het Dynamisch Beekdal? Het bestaand agrarisch gebied heeft voor ons al veel natuurwaarde. Omzetting van agrarische bestemming naar natuur levert dus geen of weinig netto natuurwinst. Kan de voorkeurskeuze nog wijzigen?
7. Er is sprake van een groene kade/dijk bij Beekveld die de achterliggende wijk en het industrieterrein moet beschermen tegen hoogwater. Is deze noodzakelijk of kan er nog voor gekozen worden om deze niet aan te leggen. Is er al meer bekend over de exacte uitvoering van deze dijk?
8. Wat is de invloed van de wisselende grondwaterstand op (moes)tuinen van bewoners en de daar aanwezige flora en fauna? Hoe groot is de kans dat deze tuinen overstromen en hoe wordt omgegaan met de gevolgen daarvan?
9. Er dient een nulmeting te komen voor wat betreft grondwaterstand en bouwtechnische staat van woningen, zodat de effecten van waterberging en extreem lage grondwaterstand op juiste wijze in beeld gebracht kunnen worden. Wat zijn de gevolgen van hoogwater voor bestaande mestputten? Wie is verantwoordelijk voor de schade en een schaderegeling?
10. De mogelijkheid van een knijpconstructie in de sifon is niet uitgewerkt. Informatie over de ontwikkeling van de Rosmalense Aa ontbreekt. Hoe kan er dan een weloverwogen besluit genomen worden? De samenhang tussen verschillende projecten ontbreekt. De effecten dienen in onderlinge samenhang gepresenteerd te worden.
11. De relatie tussen Dynamisch Beekdal de Aa en de verbreding van de N279 is slechts summier beschreven. Bij het knooppunt Runweg/Beekveld/N279 is weinig ruimte voor beide ontwikkelingen. Hoe gaat u de burgers informeren over deze ontwikkelingen.
12. In hoofdstuk 10 van het MER is aangegeven dat er geen ernstige leemten in kennis bestaan die een oordeel over de alternatieven in de weg staan. Wel dienen de geconstateerde leemten in de vervolgfase in beschouwing genomen te worden. Hoe gaat u dit aanpakken?

Reactie gemeente

Een groot deel van de zienswijzen van deze reclamant zijn identiek aan de zienswijze 161. Korthedshalve verwijzen wij daarom bij de meeste reacties naar onze reactie op zienswijzen 161.

1. Zie onze reactie op onderdeel 2 van zienswijze 161.
2. Zie onze reactie op onderdeel 3 van zienswijze 161.
3. Zie onze reactie op onderdeel 6 + 7 van zienswijze 161.
4. Zie onze reactie op onderdeel 6 + 7 van zienswijze 161.
5. Zie onze reactie op onderdeel 8 van zienswijze 161.
6. Uit het MER blijkt dat alle alternatieven, inclusief het voorkeursalternatief, leiden tot meer natuurontwikkeling dan de referentiesituatie. In het MER heeft de stuurgroep Dynamisch Beekdal haar voorkeur uitgesproken voor het voorkeursalternatief, gebaseerd op het vrijstromend alternatief. De feitelijke inrichting van het gebied dient echter vastgelegd te worden in de inrichtingsplannen van het Waterschap Aa en Maas. Het is nog mogelijk dat deze feitelijke inrichting zal afwijken van het in het MER opgenomen Voorkeursalternatief. In het bestemmingsplan wordt wel de benodigde waterberging opgenomen alsmede een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarisch gebied naar natuur. Voor de feitelijke wijziging dient later nog besluitvorming plaats te vinden. Op basis van een concreet inrichtingsplan zal namelijk nog een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Met name de functie beekherstel (natuurbestemming) zal hierin een plek krijgen.
7. Zie onze reactie op onderdeel 9 van zienswijze 161.
8. Zie onze reactie op onderdeel 10 van zienswijze 161.
9. Zie onze reactie op onderdeel 11 van zienswijze 161.

10. Zie onze reactie op onderdeel 12 van zienswijze 161.
11. Zie onze reactie op onderdeel 13 van zienswijze 161.
12. Zie onze reactie op onderdeel 14 van zienswijze 161.

2.164. ZLTO afd. Sint-Michielsgestel en afd. Bernheze, p.a. M.M. Olijslagers, De Roerdomp 13, 5271 LL Sint-Michielsgestel.

Zienswijze

ZLTO spreekt haar voorkeur uit voor het Gestuurd Alternatief (GA). Zij is van mening dat dit het hoofddoel is van het Dynamisch Beekdal de Aa. Het GA heeft een grotere effectieve berging, vraagt minder inzet van landbouwgrond en brengt veel lagere schadekosten met zich mee. Bovendien kan hiermee nog steeds voldoende invulling gegeven worden aan een Ecologische verbindingszone langs de beek.

Reactie gemeente

De voorkeur van deze reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is nog mogelijk dat de feitelijke inrichting van het Dynamisch Beekdal zal gaan afwijken van het in het MER opgenomen Voorkeursalternatief. In het bestemmingsplan wordt nu het benodigde waterbergingsgebied opgenomen en een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarisch gebied naar natuur in een zone langs de beek. Voor de feitelijke wijziging dient later nog besluitvorming plaats te vinden.

3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden schematisch alle aanpassingen die gemaakt zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Daarbij is aangegeven of de wijziging voortkomt uit één van de ingediende zienswijzen of dat het een ambtshalve wijziging betreft. Indien de aanpassing met kaartmateriaal verduidelijkt is in de bijlage, dan is een verwijzing opgenomen.

NOTA VAN WIJZIGINGEN bestemmingsplan buitengebied

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang vanaf 23 april 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. In de 'Zienswijzennota bestemmingsplan buitengebied' zijn alle zienswijzen beantwoord, vooraf gegaan door een korte samenvatting van de zienswijzen. In sommige gevallen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen zijn er ook redenen het bestemmingsplan op meerdere punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

In deze Nota van Wijzigingen volgt een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Buitengebied". De wijzigingen zijn op onderdeel – toelichting, verbeelding en regels – gerangschikt. Grammaticale, alsook ondergeschikte tekstuele aanpassingen en vernummeringen, worden niet expliciet vermeld.

Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit omtrent de (gewijzigde) vaststelling van bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In de tabel zijn alle wijzigingen opgesomd. Er is hierbij onderscheid gemaakt in wijzigingen in de:

- toelichting
- regels
- verbeelding algemeen
- verbeelding voor specifiek adres.

Tabel van wijzigingen Toelichting	Wijziging	Aanleiding	Zienswijze / ambtshalve	Verbeelding	Regels	Toelichting
Archeologie	Toevoegen dat "in voorkomende gevallen een initiatiefnemer wellicht kan aantonen dat archeologisch bureau-onderzoek door een professioneel bureau niet noodzakelijk is. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat hij bewijsmateriaal heeft dat de betreffende gronden in het verleden zijn geroerd. In dergelijke gevallen kan hij dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente. Per geval wordt beoordeeld of dit bewijsmateriaal voldoende is om een ontheffing (van de onderzoeksplicht) te kunnen verlenen".	Overleg met indiener zienswijze hierover.	20, 68, 141, 144			4.3
Archeologie	Duidelijkere beschrijving toevoegen van hoe het archeologiebeleid tot stand is gekomen en dat er sprake is van eigen gemeentelijke beleid, die met uiterste zorg is opgesteld op basis van alle bekende (en toegankelijke) bronnen en de nieuwste inzichten en waarbij rekening gehouden is met de lokale situatie.	Er is op dit moment onduidelijkheid over waar de verwachtingskaart op gebaseerd is.	zienswijze			
Aanduiding 'vab'	Toevoegen uitleg wat aanduiding 'vab' en de ruimtelijke consequenties	Zienswijzen provincie	54			x
Natuurontwikkeling/ecologis che verbindingzones in plantoelichting (6.3.2)	De plantoelichting is aangepast aan de systematiek van (de regels van) het bestemmingsplan waarbij algemene wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om een bestemming te wijzigen ten behoeve bos, natuur, water of een landschapselement.	In de toelichting werd uitgegaan van een stelsel met wijzigingsbevoegdheden dat enkel binnen de functieaanduiding 'evz' en 'natuurontwikkelingsgebied' mocht worden toegepast.				6.3.2 en kaart met evz's toegevoegd

BIJLAGE PERSOONSgegevens

- 2.1 De heer en mevrouw Schelstraete, Vogelenzang 2a, 5295 NH Gemonde
- 2.2 LVB Toegangstechniek, Groenstraat 28, 5258 TH Berlicum
- 2.3 J.J. van Brunschot, Mgr. Hermuslaan 99 5271 RK Sint-Michielsgestel
- 2.4 De heer en mevrouw Fontijne-Pont, Brandsestraat 10, 5271 SX Sint-Michielsgestel
- 2.5 TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem
- 2.6 A.J. van der Doelen en H.A.T. van der Doelen-Hairwassers, Runweg 7, Berlicum
- 2.7 J.W. Sijsenaar, Venstraat 3A, 5271 TV, Sint-Michielsgestel
- 2.8 L.J.M. Steenberg, Werststeeg 54a, 5258 TB Berlicum
- 2.9 A.J. Zoomers, Gagellaan 1a, 5271 VV Sint-Michielsgestel
- 2.10 H. Voets, Molenhoek 1, 5258 VA Middelrode

