

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie”

Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van de nota	3
2 Procedure	4
3 Zienswijzen	5
3.1 Zandstraat 43-45	5
3.2 Woudseweg 9a	6
3.3 Horziksestraat 5	8
3.4 Natuurgroep Gestel	9
3.5 Donksestraat H 442 Den Dungen.	17
3.6 Provincie Brabant.	19
3.7 Hersend 9 (Halsten Law Firm)	20
3.8 Het Groene Hart	21
3.9 Stichting Buitengewoon	34
3.10. Rijndonksestraat Den Dungen (Geeraerds Van den Dungen Advocaten)	35
4. Ambtshalve wijzigingen	36
4.1 <i>Kapelstraat 2</i>	36
4.2 <i>Hemelrijkstraat L 199</i>	36
4.3 <i>Hemelrijkstraat 15</i>	37
4.4 <i>Heikantsehoeve 34 Berlicum</i>	37
4.5 <i>Landgoed Hoefevonder Veedijk</i>	37
4.6 <i>Parapluhooibergen</i>	37
4.7 <i>Donksestraat H 442</i>	40
4.8 <i>Beekstraat46</i>	40
4.9 <i>Heikantsehoeve 68</i>	40
4.10 <i>Regels</i>	40
5. Staat van Wijzigingen	41
5.1 <i>Zienswijzen</i>	42
5.2 <i>Ambtshalve wijzigingen</i>	42

1. Inleiding

Deze 'Nota van zienswijzen' heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie". In dit bestemmingsplan zijn 20 initiatieven meegenomen. Het doel van dit bestemmingsplan is om de initiatieven juridisch-planologisch te vertalen in regels en verbeelding.

Daarnaast zijn een aantal omissies uit het geldende bestemmingsplan hersteld en voorziet het bestemmingsplan in de noodzakelijke aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Ook zijn een aantal kleine beleidswijzigingen doorgevoerd, namelijk het mogelijk maken van hooibergen, plattelandswoningen en zonnepanelenopstellingen op maaiveldhoogte.

1.1 Inhoud van de nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een verandering die ambtshalve wordt voorgesteld;
- Staat van wijzigingen.

2 Procedure

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie” van 19 januari 2018 tot en met 1 maart 2018 ter inzage gelegd en eenieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze ‘Nota van zienswijzen’ betreft het voorstel van burgemeester en wethouders voor een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijzen. Tevens doet deze nota een voorstel voor aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Dit kan zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen of ambtshalve. De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie" van 19 januari 2018 tot en met 1 maart 2018 ter inzage gelegd. Er zijn 10 zienswijzen ingediend.

3.1 Zandstraat 43-45

gedateerd 8 februari 2018, ontvangen 12 februari 2018

Zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft reeds aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling en deze mee te willen laten liften in de huidige actualisatieronde. De beoogde herontwikkeling maakt dan ook onderdeel uit van het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie'.

In het ontwerpbestemmingsplan is echter per abuis een tweetal omissies geslopen. Navolgend zijn deze nader toegelicht:

1. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Zandstraat 45 wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, waarbij deze wordt gesplitst in twee wooneenheden. De splitsing wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 7.7, derde lid onder b van de provinciale Verordening ruimte. In het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is de langgevelboerderij bestemd als 'Wonen', ten behoeve van slechts één wooneenheid. De splitsing is per abuis niet opgenomen.

Verzocht wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Zandstraat 45 te Middelrode op te nemen middels opname van twee woonbestemmingen dan wel de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

2. De intensieve veehouderijtak aan Zandstraat 45 wordt gesaneerd. De rundveetak aan Zandstraat 43 blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Het gemengd veehouderij-bedrijf wordt daarmee omgeschakeld naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. De huidige rundveestal met bijbehorende bedrijfswoning Zandstraat 43 blijft met de beoogde herontwikkeling als zodanig behouden. Het agrarisch bouwvlak kan daarmee worden verkleind. Het nieuwe bouwblok beperkt zich dan tot de rundveestal en de bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan is echter ter plaatse geen 'bouwvlak' opgenomen voor het veehouderijbedrijf. Ter plaatse zijn thans dan ook geen bebouwingsmogelijkheden. Feitelijk is daarmee zowel de grondgebonden veehouderij als de bijbehorende bedrijfswoning wegbestemd.

