

Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan: Toelichting

“Actualisatieplan Buitengebied – Fase 2”

Vastgesteld 3 december 2015

NL.IMRO.0845.BP2015BGSMG00M100-VA01

Inhoudsopgave Toelichting bestemmingsplan
Actualisatieplan Buitengebied – Fase 2

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING

Paragraaf 1 – Aanleiding
Paragraaf 2 – Vigerend bestemmingsplan
Paragraaf 3 – Doel bestemmingsplan
Paragraaf 4 – Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 – INITIATIEVEN

Paragraaf:

- 1) De Wamberg (Landgoed)
- 2) Dreef 3
- 3) Hooidonk 13
- 4) Kapelbergstraat 6
- 5) Oud Laar M1113
- 6) Theede (Landgoed)
- 7) Twijnmeer 41

HOOFDSTUK 3 – RETROSPECTIEVE TOETS

HOOFDSTUK 4 – BIJLAGEN

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing De Wamberg
Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Dreef 3
Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Hooidonk 13
Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Oud Laar M1113
Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing Theede
Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Twijnmeer 41
Bijlage 7 Retrospectieve toets
Bijlage 8 Nota van zienswijzen inclusief tabel nota van wijzigingen

HOOFDSTUK 5 – VASTSTELLINGSPROCEDURE

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

De verzoeken die in het buitengebied worden ingediend, kunnen dus ingedeeld worden in een aantal categorieën. Verzoeken die rechtstreeks passen in het bestemmingsplan komen in aanmerking voor een omgevingsvergunning. Voor verzoeken die mogelijk gemaakt kunnen worden via een (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid geldt dat de gemeente deze via een relatief korte procedure (reguliere procedure aanvraag omgevingsvergunning) mogelijk kan maken. Tenslotte zijn er verzoeken die alleen mogelijk gemaakt kunnen worden met een wijzigingsbevoegdheid of een bestemmingsplanherziening. Ten aanzien van deze verzoeken heeft de gemeenteraad aan het college de opdracht gegeven om deze te verzamelen en hiervoor één bestemmingsplan in procedure te brengen. De tweede fase van dit bestemmingsplan ligt nu voor u.

Door de verruiming van de mogelijkheden heeft de gemeente diverse verzoeken ontvangen van initiatiefnemers in het buitengebied. Er zijn uiteindelijk 33 verzoeken die meelopen in de eerste fase van dit plan waarvan het ontwerp vanaf 19 december 2014 zes weken ter inzage heeft gelegen. Nu is de tweede fase aan de beurt. In dit plan lopen zes verzoeken mee. Deze plannen waren ten tijde van de tervisielegging van de eerste fase onvoldoende uitgekristalliseerd om hierin mee te kunnen lopen. Daarnaast wordt de bestemming van het Elde college aan de Kapelbergstraat 6 aangepast aan de feitelijke situatie.

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

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor alle verzoeken is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel uit 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 31 oktober 2012. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend aan de initiatieven.

1.3 Doel bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is om de initiatieven juridisch-planologisch te vertalen in regels en verbeelding. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Daarnaast worden een aantal omissies uit het geldende bestemmingsplan hersteld.

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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Initiatieven

1 Landgoedontwikkeling “De Wamberg” (Berlicum)

Planlocatie

Landgoed De Wamberg is gelegen aan de noord-west zijde van de gemeente Sint-Michielsgestel. Het landgoed wordt begrensd door de Oude Bossche baan in het zuiden, het Maximakanaal aan de westkant, de Groote Wetering in het noorden en de Hoefsevonder aan de oostzijde.