- 2.11 C. Komen, Rijndonksestraat 8, 5275 HJ Den Dungen
- 2.12 Jansen & van Tuijl makelaars O.G.
namens J. en H van der Cammen, Koesteeg 7 en 7a te Berlicum.
- 2.13 Advocatenkantoor van Mierlo, Postbus 141, 5240 AC Rosmalen,
namens Van den Akker, Zandstraat 47 te Berlicum
- 2.14 Wedemeijer en Dielissen notarissen, Postbus 3, 5258 ZG Berlicum
mede namens familie Smulders
- 2.15 Koninklijke Horeca Nederland Afdeling Sint Michielsgestel, Werstkant 17, 5258 TC Berlicum
- 2.16 Fruitkwekerij mts. Coojmans - van de Ven, Paterstraat 38, 5275 AJ Den Dungen
- 2.17 Camping "De Hooghe Heide", A.H.M. Kroot, Werstkant 17, 5258 TC Berlicum
- 2.18 Mts. A.H.J. Verhagen-van Doorn en F.J.M. Verhagen, Busselsteeg 10, 5258 VG Berlicum
- 2.19 VOF van der Aa, Moerschot 76, 5271 SN Sint-Michielsgestel
- 2.20 Adviesbureau van Gerwen v.o.f., Postbus 22, 5410 AA Zeeland
namens fam. Van de Ven, Brandsestraat 22, Sint-Michielsgestel

- 2.21 Adviesbureau van Gerwen v.o.f., Postbus 22, 5410 AA Zeeland
namens W.A.N. v.d. Akker, Heikantsehoeve 52, Berlicum (locatie Heikantsehoeve 52)
- 2.22 Adviesbureau van Gerwen v.o.f., Postbus 22, 5410 AA Zeeland
namens W.A.N. v.d. Akker, Heikantsehoeve 52, Berlicum (locatie De Dreef 3)
- 2.23 Rijkswaterstaat Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch
- 2.24 Hendrix UTD, Postbus 1, 5830 MA Boxmeer
namens H. Van Grinsven, Heikantsehoeve 60, 5258 TS Middelrode
- 2.25 Recron, Postbus 102 3970 AC Driebergen namens
A. Kroot, eigenaar van Camping de Hooghe Heide, Werstkant 17 te 5258 TC Berlicum.
- 2.26 A.M. van Boven architectenbureau B.V,
namens familie v.d. Doelen, Theerestraat 76, Sint-Michielsgestel
- 2.27 Zekerbouwen, Langenbergsestraat 6 5473 NM Heeswijk-Dinther
namens Houtindustrie Danklof BV, Lariestraat 16, 5293 AE Gemonde
- 2.28 Stichting Ruitersport St. Michielsgestel, Nieuwstraat 17a, 5271 AB St. Michielsgestel
- 2.29 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel
- 2.30 Berk & Kerkhof, Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel
namens familie Wagenaars/Verbruggen, Gemondeweg 6, 6a en Kalversteeg 1, Gemonde

- 2.31 Hilberinkbosch architecten, Wamberg 5, 5258 SM Berlicum
- 2.32 Advocatenkantoor Van Mierlo, Postbus 141, 5240 AC Rosmalen namens
de heer J.H. van Liempt en mevrouw C J. van Liempt-Lensen, Hooghe 54 te Berlicum
- 2.33 Heijvar bv, Laar 31, 5258 TJ Berlicum
- 2.34 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen
namens Dhr. A. van Heesch Ruimel 7 Sint-Michielsgestel.
- 2.35 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen
namens Dhr. W. Welvaarts Spekstraat 5a Den Dungen.
- 2.36 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen
namens dhr. M. v.d. Donk Brandsestraat 4, Sint-Michielsgestel.
- 2.37 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen
namens dhr. J. Foolen, Poeldonk 32, Den Dungen
- 2.38 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. T. Coojmans, Bosscheweg 6, Den Dungen.
- 2.39 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens H. Sterks, Grote Molenstraat 5a, Sint-Michielsgestel
- 2.40 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. J. Olijslagers, Hemelrijkstraat 16, Sint Michielsgestel.

- 2.41 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens G. Savelkoul, Hasseltsedijk 22, Berlicum
- 2.42 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens van Heijst evenementencatering, Nijvelaar 11 A, Den Dungen
- 2.43 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. Sterks, Grote Molenstraat 5a, Sint-Michielsgestel
- 2.44 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. A.P.H. Pijnappels Grote Molenstraat 3A, Sint Michielsgestel
- 2.45 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. J.Bekkers, Koolhof 30, Berlicum
- 2.46 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. C. v.d. Loo, Loopsteegje 2, Sint-Michielsgestel
- 2.47 Kapteijns Bouwburo, Postbus 55, 5275 ZH Den Dungen,
namens dhr. E. Sleutjes, Sint Jacobusstraat 15, Sint-Michielsgestel.
- 2.48 Juridisch Adviesbureau Van der Aa b.v, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode
namens de heer en mevrouw den Otter- van Griensven, Beekseweg 5, Gemonde
- 2.49 Juridisch Adviesbureau Van der Aa b.v, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode namens
de heer M. Burgerhof en mevrouw M. Kapteijns, Schijndelseweg 42, Sint-Michielsgestel
- 2.50 R. Stam / T. Kapteijns, p.a. Spurkstraat 43, 5275 JB den Dungen
R. Gerritsen, Spurkstraat 50, 5275 JD Den Dungen
H.H. Verlande en W.M.P. Verlande-van Grinsven, p.a. Spurkstraat 50a, 5275 JD Den Dungen
- 2.51 Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch
- 2.52 Agron advies, Koppelstraat 95, 5741 GB Beek en Donk
namens Heijvar BV, Laar 31 Berlicum
- 2.53 Agron advies, Koppelstraat 95, 5741 GB Beek en Donk
namens de heer H. Kuijpers, Heikantsehoeve 68 te Berlicum,
- 2.54 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
- 2.55 Avalar Advies, Postbus 2, 5400 AA Uden
namens de heer B. van Heertum, Hemelrijkstraat 13 Sint-Michielsgestel
- 2.56 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
namens de heer en mevrouw Hoenderdos Koesteeg 39/39a te Berlicum
- 2.57 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
namens de heer G.J.A.M, van Kessel, Molenhoek 15 te Berlicum
- 2.58 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
namens de heer G.W.M, van Helvoirt, Laar 29 A te Berlicum
- 2.59 Schoenmakers Berlicum BV, Nieuw Laar 5a te Berlicum
- 2.60 Heijmans, Preutelsteeg 2
- 2.61 Drs. H.E. Winkelman, juridisch adviesbureau b.v., Postbus 307, 5240 AH Rosmalen
namens A.H.M. Kroot, Werstkant 17 te Berlicum
- 2.62 Patres, Nachtegaal 32, 4284 XD Rijswijk
namens groenvoorziening A.F. Vogels b.v. en de heer G. Vogels, Diepenbroek 7, te Gemonde
- 2.63 buro voor architectuur & bouwtechniek Berlicum b.v. architect: Dick van der Heijden,
Kasteel ter Aalaan 1, 5258 OH Berlicum
- 2.64 Ondersteijn Melkveehouderij VOF IJzeren Poortweg 11 5258 VP Berlicum
- 2.65 Aelmans Agrarische Advisering, Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem
namens F. van Kessel, Hooghemertseweg 5 te Gemonde
- 2.66 Cumela Advies, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk namens
R. van der Aa, aannemingsbedrijf Gebr. Van der Aa BV, Spurkstraat 55 te Den Dungen
- 2.67 Cumela Advies, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk namens
A. van der Bruggen, Van der Bruggen Grondverzet B.V., Woudseweg 47 te Den Dungen
- 2.68 ZLTO afdeling Sint-Michielsgestel, De Roerdomp 13, 5271LL Sint-Michielsgestel
- 2.69 Meeuwsen RTO, Stegen 80, 5721 ZS Asten,
namens de erven van Rijckevorsel
- 2.70 Mr J. van Zinnicq Bergmann, Postbus 1332, 5200 BJ 's-Hertogenbosch
namens G.C.G. Van Lanschot, Dommelstraat 4 te Sint-Michielsgestel
- 2.71 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
- 2.72 Den Hollander Advocaten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis
namens Heijvar B.V., Laar 31 te Berlicum.
- 2.73 Geeraedts Van den Dungen Advocaten, Postbus 1365, 5200 BK 's-Hertogenbosch
namens Den Halve Put B.V. Spekstraat 1 te Den Dungen
- 2.74 ABAB Vastgoedadvies B.V., Postbus 10085 5000 JB Tilburg
namens de heer en mevrouw Wassenberg, Oude Bosschebaan 1 te Berlicum