Verzocht wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een 'bouwvlak' met (bijvoorbeeld) de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -grondgebonden' op te nemen ter plaatse van de te handhaven grondgebonden veehouderij met daarbij de bedrijfswoning Zandstraat 43. Daar sprake is van een saneringslocatie in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling, wordt aangeraden de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - slooplocatie ruimte voor ruimte' op te nemen.

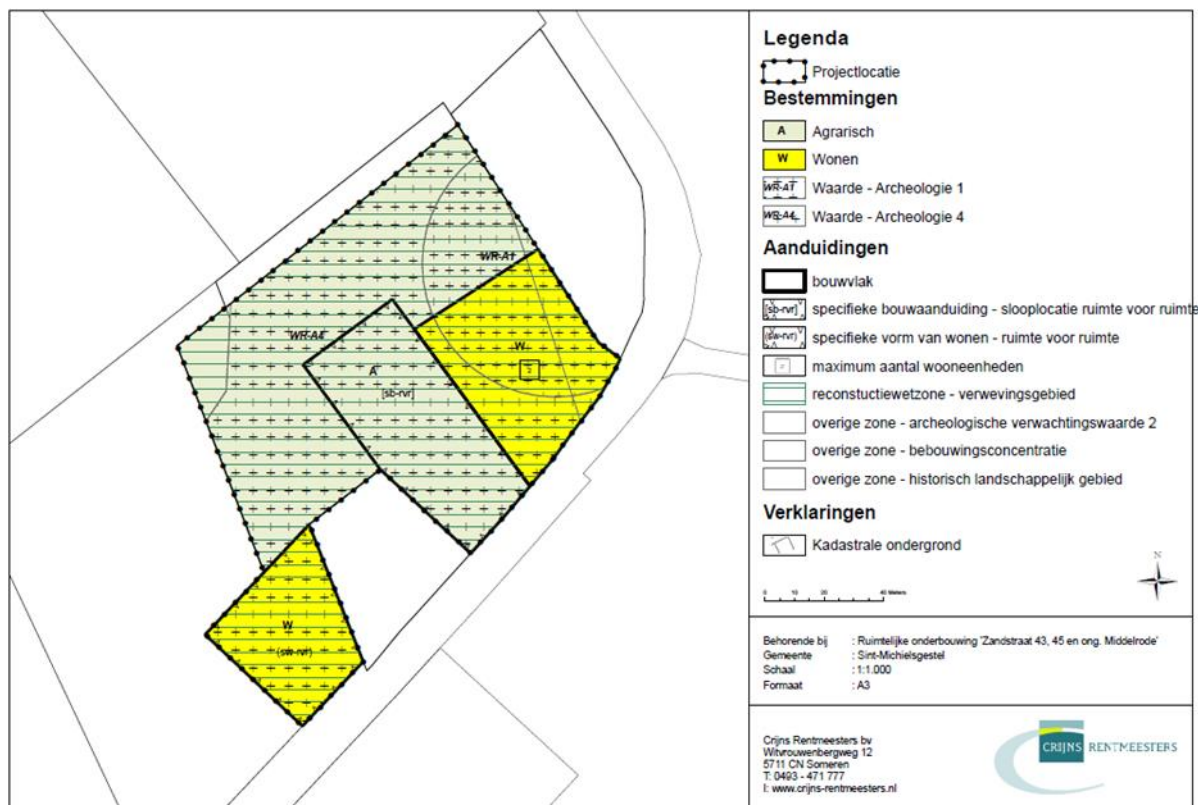
Gemeentelijke reactie

1. De woning Zandstraat 45 betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Beoogd is deze waardevolle langgevelboerderij te behouden middels woningsplitsing. Abusievelijk is echter niet opgenomen dat ter plaatse van het perceel Zandstraat 45 twee woningen zijn toegestaan. Wij stellen de raad voor dit te herstellen.
2. Beoogd is de intensieve veehouderijtak ter plaatse van Zandstraat 43, 45 in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling te saneren, maar de grondgebonden veehouderijtak te behouden. Ten opzichte van de huidige planologische situatie kan het agrarisch bouwvlak worden verkleind. Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan het gehele agrarisch

bouwvlak verwijderd.