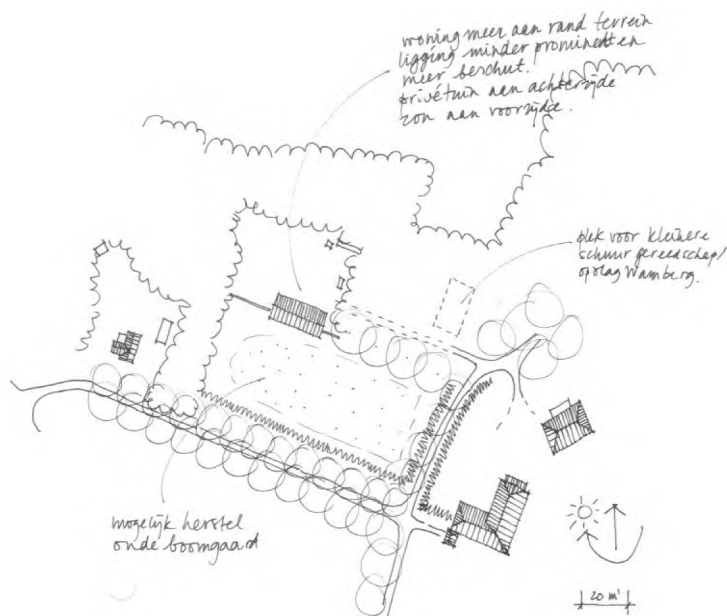
Huidige situatie

Het gaat om een bestaand landgoed met een oppervlakte van circa 190 hectare. Het landgoed bestaat uit bossen, laanstelsels, vijverpartijen, pachtboerijen, landbouwgronden en is openbaar toegankelijk via tal van wandelpaden. Het duurzaam in stand houden van het landgoed is een kostbare aangelegenheid die voor een belangrijk gedeelte wordt gefinancierd uit de pachtinkomsten van landbouwgronden en pachtboerderijen.

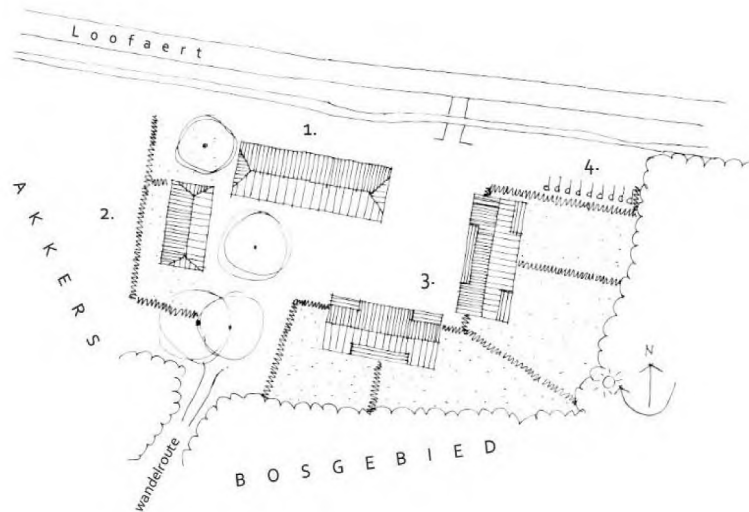
Toekomstige situatie

In de toekomst wordt een oude boomgaard hersteld en omzoomd door een bomenrand. De bomenrand wordt naar historisch voorbeeld gesloten met een lange tuinmuur. In deze muur wordt een nieuwe rentmeesterswoning opgenomen (1a). De woning ligt op enige afstand van de hoofd woning en zal hier in verschijning niet mee concurreren. De architectuur is daarvoor eenvoudig en terughoudend.

Centraal op landgoed, op een prominente plek tegenover de hoofd woning staat een voormalige kippenschuur (1b). De schuur is vervallen en levert zeker geen bijdrage aan de potentie van de plek. De oude kippenschuur wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur, die ruimte biedt aan de opslag van gereedschap en materieel, dat noodzakelijk is voor het beheer van het landgoed.



Op het erf aan Wamberg 16 staat een rijksmonumentale langgevelboerderij, waarvan de eerste bouwsporen uit omstreeks 1500 na Christus dateren. De boerderij is gesplitst in twee wooneenheden. Naast de langgevelboerderij staat een oude Vlaamse schuur, die dateert uit 1650. Verspreid op het erf zijn momenteel diverse bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen zijn niet karakteristiek en voorzien van een golfplatendak. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt de Vlaamse schuur gerestaureerd. Alle niet-karakteristieke bijgebouwen worden gesloopt. In plaats van deze bebouwing worden op het erf twee nieuwe schuren gerealiseerd, die beide ruimte bieden aan twee schuurwoningen.



Voorstel nieuw 'boerenerf'

1. boerderij met bestemming woonhuis/kantoor
2. vlaamse schuur
3. nieuwe schuurwoningen
4. gezamenlijk parkeren