- 2.75 ABAB Vastgoedadvies B.V., Postbus 10085 5000 JB Tilburg namens:
 - Jennissen VOF, Beusingsedijk 8, 5275 HM Den Dungen
 - De heer Dielissen, Beekveld 30 5258 SJ Berlicum
 - B Smulders, Beekveld 50, 5258 SJ Berlicum
 - W. van de Akker, Zuid Willemsvaart 15, 5258 VE Berlicum
 - Th. Van der Heijden, Hersend 9, 5258 SE Berlicum
 - G. Savelkouds, Hasseltdijk 22, 5258 SJ Berlicum
 - G.G.J. van de Wassenberg, Oude Bossche Baan 1, 5258 SL Berlicum.
- 2.76 Leo Sluijmer en Myra Oude Elferink, Spurkstraat 90, 5258 VJ Berlicum NB
- 2.77 J.H. Barendregt Beheer B.V., De Kemphaan 12, 5271 LJ St Michielsgestel
 namens familie M.P.J.G.H. Kapteijns, Lariestraat 22 te Gemonde
- 2.78 W. Buckens, Westakkers 39, 5258 SB Berlicum
- 2.79 P.J. Steenberg, Gildehof 2, 5258 AB Berlicum
- 2.80 - A.G.J. en M.G.H.P. van Wanrooij-Aarts, Past. Verlindenstraat 15, 5258 HV Middelrode
 - A.L.M. en H.J.M. Verbakel-Bissels, Past. Verlindenstraat 11, 5258 HV Middelrode
 - J.F.A. en A.M. van der Heijden-Heijmans, Past. Verlindenstraat 17, 5258 HV Middelrode
 - A.A. en M.A. Timmermans-van de Ven, Past. Verlindenstraat 13, 5258 HV Middelrode
 - J. Bissels-van de Pas, Pastoor Verlindenstraat 11, 5258 HV Middelrode
- 2.81 J.M.M. van Esch- van Zoggel, Diepven 40, 5258 RB Middelrode
- 2.82 S. en M. Adamini, Spekstraat 8a, 5275 JG Den Dungen
- 2.83 J.A. van Schijndel en J.W.M. Schoenmakers, Twijnmeer 37, 5294 AA Gemonde
- 2.84 H.H.M.J. van Houtum, Diepenbroek 1, 5291 NC Gemonde
- 2.85 W. van Acht, Bosscheweg 60, 5275 HC Den Dungen
- 2.86 Jan van der Maar, Rietbeemdenborch 17, 5241 LG Rosmalen
- 2.87 Fam. Tolsma en Coenen, Halder 23, 5271 VH Sint Michielsgestel
- 2.88 P. van Hedel, Braakven 3, 5258 AG Berlicum
- 2.89 W.G.B. van de Ven, De Kuilen 14, 5292 NG Gemonde
- 2.90 - S. van Schijndel en L. Snijders, Pastoor Verlindenstraat 25, 5258 HV Middelrode
 - G. Boselie, Pastoor Verlindenstraat 27, 5258 HV Middelrode
- 2.91 Stichting Omwonenden N279 (SON279), Spurkstraat 90, 5258 VJ Berlicum
- 2.92 - Dhr. L.M.L. Beekmans, Hooghemertseweg 7, 5291 NG Gemonde
 - Dhr. EM.C. van der Velden, Huygensstraat 4, 5283 JM Boxtel
- 2.93 P. Muller, Nederhof 11, 5258 CB Berlicum
- 2.94 Schouten-Sleutjes, Werststeeg 15 + 17, 5258 TA Berlicum
- 2.95 H.A.J. Hairwassers, Kampseveld 21, 5275 CB Den Dungen
- 2.96 M. van Santvoort, Schijndelsedijk 9A, 5291PL, Gemonde
- 2.97 J. van Houtum, Sint-Lambertusweg 9 en 8d, 5291-NA-Gemonde
- 2.98 H.A.C. Schouten, Hoogstraat 6b, 5258 BD Berlicum
- 2.99 W.M. de Krom, Lookertstraat 8, Sint-Michielsgestel
- 2.100 R.Nouwens, Laar 29, 5258 TJ Berlicum
- 2.101 Waterschap Aa en Maas
- 2.102 H.S.J.J. van Rooij, Lookertstraat 6a, 5271 VC Sint-Michielsgestel
- 2.103 P.L.M. Raaijmakers, 't Woud 1, 5271 TG Sint-Michielsgestel
- 2.104 N.A.M. Sanders, Woudseweg 49, 5275 JJ Den Dungen
- 2.105 - J.H.M. van Oorschoot, Diepenbroek 2, 5291 NC Gemonde
 - F.J.G.M. Hendriks, Diepenbroek 3, 5291 NC Gemonde
 - J. en H. Verhagen, Diepenbroek 5, 5291 NC Gemonde
- 2.106 Mevrouw Van Boxel – Eijkemans, Vogelenzang 9A, 5292 NH Gemonde
- 2.107 M.T.A.W. van Liempt, Loofaert 14, 5258SN Berlicum.
- 2.108 M.H.M. van der Steen, Donksestraat 2a, 5271 TN Sint-Michielsgestel
- 2.109 A.E.L. Smits, Regent Smitsstraat 5, 5272 BC Sint-Michielsgestel
- 2.110 M. Teulings, Poeldonksedijk 5, 5275 HK Den Dungen
- 2.111 M. Bertrums, Brugstraat 9, 5258 HT Middelrode
- 2.112 G. Tibosch, Hoefseinder 1, 5258 PS Berlicum
- 2.113 E. van der Steen, Beemdweg 2, 5275 HZ Den Dungen
- 2.114 A.E.T.C. en G.J.P.M. van Uden-van Lieshout, Zandstraat 51, 5258 TX Berlicum
- 2.115 A.M. van Boxel en H.J.W. van Boxel, Reijndersveld 5 EN 5a, 5275 HS Den Dungen
- 2.116 M. van de Vleuten, Schijndelsedijk 13 te 5291 PL Gemonde
- 2.117 J.A. van Boven, Zandstraat 31b, 5271 TH Sint-Michielsgestel
- 2.118 R.W. Uptegrove, Zandstraat 34, 5271 TK Sint-Michielsgestel
- 2.119 A.P.M. en J.M. de Veer – Timmers, Schellekesveld 9, 5258 TM Berlicum
- 2.120 W.J.M. van Zutphen, Twijnmeer 52, 5294 ND Gemonde