Ten behoeve van de grondgebonden veehouderijtak die ter plaatse aanwezig blijft, wordt een verkleind bouwvlak opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast.



Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan:

De verbeelding is zodanig aangepast dat:

- o ter plaatse van het perceel Zandstraat 45 in Berlicum twee woningen zijn toegestaan.
- o ten behoeve van het grondgebonden veehouderijbedrijf is een agrarisch bouwvlak opgenomen.

3.2 Woudseweg 9a, 5275 JH Den Dungen.

gedateerd 19 februari 2018, ontvangen 21 februari 2018

Zienswijze

1. Het perceel heeft geen eigen ontsluiting op de Woudseweg. Volgens de bepalingen van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied dienen bouwblokken voor nieuwe burgerwoningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling direct aan te takken op bestaande wegen, in dit geval de Woudseweg. Daar is hier geen sprake van. Een oude landschappelijke waardevolle sloot ligt namelijk tussen de Woudseweg en het perceel. Het perceel heeft dus geen eigen ontsluiting.
2. Het perceel maakt deel uit van een open, groen, karakteristiek en landschappelijk waardevol gebied. Met zijn karakteristiek kleine percelen is het van grote betekenis. Het verwijst naar een eeuwenoud agrarisch landschap, dat inmiddels zeldzaam is geworden. Waar schaalvergroting en grootschaligheid het Brabantse landschap ingrijpend heeft veranderd, is hier kleinschaligheid nog zichtbaar aanwezig. Bebouwing van het perceel tast het gebied wezenlijk aan.

3. In de randvoorwaarden van de ruimte/voor/ruimte regeling is opgenomen dat de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt worden. Bij bebouwing van het perceel aan de Woudseweg worden deze waarden in ernstige mate aangepast.
4. Er heeft geen goede belangenafweging plaatsgevonden tussen enerzijds de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden en anderzijds het belang van één enkele grondeigenaar. Er is geen effectrapportage van de gevolgen van bebouwing van het perceel op het algemeen belang i.c. de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Het standaard ecologisch onderzoek dat gewoonlijk wordt uitgevoerd is volstrekt onvoldoende.
5. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de Provincie Noord-Brabant in haar Verordening Ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze gepaard gaat met maatregelen die het landschap -in brede zin- versterken. Het perceel aan de Woudseweg bevindt zich midden in een open, ruimtelijk en waterrijk gebied, de ruit Woudseweg-Kuipertjeswal-Zandstraat. Hier is het karakteristieke Brabantse landschap nog steeds aanwezig. Dit wordt gekenmerkt door diverse sloten, waaronder de brede afwateringssloot van Waterschap Aa en Maas langs de Woudseweg en een lange ecologische verbindingssloot tussen de Woudseweg en Kuipertjeswal (beiden naast perceel G61). Komend vanuit het dorp vormt dit gebied een natuurlijke overgang naar het groene buitengebied met een gebiedseigen variatie aan grassen en bomen en struiken op de wateroevers. Een bouwka­vel naast deze verbindingssloot tast het landschapsbeeld en de afwatering van dit natte gebied in ernstige mate aan. Dit draagt niet bij tot de verfraaiing van dit open Brabantse landschap. Het leveren van een evidente ruimtelijke kwaliteitsverbetering (voorwaarde van Verordening ruimte) kan ons inziens op deze locatie niet worden behaald.
6. De belangenafweging rond de ruimte-voor-ruimte regeling vindt - zo hebben wij ervaren - "gekleurd" plaats. In dit verband verwijzen wij naar de argumentatie die tegen ons is gebruikt om ons verzoek om een burgerwoning te bouwen op ons perceel naast onze woning Woudseweg 9a niet te honoreren. De open zichtrelatie zou worden aangetast, zo werd ons bericht. Maar hoe zit het dan met de open zicht relatie van het gebied waar het perceel G61 deel van uitmaakt? De beleving van het open en groene karakter van dat gebied is veel sterker dan de paardenwei tussen Woudseweg 9a en Woudseweg 11. Het geeft ons in ieder geval een oneerlijk gevoel, zeker omdat bebouwing van het perceel G61 op meerdere punten niet voldoet aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Gemeentelijke reactie