2 Dreef 3 te Berlicum

Planlocatie

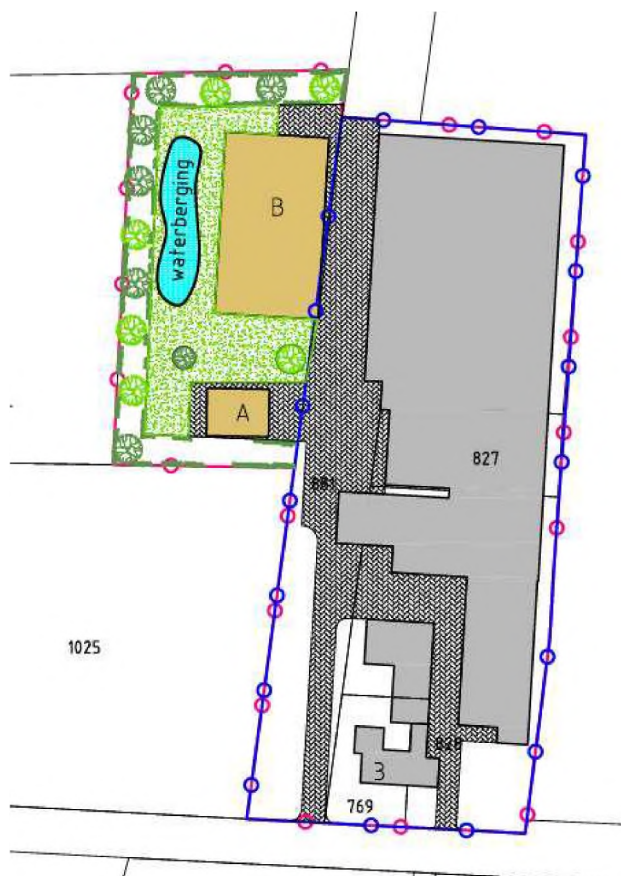
Het plangebied is gelegen ten Noordoosten van de kern Middelrode, in het buitengebied. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noord-, west- en oostzijde begrensd door de perceelgrenzen van het terrein en aan de zuidzijde door de weg 'Dreef'.



Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie is op de betreffende locatie al een agrarisch bedrijf aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om een rundveestal te bouwen voor het huisvesten van brandrode runderen welke momenteel natuurgebieden begrazen. Deze runderen zullen hier gefokt worden en daarna verkocht. Het nieuwe bouwvlak zal 0,98 ha bedragen.

In onderstaande figuur is af te lezen hoe de bestaande situatie is (blauwe omlijning) en tevens hoe de toekomstige situatie eruit zal zien (roze omlijning).



3 Hooidonk 13 te Den Dungen

Planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Hooidonk 13 te Den Dungen, ten noorden van de kern Den Dungen.

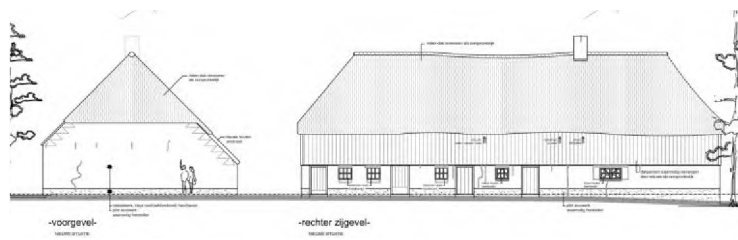


Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een langgevelboerderij. De boerderij verkeert in een goede staat en staat haaks op de weg.

Toekomstige situatie

Betreffende eigenaar heeft een verzoek bij de gemeente ingediend om de boerderij te mogen splitsen. Het gedeelte dat het dichtst op de Hooidonk is gesitueerd betreft het voormalige stalgedeelte. Hier is de nieuwe wooneenheid voorzien. Voor een weergave van de nieuwe situatie kan worden verwezen naar onderstaande afbeeldingen.



4 Kapelbergstraat 6 te Sint-Michielsgestel

Planlocatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Sint-Michielsgestel, in het buitengebied. Het perceel ligt in een gebied dat aan de zuidzijde wordt begrensd door de Kabelbergstraat, aan de noordwestkant door de Lookertstraat en aan de oostzijde door de Hemelrijkstraat.



Huidige en toekomstige situatie

De bestaande situatie bij het Elde college is niet correct in het geldende bestemmingsplan neergelegd. Het gaat om de volgende punten:

- Een drietal percelen (L 296, 297 en 298) aan de west- en noordzijde van het bestemmingsvlak zijn ten onrechte bestemd tot maatschappelijke doeleinden. Deze gronden zijn niet in eigendom van de school, maar in handen van een particulier en een congregatie. Deze zullen dus in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming krijgen. Een dergelijke bestemming is meer in overeenstemming met het feitelijke gebruik. Het bouwvlak wordt zodoende fors verkleind.
- Verder is in het geldende bestemmingsplan een maximaal te bebouwen oppervlak opgenomen van 1.300 m². Deze oppervlaktemaat is onvoldoende om de bestaande aula en een aantal bijgebouwen te kunnen legaliseren. De betreffend oppervlakte maat wordt in het nieuwe bestemmingsplan dan ook verhoogd tot 2.700 m².
- Er zijn nu noodlokalen aanwezig vóór de voorgevel. Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk bebouwing op te richten vóór de voorgevelrooilijn. Om een tijdelijke vergunning voor de noodlokalen te kunnen verlenen wordt voor de locatie Kapelbergstraat 6 in het nieuwe bestemmingsplan geregeld dat het ook mogelijk is bebouwing op te richten vóór de voorgevelrooilijn.
- Een deel van de noodlokalen vallen nu onder de bestemming "Sport". Deze moeten ook bestemd worden tot maatschappelijke doeleinden. Het bouwvlak wordt hiermee beperkt vergroot. De aansluitende gronden die als sportveld in gebruik zijn behouden deze bestemming. De aangrenzende gronden die als sportveld in gebruik zijn worden als "agrarisch met de functieaanduiding "specifieke vorm van sport- sportterrein" bestemd.

Concluderend wordt het bouwvlak met de bestemming Maatschappelijk verkleind van circa 11.000 m² naar circa 7.500 m² en krijgen de gronden die in gebruik zijn als sportveld een passende bestemming.

5 Landgoed Theede (Sint-Michielsgestel)

Planlocatie

Het plangebied grenst aan de zuidrand van Sint-Michielsgestel en is 10,5 ha groot. Naast de initiatiefnemers participeert ook de gemeente in deze ontwikkeling met circa 2 ha grond. Het toekomstige landgoed ligt parallel aan de Heidijk en strekt zich uit tussen de Gagellaan en de Esscheweg. Halverwege wordt het landgoed doorsneden door de Mgr. Hermuslaan.



Huidige situatie

Landgoed Theede ligt voor een groot deel in de oude overstromingsvlakte van de Essche Stroom. Het gebied is grotendeels in gebruik als landbouwgrond. Het gedeelte dat in eigendom is van de gemeente wordt gebruikt als bosgebied.

Toekomstige situatie

Het landgoed bestaat uit een cluster van twee landhuizen met bijgebouwen die samen het hoofdmoment van het landgoed vormen. Samen beschikken de landhuizen over één ontsluiting op de Gagellaan. De lengterichting van het landgoed wordt versterkt door de zone parallel aan de Heidijk als één langgerekte ruimte in te richten met aan de zuidzijde tegen de Heidijk een natte zone. De Heidijk, de natte zone en het pad daarlangs vormen samen de hoofdvas van het landgoed. De plek met de woningen vormt als het ware de kop van het landgoed, de plek aan de overzijde van de Mgr. Hermuslaan de staart. Het middendeel wordt gevormd door de lange houtsingels loodrecht op de Heidijk met de poel en de zitplek. De staart van het landgoed bevindt zich in het gemeentebos aan de overzijde van de Mgr. Hermuslaan. Door de natte zone en het bloemrijk gras als het ware over te laten steken gaat dit deel uitmaken van het landgoed.



6 Oud Laar M1113 te Berlicum

Planlocatie

De initiatieflocatie is gelegen aan Oud Laar te Berlicum. De initiatieflocatie is op ongeveer 250 meter afstand van de bebouwde kom van Middelrode gelegen. Oud Laar is een oud agrarisch bebouwingslint met veel langgevelboerderijen.



Huidige situatie

Het perceel betreft een gebied met een omvang van circa 5 hectare. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als grasland.

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de wens om op het betreffende perceel twee woningen te realiseren. Hiervoor wil hij gebruik maken van de Ruimte voor Ruimteregeling. De woningen worden ingepast zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.





Hoofdstuk 3 Retrospectieve toets

In de retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor de bestemming van percelen die afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen.

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

In bijlage 7 van hoofdstuk 4 is een lijst opgenomen met percelen waarop een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 4 – BIJLAGEN

In dit hoofdstuk zijn de 6 ruimtelijke onderbouwingen met de bijbehorende bijlagen opgenomen van de initiatieven die meelopen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is in bijlage 7 een lijst opgenomen met percelen waarop een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 5 – VASTSTELLINGSPROCEDURE

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 31 juli 2015 tot en met donderdag 11 september 2015 ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

Het plan is op basis van deze zienswijzen en ambtshalve aanpassingen door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 17 december 2015. In bijlage 8 is de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied” met de bijbehorende “Nota van wijzigingen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied” opgenomen.