- 2.121 J.L.M. van Genugten, Besselaar 15, 5294 NG Gemonde
- 2.122 Buurtcomité 'Natuurbegraafplaats Hooghei' en tevens op persoonlijke titel
 - Dhr. P.A.J. Bosch, Werststeeg 45, 5258 TA Berlicum
 - Dhr. G.A.M. Raaijmakers, Werststeeg 51, 5258 TA Berlicum
 - Mevr. E. v.d. Dungen, Hooghei 50a, 5258 SZ Berlicum
 - Dhr. W.J.M. van den Tillart, Hooghei 71, 5258 SX Berlicum
 - Dhr. L. Smulders, Werststeeg 59, 5258 TA Berlicum
 - Dhr. J.J.J.M. van Susante, Werststeeg 49, 5258 TA Berlicum
 - Mevr. G.G.M. Gevers, Hooghei 46, 5258 SZ Berlicum
- 2.123 G. Grosfeld, Raadhuisplein 18, 5258 BJ Berlicum
- 2.124 C.C.F.M. van den Thillart, Laar 9, 5258 TJ Berlicum
- 2.125 M.J.W. van den Tillart, Hasseltsedijk 33, 5258 SK Berlicum
- 2.126 P.J.M.M. van der Steen, Spurkstraat 82, 5275 JD Den Dungen
- 2.127 G. W. Sterks, Zandstraat 38, 5271TK Sint Michielsgestel
- 2.128 W. van den Akker. Heikantsehoeve 52, 5258 TS Berlicum mede
 namens Mts. Wijgergangs, Dreef 4, 5258 TV Berlicum
- 2.129 A. en M. Ondersteijn, IJzeren Poortweg 11, 5258 VP Berlicum
- 2.130 A.K.C. D'hert, Milroojsedijk 22, 5258 TR Berlicum
- 2.131 A.H. en M.M. van der Steen-Sanders, Woudseweg 9a, 5275 JH Den Dungen
- 2.132 A. Verbakel en M. Parijs, Spurkstraat 88, 5258 VJ Berlicum
- 2.133 P. de Bruin, Broekstraat 28, 5292 ND Gemonde
- 2.134 Natuurgroep Gestel, Ericastraat 30, 5271 KN Sint-Michielsgestel
- 2.135 Lookertstraat 8, De Krom
- 2.136 Cumela Advies, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk
 namens M. Kapteijns, Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel
- 2.137 Het Woud 1 en 3
- 2.138 J. en J.H.M. van der Steen, Hemelrijkstraat 45, 5271 TX Sint-Michielsgestel
- 2.139 M. van der Donk, Hoogstraat 58a, 5271 XB Sint Michielsgestel
- 2.140 A.M. van Boven, Nieuwstraat 17a 5271 AB Sint Michielsgestel
- 2.141 A.M.G. Maseland en P.A.I.M. Boll, Hoogstraat 4, 5258 BD Berlicum
- 2.142 M.P.C.M. Berkelmans-van Hamond, Nieuwstraat 53, 5271 AC Sint-Michielsgestel
- 2.143 Bouwkundig tekenburo Van Uden, Bramerslandstraat 10a, 5275 HG Den Dungen
- 2.144 L.W.M. van de Westelaken, Horziksestraat 6, 5271 TD Sint-Michielsgestel
- 2.145 Krijger Advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau
 namens J. van Uden, Spurkstraat 36 Den Dungen
- 2.146 Th.W.J. van der Walle, De Kunning 22, 5258 KR Berlicum
- 2.147 W.H. Schellekens, Dreefhoef 27. 5291 NN Gemonde
- 2.148 D.S. van Everdingen, Krooiweg 2b, 4158 EH Deil,
 namens C.W.M. Pijnenburg, Halder 6 Sint-Michielsgestel
- 2.149 Stoeterij La Ventilla, Nieuw Laar 5, 5258 TL Berlicum
- 2.150 A.A.G.M. Sterks van Grinsven, Poeldonksedijk 7 5275 HK Den Dungen
- 2.151 M.T. Sanders, Tielse Hoeve 3, 5271 TE Sint Michielsgestel
- 2.152 P. en I. Achten, Wolfsdreef 1, 5271 TW Sint Michielsgestel
- 2.153 H.H.V.M. Maas, Woudseweg 7, 5275 JH Den Dungen
- 2.154 Lariestraat, Schellekens, 0 278
- 2.155 De Groene Ring / Het Groene Hart.
 p.a. Milieu coördinatie-centrum Meierij, Postbus 38, 5275 ZG Den Dungen.
- 2.156 De Groene Ring / Het Groene Hart.
 p.a. Milieu coördinatie-centrum Meierij, Postbus 38, 5275 ZG Den Dungen.
- 2.157 Vastgoedadvies, Ing. J.B.M. Lauwerijssen, Postbus 3056, 4700 GB Roosendaal.
- 2.158 M. Smits, Beusing 1, 5275 GT Den Dungen.
- 2.159 Fruitteler Jo Cop b.v., J.W.C. Coppens, Hoogstraat 162, 5258 BG Berlicum;
- 2.160 M.M.G. Koenraads-Peeraer, Driezeeg 16, 5258 LE Middelrode.
- 2.161 A. Maseland en P. Boll, Hoogstraat 4, 5258 BD Berlicum.
- 2.162 Rijkswaterstaat, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch
- 2.163 Dorine Wijgergangs, Beekveld 49, 5258 SH Berlicum,
 (mede namens: A. van Heeswijk, R. van de Water, A. Den Besten, H. Wijgergangs,
 B. Smulders en dhr. en mvr. J. Smulders).
- 2.164 ZLTO afd. St.-Michielsgestel en afd. Bernheze,
 p.a. M.M. Olijslagers, De Roerdomp 13, 5271 LL St.-Michielsgestel.

Tabel van wijzigingen Toelichting		Wijziging	Aanleiding	Zienswijze / ambtshalve	Verbeelding	Regels	Toelichting
		Toevoegen dat "in voorkomende gevallen een initiatiefnemer wellicht kan aantonen dat archeologisch bureau-onderzoek door een professioneel bureau niet noodzakelijk is. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat hij bewijsmateriaal heeft dat de betreffende gronden in het verleden zijn geroerd. In dergelijke gevallen kan hij dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente. Per geval wordt beoordeeld of dit bewijsmateriaal voldoende is om een ontheffing (van de onderzoeksplicht) te kunnen verlenen".	Overleg met indiner zienswijze hierover.	20, 68, 141, 144			4.3
Archeologie		Duidelijkere beschrijving toevoegen van hoe het archeologiebeleid tot stand is gekomen en dat er sprake is van eigen gemeentelijke beleid, die met uiterste zorg is opgesteld op basis van alle bekende (en toegankelijke) bronnen en de nieuwste inzichten en waarbij rekening gehouden is met de lokale situatie.	Er is op dit moment onduidelijkheid over waar de verwachtingskaart op gebaseerd is.	zienswijze			
Archeologie							
Aanduiding 'vab'		Toevoegen uitleg wat aanduiding 'vab' en de ruimtelijke consequenties	Zienswijzen provincie	54			x
Natuurontwikkeling/ecologische verbindingszones in plantoelichting (6.3.2)		De plantoelichting is aangepast aan de systematiek van (de regels van) het bestemmingsplan waarbij algemene wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om een bestemming te wijzigen ten behoeve bos, natuur, water of een landschapselement.	In de toelichting werd uitgegaan van een stelsel met wijzigingsbevoegdheden dat enkel binnen de functieaanduiding 'evz' en 'natuurontwikkelingsgebied' mocht worden toegepast.	29, 91, 101			6.3.2 en kaart met evz's toegevoegd
Waterbeleid		Het waterbeleid uit de toelichting wordt aangepast zodat verwezen wordt naar de juiste beleidsstukken.	Zienswijze Waterschap				
Plan-Mer		Passage toevoegen waarom geen Plan-Mer hoeft te worden uitgevoerd		ambtshalve			X
Strijdig gebruik/Aanlegvergunning		Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (22) en overige teeltondersteunende voorzieningen (23) in de 'natte natuur' en 'beschermingszone natte natuur' dienen aangemerkt te worden als strijdig gebruik.	Afstemmen op provinciaal beleid en gemeentelijke wensen	ambtshalve			6.3
Oude vuilstort		opnemen doelstelling over aanpak van de bodemverontreiniging en het ontwikkelen van natuur		zienswijze			
beleid Howaba		verwijderen (verouderd) beleid over de Howaba uit de toelichting	De invloed van dit project op ons buitengebied is afgenomen door de besluitvorming in de MER.	zienswijze			2.1.3
Regels							

art 1	Definitie opgenomen voor 'horeca'	In het ontwerpplan was niet duidelijk welke activiteiten wel en niet horeca betroffen.	ambtshalve		1	
art 1	Definitie opgenomen voor 'tuincentrum'		7		1	
art 1	Definitie opgenomen voor vormverandering van het bouwvlak: "wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte"	Mogelijkheid uitsluiten dat vormverandering gepaard gaat met uitbreiding	54		1	
art 1.22	weghalen verwijzing naar hoofdstuk 7	Betrof oude verwijzing uit het voorontwerp-bestemmingsplan	ambtshalve		1.22	
art 1.76	bijvoorbeeld een intensieve veehouderij verwijderd	Betrof verwarrende definitie omdat intensieve veehouderij aparte categorie is	68		1.76	
art 1.81	Definitie 'omschakeling agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in: "het binnen een <i>bestaand bouwvlak</i> geheel dan wel in overwegende mate overstappen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet grondgebonden bedrijf of andersom, waarbij het overstappen van een grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf wordt aangemerkt als intensivering"	De eerder gehanteerde definitie sloot omschakeling buiten bestaande bouwvlakken niet uit en was daarmee strijdig met provinciaal beleid	54		1.81	
art 10.5 onder a	Toegevoegd dat wonen enkel strijdig is buiten de bedrijfswoning	Het ontwerpplan ging uit van een absoluut verbod op wonen	63		10.5	
art 11	Art 11.1 sub c is verwijderd. Hiermee werd bij de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - cafe' een in pandige bedrijfswoning mogelijk gemaakt. In plaats daarvan zijn bouwvoorschriften opgenomen voor een bedrijfswoning.	In de praktijk bleken ook niet-in pandige bedrijfswoningen aanwezig.	63			
art 11.5 onder a	Toegevoegd dat wonen enkel strijdig is buiten de bedrijfswoning	Het ontwerpplan ging uit van een absoluut verbod op wonen	63		11.5	
art 15.1 onder m	Maximale oppervlakte voor ondergeschikte horeca detailhandel ten behoeve van de recreatieve functie vergroot van 60 naar 100 m2.	Hiermee wordt de oppervlakte gelijkgetrokken met de max. oppervlakte voor deze activiteiten bij agrarische bedrijven	ambtshalve			
art 16	Mogelijkheden opgenomen om ontheffing van de gebruiksregels te verlenen voor nevenactiviteiten conform de bestemming agrarisch	Het ontwerp-plan bood geen mogelijkheden voor nevenactiviteiten	ambtshalve			
art 21.1	sub toevoegen "beheer en onderhoud van waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen"	gebruik past binnen de bestemming	29		21.1	
art 21.6.a	Verwijzing aangepast in 21.6.1 t/m 21.6.2	In het ontwerp werd verwezen naar niet bestaande artikelen/subs	ambtshalve		21.6.a	
art 23	De mogelijkheid voor een bed & breakfast is beperkt tot het hoofgebouw	Het bestemmingsplan wijkt af van het vastgestelde beleid uit de nota van uitgangspunten	ambtshalve		23	