1. In de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn geen bepalingen opgenomen over de noodzaak van een directe ontsluiting op de openbare weg. In de structuurvisie Buitengebied zijn wel randvoorwaarden beschreven die gesteld worden aan de kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp. Hierin is o.a. bepaald dat een nieuwe woning direct op de openbare weg moet aantakken. Hiermee is bedoeld dat wij geen tweedelijs bebouwing toestaan, dus woningen die achter een andere woning zijn gelegen en niet direct op de openbare weg kunnen worden ontsloten. De te realiseren woning is weliswaar door een watergang gescheiden van de Woudseweg, maar kan door de aanleg van bijvoorbeeld een duiker direct aantakken aan de Woudseweg, en is dus direct aan de Woudseweg gelegen. Evenmin is ter plaatse sprake van tweedelijs bebouwing.
Aan het uitgangspunt van de Structuurvisie dat een ruimte-voor-ruime woning direct aantakt aan bestaande wegen is derhalve voldaan.
2. De planlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat. Het gebied Zandstraat ligt op een dekzandrug waardoor ten opzichte van het gebied Woudseweg sprake is van relatief weinig watergangen. Door de aanwezige beplanting heeft het landschap een besloten indruk. Ter hoogte van de Woudseweg zijn door beplanting 'kleine kamertjes' ontstaan. Voor de bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat is in de Structuurvisie rekening gehouden met deze kwaliteiten door o.a. het aangeven van zichtrelaties en landschapsvensters en de vermelding dat woningbouw alleen mogelijk is middels ruimte-voor-ruimte. De te realiseren woning is dus in overeenstemming met de visie op de bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat.
3. In het kader van de Structuurvisie hebben wij per bebouwingsconcentratie een eerste scan uitgevoerd. Op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en kwaliteiten

is bekeken op welke plek binnen een bebouwingsconcentratie een woning toegevoegd kan worden. Ook de cultuurhistorische en ecologische waarden zijn bij deze afweging meegenomen. Hieruit is naar voren gekomen dat er in de bebouwingsconcentratie 5 zoeklocaties voor ruimte-voor-ruimte woningen aanwezig zijn. De beoogde locatie aan de Woudseweg is één van deze locaties.

4. In hoofdstuk 4 van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing voor de Woudseweg is ingegaan op de milieu- en planologische aspecten en is per onderdeel de afweging gemaakt of de ontwikkeling mogelijk is. Er heeft derhalve wel degelijk een afweging plaatsgevonden van de belangen in het gebied.
5. Als bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing is een Landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Hiermee is toepassing gegeven aan het vereiste vanuit de Verordening Ruimte dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Vanuit de provincie is in het kader van het wettelijk vooroverleg noch uit de zienswijze naar voren gekomen dat de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woning aan de Woudseweg in strijd is met het provinciaal beleid en/of niet voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering. Daar komt bij dat een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling per definitie een ruimtelijke kwaliteitsverbetering impliceert. Wij ontvangen namelijk een deel van de betaalde bouwtitel terug en moeten deze inzetten voor de verbetering van de leefbaarheid van het landelijk gebied.
6. Elk verzoek om een ruimte-voor-ruimte-woning wordt op zijn merites beoordeeld. Voor de locatie van ene ruimte-voor-ruimte woning naast Woudseweg 9a is in de Structuurvisie een landschapsvenster aangegeven. Ter plaatse van een landschapsvenster is geen nieuwe bouwmassa toegestaan. Deze gebieden dienen op basis van de Structuurvisie derhalve onbebouwd te blijven. Ook het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning is ter plaatse van zo'n landschapsvenster niet toegestaan. Ter plaatse van het perceel G 61 aan de Woudseweg is geen landschapsvenster aangegeven. Zoals onder punt 3 reeds is vermeld, is het perceel G 61 in de in de Structuurvisie juist opgenomen als mogelijke ruimte-voor-ruimte locatie.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Horziksestraat 5.

gedateerd 20 februari 2018, ontvangen 21 februari 2018

Zienswijze

1. Op het perceel Horziksestraat 5 staat een legaal aanwezig bouwwerk. Om die reden wordt verzocht aan het perceel Horziksestraat 5 een bouwvlak toe te kennen.
2. Verzocht wordt de voormalige paardenstal op het perceel Horziksestraat 5 te bestemmen als recreatiewoning. De voormalige paardenstal is door de vorige eigenaar, als ook door appellant, gebruikt als verblijfsruimte/buitenruimte. Dit is bij brief in 1996, en daarna nog meermaals, door de gemeente bevestigd.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Horziksestraat 5 maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, 2^e actualisatie. In zoverre kan er derhalve geen zienswijze tegen het bestemmingsplan worden ingediend.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet echter ook rekening worden gehouden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment beschikbare

gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Als gemeente Sint-Michielsgestel werken wij met actualisatierondes van het bestemmingsplan Buitengebied om alle los van elkaar staande nieuwe ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers te verzamelen in één nieuw bestemmingsplan. Op deze manier kan het bestemmingsplanproces efficiënter worden doorlopen en worden de kosten voor initiatiefnemers tot een minimum beperkt.

Voor urgente gevallen met een hoog maatschappelijk belang blijft het overigens mogelijk om partiële bestemmingsplannen in procedure te brengen. Dat geldt eveneens voor initiatiefnemers die niet willen wachten op de actualisatierondes. In die laatste gevallen geldt wel de randvoorwaarde dat dit niet ten koste mag gaan van de lopende actualisatierondes. Dat betekent dat initiatiefnemers een extra investering moeten doen om de additionele ambtelijke inzet te compenseren.

Voor de 2^e actualisatieronde is begin 2016 de mogelijkheid geboden om nieuwe initiatieven in te dienen voor de 2^e actualisatieronde. Appellant heeft hier geen gebruik van gemaakt. Het verzoek is dus niet op tijd ingediend. Om die reden nemen wij het verzoek voor de Horziksestraat niet mee in deze actualisatieronde. In de loop van 2018 wordt de 3^e actualisatieronde opgestart. Wij zullen het verzoek in het kader van deze actualisatieronde beoordelen.

Conclusie

Het verzoek om voor het perceel Horziksestraat 5 een bouwvlak op te nemen en te bestemmen als recreatiewoning wordt beoordeeld in het kader van de 3^e actualisatieronde. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan.

3.4 Natuurgroep Gestel

gedateerd februari 2018, ontvangen 28 februari 2018

Zienswijze

1. *Algemeen voor nieuwbouwplannen*

Verzocht wordt een stimulerende regeling te treffen die alle initiatiefnemers uitnodigt om bij het realiseren van nieuwbouw, tevens nestgelegenheden voor dieren te realiseren.

2. *Algemeen m.b.t. ruimte-voor-ruimte woningen*

Geconstateerd wordt dat weer een aanzienlijk aantal ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen plaatsvinden. Daarbij wordt steeds een integrale afweging gemist m.b.t. de versterking van de betreffende bebouwingsconcentraties en het buitengebied als geheel.

Daarnaast wordt een afweging gemist over de behoefte aan woningen in het duurdere segment, en de invloed van de ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen voor de realisatie van plannen in het stedelijk gebied. Het duurdere segment is daarin doorgaans een belangrijke financiële drager. Het wegvallen daarvan kan onder meer nadelig uitpakken voor het realiseren van groen in nieuwbouwprojecten. Wij vragen u om hierin inzicht te geven en nodigen u uit hiervoor beleid te ontwikkelen. Daarnaast zien wij, onder meer vanwege de ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen, steeds meer woningtypen in het buitengebied verschijnen die wel in een stedelijke omgeving, maar niet in het buitengebied passen. Dit ondermijnt het karakter van het buitengebied. Wij verzoeken u om aan het meewerken aan ontwikkelingen als voorwaarde te stellen dat de uitstraling van de woningen past in het buitengebied, bijvoorbeeld door een voorbeeldenboek of een soort van welstandsbeleid.

3. *Boomstraat 35*

Verzocht wordt aan te geven hoe de aandacht voor soortenbescherming bij de voorgenomen sloop is geborgd, opdat aantasting van nestplaatsen e.d. tot een minimum beperkt blijft.