art 23.1	sub e verwijderd "ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed & breakfast	Onder sub c is een bed & breakfast rechtstreeks mogelijk.	ambtshalve	23.1	
art 23.2	Aanpassing bouwvoorschriften aan nog te bouwen woningen binnen landgoederen en Ruimte voor ruimte-woningen	Hierop is een grotere inhoudsmaat van toepassing. Tevens hoeft in deze gevallen niet uitgegaan te worden van de bestaande fundering/footprint.	14, 63, 111	23.2	
art 28.2, 29.2	sub toevoegen: "activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,3 meter"	Bovengenoemde diepte is archeologisch onderzoek niet nodig. Voor bouwactiviteiten was verzuimd dit aan te geven.	20, 21, 68, 98	28.2, 29.2	
art 3.1, 5.1 en 6.1	sub toevoegen "het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten"	Betreffende activiteit is per definitie passend in agrarisch bouwvlak.	68	3.1, 5.1 en 6.1	
art 3.6.3, 5.6.3 en 6.6.3 sub h	toevoegen dat een uitzondering geldt van het maximum vloeroppervlak voor nevenactiviteiten/verbrede landbouw als daarbij sprake is van statische opslag of een minicamping. In die gevallen blijven daarvoor de maxima van 1000 resp. 5000 m2 van toepassing.		ambtshalve	3.6.3, 5.6.3, 6.6.3	
art 3.9, 5.9, 6.9	wijzigingsbevoegdheid opnemen voor verplaatsing van woonbestemming uit oogpunt van verkeersveiligheid, milieu (geluid) of beeldkwaliteit	Is regelmatig aan de orde	48	3.9, 5.9, 6.9	
art 30.1, 31.2	sub toevoegen: "activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter"	Bovengenoemde diepte is archeologisch onderzoek niet nodig. Voor bouwactiviteiten was verzuimd dit aan te geven.	20, 21, 68, 98	28.2, 29.2	
art 39.6	Aan deze algemene wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd dat het dient te gaan om verlichtingsarmaturen <i>ten behoeve van verkeer(veiligheid)</i>	Ter voorkoming van ongewenste lichtmasten bij paardenbakken bijvoorbeeld.	ambtshalve	39.6	
art 6.1, 7.1, 13.1, 23.1	oude term 'koppelteken' vervangen door nieuwe term 'relatie'	Wettelijk voorschrift op grond van de SVBP 2008	ambtshalve	6.1, 7.1, 13.1, 23.1	
art 7.6	Afwijkingsmogelijkheid voor buitenopslag bij bedrijven	Bij sommige bedrijfscategorieën is buitenopslag een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Verder was buitenopslag in vigerend plan nog toegestaan.	7, 66, 67, 136	7.6	

art. 1	Definitie toegevoegd van vormverandering: "wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte"	In ontwerpplan was geen definitie waardoor onduidelijk was of vormverandering gepaard mocht gaan met uitbreiding. Dit laatste zou strijdig zijn met de provinciale Verordening Ruimte fase 1	54			1	
art. 1.107	Aan definitie van trekkershut toegevoegd dat de omvang van een trekkershut max. 20 m2 bedraagt.	Opnemen maximale oppervlakte is gewenst	61, ambtshalve			1.107	
art. 1.47, 5.9.10,	Maximale uitbreiding van Intensieve Veehouderij op duurzame locaties bijstellen van 2,5 naar 1,5 ha	Provinciaal voorschrift uit de Verordening Ruimte, fase 1	54			1.47, 5.9.10	J
art. 1.81	Aan definitie van omschakeling is toegevoegd dat omschakeling dient plaats te vinden binnen een bestaand bouwvlak	Definitie in ontwerpplan was strijdig met de provinciale Verordening Ruimte, fase 1	54			1.81	
art 23.7.1	De mogelijkheid voor een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten bij landgoed Nieuw Herlaer, Halder 6 te Sint Michielsgestel. Aan huis gebonden beroepen blijven hier wel mogelijk	Het betreft hier een zeer specifieke vorm van wonen van 19 wooneenheden binnen een landgoed. Hierbinnen is het niet gewenst als zich hier (meerdere) bedrijven kunnen ontwikkelen.	ambtshalve				
art. 23.7	Ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor max. 5 trekkershutten binnen de bestemming wonen.	Dit uitgangspunt uit de nota van uitgangspunten was niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan	ambtshalve			23.7	
art. 23.7.2	Opgenomen dat de maximale oppervlakte van een theetuin 100 m2 bedraagt.	Er was geen maximum opgenomen. De maat van 100 m2 sluit aan bij het gemeentelijk beleid	150, ambtshalve			23.7.2	
art. 25	Artikel aangepast aan de gebruikelijke standaard van de leidingbeheerder	Het eerder opgenomen artikel voldeed niet aan de gebruikelijke standaard van de leidingbeheerder	5			25	
art. 28.2, 28.4, 29.2, 29.4, 30.2, 30.4, 31.2, 31.4, 32.2, 32.4	In genoemde artikelen opgenomen dat betreffende bouwregels en aanlegvergunningstelsels niet van toepassing zijn binnen bouw/bestemmingsvlakken waarbinnen rechtstreeks bebouwing mogelijk is behalve in die gevallen waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument.	Conform de toelichting dienen bouwwerkzaamheden die al in het oude plan mogelijk waren, vrijgesteld te worden van onderzoeksplicht.	20, 21, 68, 98			28.2, 28.4, 29.2, 29.4, 30.2, 30.4, 31.2, 31.4, 32.2, 32.4	

art. 33.2, 33.3	Opgenomen dat betreffende bouwregels (bouwverbod) en aanlegvergunningstelsel niet van toepassing zijn binnen bouw/bestemmingsvlakken waarbinnen rechtstreeks bebouwing mogelijk is.	De bouwmogelijkheden binnen bouwvlakken betreffen veelal onherroepelijke directe bouwmogelijkheden. Deze werden in de opzet van het ontwerpplan beperkt. Conform de toelichting (6.3.1) dienen bouwvlakken uitgezonderd te worden van dit aanlegvergunningstelsel.	ambtshalve		33.2, 33.3	
Art. 16.1.c	Hier wordt verwezen naar een 'specifieke vorm van maatschappelijk-dier	zienswijze	zienswijze 63			
art. 3	Opgenomen is dat de differentiatievlakken voor teeltondersteunende voorzieningen enkel bedoeld zijn voor teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen.	Verbetering. De mogelijkheid andere bebouwing op te richten was foutief opgenomen in het ontwerpplan	ambtshalve	3		
art. 3.1, 5.1, 6.1 en 7.1	Gekoppeld bouwvlak opgenomen in bestemmingsomschrijving	Er was in de planregels geen verwijzing naar een gekoppeld bouwvlak (aangegeven met het teken voor 'relatie')	ambtshalve	3, 5, 6 en 7		
art. 3.2.2 en 5.2.2	in sub e maximale hoogte voor teeltondersteunende kassen verhogen tot 5 meter	De in het ontwerp opgenomen maat van 3 meter is geen reële hoogte voor kassen	ambtshalve	3.2.2, 5.2.2		
art. 3.2.2, 5.2.2 en 6.2.2	Opgenomen dat ten hoogste 1 bouwlaag gebruikt mag worden voor houden van dieren	Provinciaal voorschrift uit de Verordening Ruimte, fase 1	54	3.2.2, 5.2.2 en 6.2.2		
art. 3.4.3 en 5.4.3	aan sub d toegevoegd "met dien verstande dat hagelnetten tot een hoogte van 5 meter zijn toegestaan"	De in het ontwerp opgenomen maat van 3 meter is geen reële hoogte voor hagelnetten	16, 68	3.4.3, 5.4.3		
art. 3.9.1, 5.9.1 en 6.9.1	achtersub c toevoegen " / bedrijfsleiders"	Om een tweede bedrijfswoning op te richten hoeft geen sprake te zijn van 2 bedrijfshoofden. Bij twee bedrijfshoofden/ bedrijfsleiders kan deze noodzaak er ook zijn.	68, 144	3.9.1, 5.9.1, 6.9.1	6.4.5	
art. 3.9.10 en 5.9.10	sub c dusdanig gewijzigd dat uitbreiding van intensieve veehouderij gemaximeerd is op 1,5 ha.	Provinciaal voorschrift uit de Verordening Ruimte, fase 1	54	3.9.10 en 5.9.10		
art. 3.9.11, 5.9.11 en 6.9.11	Toegevoegd dat uitbreiding enkel mogelijk is in verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden tot uiterlijk 1 januari 2013 bij bouwblokken die op 20 maart 2010 helemaal benut waren en een omvang oppervlakte van meer dan 1,5 ha hadden.	Provinciaal voorschrift uit de Verordening Ruimte, fase 1	54	3.9.11, 5.9.11 en 6.9.11		