4. *Donksestraat H 442*

De voorgenomen ruimte-voor-ruimte woning komt buiten de bebouwingsconcentratie te liggen, terwijl hierbinnen geschikte ruimte is. De regie voor het bepalen van geschikte locaties lijkt hiermee te liggen bij de grondeigenaren en niet bij de gemeente. Wij pleiten ervoor dat enkel geschikte locaties binnen bebouwingsconcentraties worden benut, en dat het gebied buiten de bebouwingconcentraties vrij blijft van ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen. Derhalve vragen wij u niet mee te werken aan dit initiatief.

5. *Haanwijk 4*

Ondanks voldoende ruimte binnen de bestemming wonen zijn gronden met een natuurbestemming illegaal in gebruik genomen voor parkeren bij de woonbestemming. Dit zou principieel niet gehonoreerd moeten worden, er is sprake van legaliseren i.p.v. handhaven. Wij verzoeken u niet aan dit initiatief mee te werken.

6. *Heikantsehoeve 68*

Aan de zuidzijde van het perceel wordt op papier een stukje van het bouwvlak opgegeven, dit krijgt de bestemming 'agrarisch'. Gelet op de ligging binnen de erfafscheiding en het feit dat efficiënt landbouwkundig gebruik van dit stukje grond niet voor de hand ligt, lijkt dit niet meer dan een papieren (reken)exercitie, waarvan het resultaat geen recht doet aan de ruimtelijke uitgangspunten in de Verordening ruimte.

Wij verzoeken u te borgen dat het deel aan de zuidzijde van het perceel buiten de erfafscheiding en conform de nieuwe bestemming als landbouwgrond zal worden gebruikt en niet als erf/tuin.

7. *Hemelrijkstraat 15*

Een aanzienlijk areaal achter de geplande woning en die ernaast, dat in het bestemmingsplan als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is bestemd, wordt ingericht als tuin ten behoeve van een woonbestemming. Dit blijkt uit de inrichtingsplannen in de ruimtelijke onderbouwing. Daarmee wordt de indruk gewekt dat strijdig gebruik a priori, impliciet wordt gedoogd. De bestemming voor landbouwgronden voorziet immers niet in de aanleg van een tuin. De gronden hebben als tuin een hogere waarde dan als landbouwgrond. Wij zien die waardetoename nergens gecompenseerd door een investering in natuur-en landschapswaarden. Wij verzoeken daarom te borgen dat de betreffende gronden conform de bestemming worden gebruikt of de bestemming aan te passen op het voorgenomen gebruik en daarbij te waarborgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van natuur en/of landschap.

8. *Hemelrijkstraat ongenummerd (L199)*

Het type bewoning past meer in het dorp: het draagt bij aan de beleving van versterking van het buitengebied (wij bespeuren hier een tendens). De conclusie in paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende onderbouwd. Zonder onderzoek wordt namelijk geconcludeerd dat het wijzigen van de bestemming t.b.v. een woning mogelijk is, terwijl ook wordt aangegeven dat nader onderzoek nodig is om de invloed van realisatie vast te stellen. Dit is met elkaar in tegenspraak. Wij verzoeken u het plan aan te vullen en te motiveren op basis van aanvullend onderzoek.

9. *Loofaart 61*

Het hele perceel is aangeduid als bouwvlak en mag dus worden bebouwd. Wij verzoeken u aanduidingen voor het maximaal bebouwd oppervlak en het maximale oppervlak voor tunnelkassen in het plan op te nemen. Evenzo is het maximaal oppervlak voor detailhandel niet geborgd. Borging hiervan is temeer noodzakelijk omdat de verkeersaantrekkende werking niet is onderbouwd. Wij verzoeken u hierin gemotiveerd te voorzien.

Verder ontbreekt in de onderbouwing een onderzoek naar het effect op of de kansen voor het leefgebied van dassen. Daarmee is het plan onvoldoende onderbouwd.

10. *Oud Laar 11*

Wij vragen ons af waarom als tegenprestatie geen vermindering van het oppervlak aan bijgebouwen is opgenomen. Wij verzoeken u dit nader te motiveren.