art. 3.9.6, 3.9.10, 3.9.11, 5.9.6, 5.9.10, 5.9.11, 6.9.6, 6.9.10 en 6.9.11	Opgenomen dat van de landschappelijke inpassing minimaal 10% van het bouwvlak gebruikt moet worden	Provinciaal voorschrift uit de Verordening Ruimte, fase 1	54		3.9.6, 3.9.10, 3.9.11, 5.9.6, 5.9.10, 5.9.11, 6.9.6, 6.9.10 en 6.9.11	
art. 5.1, 15.1, 18.1, 20.1, 21.1 en 23.1	In bestemmingsomschrijving formulering ge wijzigd in "ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwonwikkelingsgebied', een landbouwonwikkelingsgebied"	Er stond: "ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - een landbouwonwikkelingsgebied', landbouwonwikkelingsgebied"	ambtshalve		5.1, 15.1, 18.1, 20.1, 21.1 en 23.1	
art. 5.4.3	sub j verwijderd	Sub j was strijdig met f	ambtshalve		5.4.3	
art. 6.9.6	sub a wordt vervangen door: "het gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone-landbouwonwikkelingsgebied' dan wel aangetoond wordt dat sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone verwevingsgebied'; "	Tekst in ontwerp was een verschrijving, strijdig met de provinciale Verordening Ruimte, fase 1	54		6.9.6	
art.7	Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het verbod op buitenopslag. Buitenopslag wordt daarbij tot een maximum van 2000 m3 mogelijk onder de volgende voorwaarden: de buitenopslag hangt rechtstreeks samen met en is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, de opslag kan niet plaatsvinden in bedrijfsgebouwen, de opslag vindt plaats binnen het bouwvlak en op basis van een erbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn verzekerd (waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing buiten en grenzend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 10% van het totale bouwvlak).	Voor een aantal bedrijven in het buitengebied is buitenopslag een onlosmakelijk en onmisbaar onderdeel van de bedrijfsvoering. Bovendien was in het voorgaande plan was buitenopslag bij bedrijven niet strijdig	7, 66, 67, 136		7	
art. 7.2.2	Toegevoegd is dat bij het maximaal te bebouwen oppervlak per bedrijf de bedrijfswoning niet meetelt.	Dit sluit aan bij het voorgaande plan. Niet opnemen zou een verslechterde planologische situatie betekenen voor de aanwezige bedrijven	ambtshalve		7.2.2	
Verbeelding algemeen						
Watergangen	Ontbrekende watergangen gebied Aa en Maas op de verbeelding toegevoegd	zienswijze Waterschap	101	1, 2, 3 en 4		

Watergangen	Ontbrekende watergangen gebied de Dommel op de verbeelding toegevoegd	zienswijze Waterschap	29	1, 2, 3 en 4	
Waterkeringen	Ontbrekende waterkeringen gebied De Dommel op de verbeelding toegevoegd	zienswijze Waterschap	29	1, 2, 3 en 4	
Rioolpersleidingen	De rioolpersleidingen vanaf het rioolgemaal in Berlicum alsnog bestemd met dubbelbestemming 'Leiding-Riool', in plaats van de bestemming 'Leiding-Water'.	zienswijze Waterschap	101	1, 2, 3 en 4	
Rioolpersleidingen	De rioolpersleidingen vanaf het rioolgemaal in Berlicum naar Vinkel in zijn geheel bestemd op de verbeelding met de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'.	zienswijze Waterschap	101	1, 2, 3 en 4	
Waterberging - inundatiegebied	Daar waar verwezen wordt naar 'waterbergingsgebied in te richten' tevens verwijzen naar 'inundatiegebied'.	zienswijze Waterschap: De meeste waterbergingsgebieden in de gemeente Sint-Michielsgestel binnen het beheersgebied van De Dommel zijn namelijk natuurlijke inundatiegebieden die niet worden ingericht.	29		
Aardgastransportleiding	Aardgastransportleiding Z-523-01 ter hoogte van Nieuw Laar	De gasleiding was foutief weergegeven	71		
Bebouwingsconcentraties	De begrenzing van de bebouwingsconcentraties is zowel in het bestemmingsplan als de structuurvisie aangepast zodat deze in beide documenten hetzelfde is.	Bebouwingsconcentraties in structuurvisie en bestemmingsplan kwamen niet overeen	ambtshalve		
Bouwlakken binnen de bestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'	Waar de bestemming 'Waterstaat-waterbergingsgebied' over bouwlakken lag is deze eraf gehaald	zienswijze Waterschap	ambtshalve		
Waterberging en in te richten waterberging	Bij het project dynamisch beekdal is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' is ook een aanduiding 'waterbergingsgebied in te richten' opgenomen. Deze aanduiding is overbodig en is daarom verwijderd.				
Meander Assendelft	Binnen het Dynamisch Beekdal is de meander Assendelft al volledig ingericht als natuur. Dit gebied wordt bestemt als natuur.	zienswijze Waterschap	101		
Zuid-Willemsvaart	Aanpassingen bestemmingsplan t.b.v. verbreding Zuid-Willemsvaart en bijbehorende infrastructuur	zienswijze waterschap: Tracebesluit was niet goed overgenomen in bestemmingsplan	23	?	
Verbeelding specifiek adres					
Assendelftseweg 19, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	6	

Beek, Gemonde, waterwingebied	Bestemming gewijzigd in natuur	Betreft natte natuur en vigerende bestemming waterwingebied. Bestemming in ontwerp-plan bood onvoldoende bescherming aan dit deel van de EHS	54			
Beekstraat 17, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Bouwvlak klopt niet met bebouwingssituatie	63	2		
Beekveld 30, Berlicum	Verkleining agrarisch bouwvlak	Bouwvlak klopt niet met aangeleverde onderbouwing en provinciaal beleid	54	1		
Beekveld 55, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	1		
Beemdweg 2, Den Dungen	Woonbestemming omgezet naar agrarisch bouwvlak	Na beëindiging iv-tak reitsteert hier nog een akkerbouwbedrijf welke ten onrechte niet in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen.	113	1		
Beusingsdijk 8a, Den Dungen	Functieaanduiding sb-grl gewijzigd naar sb-ah	Het betreft geen grondverzet- en loonbedrijf maar een agrarisch hulpbedrijf	ambtshalve			
Bodem van Elde 3, Gemonde	Aanduiding sw-rbv verwijderd	Aanduiding is onterecht want het bedrijf heeft niet deelgenomen aan de regeling beëindiging veehouderijtakken (rbv)	89	7		
Braakven 13, Berlicum	Bestemmingsvlak wonen aangepast	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Brandsestraat 10, Sint-Michielsgestel	Bestemmingsvlak wonen aangepast	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	4	4		
Bredepad 5, Gemonde	Differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen (sa-tov) opgenomen. Koppeltaken verwijderd.	Situatie niet conform werkelijkheid/ruimtelijke onderbouwing opgenomen in ontwerp	ambtshalve	7		
De Bus 5, Sint-Michielsgestel	Bouwvlak vergroot	Goedkeuringsbesluit GS voorgaand bestemmingsplan	ambtshalve	5		
De Kaatse Hoeve 2, Gemonde	functieaanduiding (sw-vab) opgenomen	Betreft voormalig agrarisch bedrijf met voorn. bedrijfsbebouwing	ambtshalve	7		
De Kuilen 12, Gemonde	Bouwvlak aangepast door koppeling aan bestaande schuur en aanduidingen (sw-VAB) én (sw-RBV) opgenomen.	Complex (inclusief de schuur) betreft rbv-locatie	ambtshalve	7		
De Kuilen, Gemonde, boscompensatie	Bestemming gewijzigd van Agrarisch met waarden - Landschapswaarden in Bos	Dit deel van de EHS was onvoldoende beschermd in het ontwerp-plan	54	7		

De Oude Ploeg 7, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Diepenbroek 3/3a, Gemonde	woningplitsing langeveelboerderij opgenomen	Betreft bestaande vergunde situatie	ambtshalve	7		
Diepenbroek 7, Gemonde	Beide delen van gekoppeld bouwvlak voorzien van aanduiding hovenier (hv)	Verduidelijking	62	7		
Donkestraat 29, Sint-Michielsgestel	Agrarische bestemming met aanduiding (sa-ngg) verwijderd. Bestemming wonen voorzien van aanduiding (sw-vab) en uitgebreid tot bestaande bebouwing	Ter plekke geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Is omgezet in woonfunctie.	38	1		
		De gemeente vindt de opslag ten behoeve van een aannemersbedrijf een geschikt hergebruik voor deze locatie op afstand van de rest van het agrarisch bouwvlak	114	2/3		
Dreef 1, Berlicum	Agrarische bouwvlak met aanduiding (sa - rbv) omgezet naar bedrijfsdoeleinden met aanduiding voor aannemersbedrijf (sb-aab)	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3		
Dreef 14, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Dit deel van de EHS was onvoldoende beschermd in het ontwerp-plan	54			
EHS oksel Boschebaan - Gestelseweg	Bestemming gewijzigd van Agrarisch in Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden	Betreft vigerende bestemming wonen	ambtshalve			
Esscheweg 7, Sint-Michielsgestel	Bestemming gewijzigd van 'Sport-golf' naar 'Wonen'	De bestaande bebouwing van Golfbaan De Dommel was niet geregeld in het ontwerp-bestemmingsplan	ambtshalve		17	
Esscheweg 11, 12, Sint-Michielsgestel	Bouwvlak en bouwregels opgenomen	Betreft bestaand bos en onderdeel van de EHS dat onvoldoende beschermd was in het ontwerp-plan	54			
Gasthuiskamp, Gemonde, kadastraal gemeente Sint-Michielsgestel, sectie P, nummer 340	Bestemming wonen opgenomen voor bestaande woning, grotere maximale inhoud opgenomen voor overige woningen, aanduiding landschapselement opgenomen.	Conform onderbouwing goedgekeurd Ruimte voor ruimte-project	30, ambtshalve	5		
Gemondseweg 1	Vormverandering agrarisch bouwvlak	Tegemoetkoming zienswijze leidt tot compacter bouwvlak	44	5		
Grote Molenstraat 3a, Sint-Michielsgestel	Vergroting agrarisch bouwvlak	Standaarduitbreiding 15% was niet opgenomen	43	4		
Grote Molenstraat 5a, Sint-Michielsgestel	Bestemming wonen gewijzigd in "maatschappelijk"	Bestaand gebruik binnen bestaande bebouwing ten behoeve van beheer door Brabants Landschap	ambtshalve			

Halder 6 (Landgoed Nieuw Herlaer)	Bestaande bouwmogelijkheden voor een poortgebouw, een theekoepel en een zwembad buiten het bouwvlak opgenomen	Op 30 juni 2010 is het bestemmingsplan voor Nieuw Herlaer deels onherroepelijk geworden. Het onherroepelijk deel bevatte ondermeer mogelijkheden voor het buiten het bouwvlak oprichten van een poortgebouw, een theekoepel en een zwembad. Deze mogelijkheden waren abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpplan.	148	23.2	
Halder 6 (Landgoed Nieuw Herlaer)	Binnen de woonbestemming van landgoed Nieuw Herlaer zijn vergunningvrij de volgende verhardingen toegestaan: ontsluitingswegen van maximaal 3,5 m breed, maximaal 2 parkeerplaatsen per woning alsmede verhardingen anderszins (terrasverharding) tot maximaal 30 m ² per woning. De parkeerplaatsen, al dan niet met meerdere gelegen in een aansluitend blok, mogen v.w.b. de kortste afstand van deze parkeer-plaatsen of -blokken zijn gelegen op maximaal 3 meter van de ontsluitingswegen danwel op maximaal 20 meter afstand gelegen van de bouwvlakken. Genoemde verhardingen anderszins mogen v.w.b. de kortste afstand hiervan zijn gelegen op maximaal 10 meter afstand van de bouwvlakken;	Gezien de specifieke vorm van wonen binnen een landgoed waar het hier om gaat, is deze beperking van de verhardingsmogelijkheden opgenomen om de aanwezige kwaliteiten van de omgeving zoveel mogelijk te beschermen.	ambtshalve	23.8	
Halder 6 (Landgoed Nieuw Herlaer)	Binnen de bouwvlakken 'wonen' is een maximaal aantal woningen opgenomen: 1 in het kasteel, 6 in het zusterhuis en 12 in het op te richten broederhuis.	Opname van een maximaal aantal wooneenheden komt tegemoet aan de eerdere vernietiging van de woonbestemming.	134	23.2	
Halder 23, Sint-Michiëlgestel	Bestemming bedrijfsdoeleinden omgezet in woondoeleinden	Geen bedrijf (meer) aanwezig	87	4	
Halder 31	Bedrijfsbestemming omgezet in woonbestemming	Bedrijf is beëindigd en woning is toegevoegd in bestaande hoofdbebouwing	ambtshalve	4	
Hasseltsewijk 22, Berlicum	aanduiding intensieve veehouderij (iv) opgenomen	Het betreft een intensieve veehouderij	41	1	
Hasseltsewijk 32, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	1	
Heblomsedijk 15, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3	
Heikantsehoeve 30, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3	

Heikantsehoeve 54, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3		
Heikantsehoeve 52, Berlicum	aanduiding intensieve veehouderij (iv) verplaatst op analoge verbeelding	aanduiding (iv) stond op analoge verbeelding buiten het bouwvlak	21	3		
Heikantsehoeve 68, Berlicum	Aanduiding opgenomen ten behoeve van nevenactiviteit hondenkennel/dierenpension	Kennel aanwezig en vergund	53	3	6.1: Toevoegen aanduiding	
Hemelrijkstraat 16	Vergroting bouwvlak	Standaardvergroting van 15% niet toegekend	40	4		
Het Hof 2, Gemonde	Opgenomen binnen bestemmingsplan buitengebied	Het Hof 2 maakt onderdeel uit van het buitengebied en was abusievelijk niet opgenomen in bestemmingsplan	ambtshalve	7		
Het Woud 1/3	Aanduiding 'maximaal 2 wooneenheden en (iv) opgenomen	Is conform vigerende en aanwezige situatie	103, 137	5		
Hooghei 13, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Hooghei 21a, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Hooghei 32, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Hooghei 38, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Hooghei 48, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
Hooghemertseweg 2a, Gemonde	Verruiming agrarisch bouwvlak	vigerende situatie (wijzigingsplan ex. art. 11 WRO) was niet opgenomen in ontwerp	62, ambtshalve	7		
Hooghemertseweg 5, Gemonde	functieaanduiding (sw-vab) opgenomen	Betreft voormalig agrarisch bedrijf met voorm. bedrijfsbebouwing	65	7		
Hooghemertseweg 7, Gemonde	Bestemming 'wonen' is vervangen door agrarisch bouwvlak (voorbehoud pos. AAB-advies)	Ter plekke is steeds een agrarisch bedrijf actief gebleven	92	7		
Hooidonksedijk 2, Den Dungen	Woonbestemming opgenomen	Betreft een herbouwde woonboerderij waarvoor op 25 mei 2010 bouwvergunning verleend is	143	1		
Hooidonksstraat 13	Separate woonbestemming opgenomen (los van 15) met aanduiding RBV en VAB	Betreft 2 voormalige agrarische bedrijfswoningen van gestopte bedrijven	ambtshalve	1		

Kaalhoefsteeg, Gemonde	Opname bouwvlakken bestaande bebouwing	Er was geen bouwvlak opgenomen terwijl de systemtek van de planregels hier wel vanuit ging	ambtshalve	4			
Kerkeind 11, Gemonde	Aanduiding intensieve veehouderij (iv) toegevoegd	Betreft een intensieve veehouderij in combinatie met paardenhouderij	ambtshalve	7			
Koesteeg 13, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2			
Koesteeg 2, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2			
Koesteeg 36, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3			
Koesteeg 7/7a, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlakken wonen	Betreft kleine detailaanpassing aan situatie in het veld	12	2			
Koolhof 1, Berlicum	Aanpassing/verschuiving bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2			
Koolhof 30, Berlicum	Aanduiding intensieve veehouderij (iv) toegevoegd	Betreft een intensieve veehouderij in combinatie met paardenhouderij	ambtshalve	2			
Laar 29, Berlicum	Bedrijfsbestemming uitgebreid zodat bestaand bedrijfsgebouw daarbinnen viel	Was reeds in het kader van de inspraak overeengekomen en betreft bestaand bedrijfsgebouw	100	2			
Laar 31, Berlicum	Vernieuwing agrarisch bouwvlak	Lopende afspraken	52	3			
Laar 38, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3			
Loofaert 25, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2			
Loofaert 30, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2			
Loofaert 9/11, Berlicum	aanduiding specifieke vorm van bedrijf -dierenpension (sb-dp) opgenomen in plaats van bedrijfsverzamelgebouw (sb-bvg)	Is opname vigerende situatie zoals die ook in 2001 was.	ambtshalve	1		art. 5.1 uitgebreid met sb-dp. sb-bvg verwijderden??	
Lookertstraat 8	Vormverandering bouwvlak en gewijzigde gebiedsbestemming Agrarisch - Paardenhouderij	Het voorgestelde agrarisch bouwvlak voldeed niet in de aard en ontwikkeling van de paardenhouderij	99	4			
Mgr. Hermuslaan 99, 99a en 99b Sint-Michielsgestel	Aanpassingen bestemmingsvlakken wonen	Betreft kleine detailaanpassing aan situatie in het veld	3	4			

Milrooijse brug	Bestemming verkeer uitgebreid	(Nieuw) talud viel niet onder de bestemming verkeer	23			
Milrooijse dijk 22, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	3		
Nederhof 9/11	De bij deze woningen behorende tuinen worden uit het bestemmingsplan Buitengebied gehaald	Logischer is de woningen en tuinen straks binnen hetzelfde bestemmingsplan voor de kern Berlicum te laten vallen	93	1		
Nieuw Laar 16, Berlicum	Functieaanduiding opslag opgenomen t.b.v aanwezig loods	Deze voormalige agrarisch loods wordt gebruikt ten behoeve van opslag	ambtshalve	3		
Nieuw Laar 18 en 22 Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63, ambtshalve	2		
Nieuwe landgoederen	Onderliggende gebiedsbestemming aangepast van agrarische naar andere bestemming	Nadere detaillering, bovendien dienen de "groene" onderdelen van nieuwe landgoederen in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.	54	1 en legenda-eenheid "specifieke vorm van bedrijvigheid - opslag ten behoeve van catering (opc)" toegevoegd	aanduiding "specifieke vorm van bedrijvigheid - opslag ten behoeve van catering (oca)" toegevoegd aan bestemming Bedrijf	
Nijvelaar 11/11a, Den Dungen	De bestemming Bedrijf wordt vergroot en het woongedeelte wordt afgesplitst met bestemming wonen	De woning betreft geen bedrijfswoning	42			
Nijvelaar 13, Den Dungen	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	1		
Oud Laar 19, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2		
paragraaf 2.2.2 Plantoelichting	"Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2" gewijzigd in "Provinciaal Waterplan"	Provinciaal waterplan is meest actuele beleidsplan	101			2.2.2
paragraaf 2.2.2 Plantoelichting	"waterbeheerplan 2001-2004" gewijzigd in "waterbeheerplan 2010-2015"	waterbeheerplan 2010-2015 is meest actuele beleidsplan	101			2.2.2
paragraaf 2.2.2 Plantoelichting	Onder provinciaal beleid verwijzing naar de "Verordening water Noord-Brabant".	Verordening water Noord-Brabant is actuele verordening op gebied van water	101			2.2.2
paragraaf 2.2.2 Plantoelichting	Tekst over waterplannen verwijderen (Afgelopen periode...beleid beschreven)	Tekst is niet meer actueel	29			2.2.2

paragraaf 6.8.7 planttoelichting	Tekst aanvullen met ontheffingsmogelijkheid om het aan huis gebonden met een maximum van 100 m2 geheel of gedeeltelijk in een of meerdere bijgebouwen mogelijk te maken	Toelichting strookte niet geheel met planregels	133			6.8.7
Plein 31, Berlicum	Bestemming wonen met aanduiding rbv toegekend i.p.v. agrarisch bouwvlak	Betreft voormalig (beëindigd) bedrijf	ambtshalve	2		
Plein 7-9, Berlicum	Bestemming wonen gesplitst	Gesplitste boerderij is bestaande situatie	63	2		
Poeldonk nabij 17, Den Dungen	Bestaande parkeerplaats bestemd als verkeersdoeleinden	Parkeerplaats is aanwezig en was niet bestemd in ontwerp	ambtshalve	1		
Poeldonksedijk nabij 4a/6, Den Dungen	Bestemming recreatie met aanduiding "recreatiewoning" toegevoegd	Recreatiewoning is aanwezig en was niet bestemd in ontwerp	ambtshalve			
Reijndersveld 5/5a, Den Dungen	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Betreft kleine detailaanpassing aan situatie in het veld	115	1		
Rosmalense AA, Den Dungen	Meanderend tracé van verbeelding gehaald	Definitief tracé is nog niet bekend	74	1		
Ruimel 7, Sint-Michielsgestel	aanduiding intensieve veehouderij (iv) opgenomen	Vigerende situatie	34	4		
Schellekesveld 7, Berlicum	Woonbestemming gekregen in plaats van agrarisch bouwvlak	Inspraak reactie was verkeerd geïnterpreteerd waardoor ten onrechte een agrarisch bouwvlak was toegekend	63	3		
Schijndelseweg ong. Sint-Michielsgestel (nieuwe locatie brandweer)	Maakt geen onderdeel uit van bestemmingsplan	Hiervoor komt een apart bestemmingsplan	63, ambtshalve			
Spekstraat 10	Woonbestemming opgenomen	Vigerende situatie	63, ambtshalve	5		
Spekstraat 3a	Aanduiding 'vab' opnemen	Betreft locatie met voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen	ambtshalve	5-jan		
Spekstraat 8a	Bestemmingsvlak wonen is vergroot	Binnen eerder toegekend bouwvlak kon plan voor landshapsontwikkeling niet worden ontwikkeld.	ambtshalve	5		
Spekstraat 10	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	5		
Spurkstraat 53, Den Dungen. Grond achter bebouwing	Aanduiding landschapselement opgenomen	Dit deel van de EHS was niet beschermd in het ontwerp-plan	54	5		
Spurkstraat 74, Den Dungen	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	ambtshalve	5		
Spurkstraat 82, Den Dungen	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63, 126	5		

Theerstraat 76, Sint-Michielsgestel	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	26			
Veedijk 61, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63			
Veedijk 75, Berlicum	Agrarisch bouwvlak opgenomen	Partiele herziening vastgesteld 09 09 2010	ambtshalve			
Venstraat 49	Aanduiding ngg verwijderd	Betreft een grondgebonden aspergebedrijf	ambtshalve 4			
Wamberg 5	Aanduiding (sw-rbv) vervangen door (sw-vab)	Betreft geen woningen op/van voormalige intensieve veehouderij, maar van een melkveebedrijf	ambtshalve			
Waterberging	De begrenzing is op enkele punten aangepast aan het gebied dat vanuit het project Dynamisch Beekdal als waterbergingsgebied zal worden ingericht.					
werstkant 17, Berlicum kadastraal gemeente Berlicum, sectie M, nummers 506 en 1013	Bosbestemming vervangen door agrarische bestemming	zienswijze Waterschap Aa en Maas				
Werstkant 22, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	vigerende bestemming is agrarisch	17, 61	3		
Werststeeg 15/17, Berlicum	Aanpassing agrarisch bouwvlak	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen				
Werststeeg 54a, Berlicum	Aanpassing agrarisch bouwvlak	Wijzigingsplan, goedgekeurd 22 04 2008	94			
Werststeeg 60, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Wijzigingsplan, goedgekeurd 12 03 2003 en gevraagde vorm-aanpassing middels zienswijze	8	2-3		
Werststeeg 62, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	2-3		
Werststeeg 67/69, Berlicum	Bestemmingsvlak wonen gesplitst in 2 afzonderlijke woonbestemmingen	Gesplitste boerderij is bestaande situatie	63	3		
Westakkers 30, Berlicum	Diverse aanpassingen	Bedrijfsbestemming niet goed weergegeven, foutief bestemd bosgebied	ambtshalve	2		
Westakkers 42, Berlicum	Woonbestemming opgenomen	Betreft vigerende situatie	63	2		

Wolfsdreef 2a/2b	Agrarisch bouwvlak omgezet in 2 woonbestemmingen	Het agrarische bedrijf wordt beëindigd en omgezet naar wonen. De langere boerderij wordt gesplitst in 2 woningen. De woningsplitsing voldoet aan alle voorwaarden uit de flexibele bepaling voor woningsplitsing uit het huidige en nieuwe bestemmingsplan buitengebied.	ambtshalve	4			
Woud 20, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	5			
Woudseweg 49, Berlicum	Uitbreiding bedrijfsbestemming	Wijzigingsplan, 11 12	104	5			
Zandstraat 32/34, Sint-Michielsgestel	Extra woonbestemming vanwege boerderijsplitsing	In 1989 bouwvergunning voor verleend	118	5			
Zandstraat 33, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	6			
Zandstraat 35, Berlicum	Aanpassing bestemmingsvlak wonen	Niet alle bijgebouwen in bestemmingsvlak opgenomen	63	6			
Zandstraat 45, Berlicum	Vormverandering agrarisch bouwvlak	Wijzigingsplan	114	2			
Zandstraat 51, Berlicum	Op het perceel wordt de maatvoeringsaanwijzing 2 alsmede de functieaanwijzing 'sw-rbv' toegevoegd. Er zijn namelijk twee woningen toegestaan.	Betreft vigerende situatie	114	2			
Zegenwerf 1b	functieaanwijzing buitenschoolse opvang (bso) toevoegen op verbeelding en in doeleindenomschrijving	Betreffend gebouw heeft bestemming 'maatschappelijk' met functieaanwijzingen 'sportcentrum' en 'verenigingsleven'. De wens bestaat om de bestaande bebouwing gedurende enkele uren per week te gebruiken voor buitenschoolse opvang. Dit wordt passend geacht.	ambtshalve	4	13.1		
Zegenwerf, sportcomplex	De onderdelen van Zegenwerf die onderdeel uitmaken van de EHS hebben een natuurbestemming gekregen	Dit deel van de EHS was onvoldoende beschermd in het ontwerp-plan	54	4			