11. *Rijndonkstraat 8*

Een planologische regeling/aanlegvergunning voor de aanleg van parkeerplaatsen en verharding ontbreekt. Wij verzoeken u hierin te voorzien met motivering voor de behoefte hieraan.

12. *Theerestraat ongenummerd (M267)*

Het perceel is iets meer dan 50 m breed. Met de voorgestelde ruimte-voor-ruimte ontwikkeling verdwijnt het aanwezige venster op De Bleeke, een erg waardevolle zichtlijn aan de rand van het dorp. Voor velen zal dit de beleving van deze locatie erg negatief beïnvloeden. In de onderbouwing wordt hieraan geheel voorbij gegaan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', en de gebiedsaanduidingen 'Beschermsgebied natte natuurplek', 'Historisch landschappelijk gebied' en 'leefgebied van dassen'. Met deze aanduidingen wordt slordig omgegaan. In de onderbouwing zijn deze waarden niet omschreven en is het effect van de voorgestane ontwikkeling niet beoordeeld. Daarmee is de ruimtelijke onderbouwing onvolledig. De claim dat sprake is van kwaliteitswinst is niet onderbouwd en wordt weersproken.

Ovenwegingen ten aanzien van de Ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 2.2 'Randvoorwaarden Ruimte-voor-Ruimte' is onder de noemer van de planbeschrijving het volgende opgenomen:

"Dit betekent, onder voorbehoud van maatwerk, onder andere dat "de nieuwe woning er niet voor mag zorgen dat de kernrandzone dichtslibt en doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven;" Duidelijk is dat in deze situatie deze randvoorwaarde geweld wordt aangedaan, zonder dat het 'maatwerk' wordt gemotiveerd en onderbouwd.

In paragraaf 3.1 'Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit' lezen wij: "Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.". "Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een woning bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse." Een en ander komt er op neer dat kwaliteit enkel wordt beschreven in termen van de te realiseren bouw. Landschappelijke kwaliteit is klaarblijkelijk geen issue. De redenering is volstrekt ten dienste van het initiatief De zin: "Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert." Onderschrijft deze stelling.

In paragraaf 3.2 'Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering' lezen wij: "Gestreefd is naar een inpassing in het omringende landschap van de tuin en de nieuwe woning door een combinatie van erfbeplanting en landschapsbeplanting." Wij merken op dat van inpassing geen sprake is omdat de relatie ter plaatse met het achterliggende landschap geheel verloren gaat.

Verder lezen wij: "Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de planlocatie zal wel degelijk rekening worden gehouden c.q. is wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Met het toevoegen van een woning op de planlocatie aan de Theerestraat wordt in zekere zin een gesloten straatwand gecreëerd. Na realisatie van het plan ontstaat er, zeker wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur." Het uitgangspunt is dus de stedelijke structuur. Het plangebied ligt echter in een kernrand en ligt niet voor niets in het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied: stedelijke argumenten mogen hier dan ook niet prevaleren.

In paragraaf 3.4 'Gemeentelijk beleid' staat onder "Slotconclusie gemeentelijk beleid:

De planlocatie aan de Theerestraat is vanwege de ligging in een kernrandzone in beginsel bij uitstek geschikt voor het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Realisatie van de voorziene woning betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied."

Er wordt gesuggereerd dat kernrandzones blijkbaar bij uitstek geschikt zijn voor het toevoegen van woningen. Daarbij wordt in het geheel geen aandacht geschonken aan het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in het bestemmingplan buitengebied, en de aanduidingen die erop de planlocatie van toepassing zijn op grond van het bestemmingsplan. De opmerking over het behoud van zichtlijnen is apert onjuist, de zichtlijn gaat verloren, samen met de openheid.

Landschappelijk inpassingsplan.

In paragraaf 2.1 van het Landschappelijk inpassingsplan Theerestraat is geschreven: "De gemeente Sint-Michielsgestel heeft ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen bepaald wat het wensbeeld is in de bebouwingsconcentratie Zuidoostzijde Sint-Michelgestel (gelijkend op noordzijde Sint-Michielsgestel."

Aan de Zuidoostzijde van de kom Sint-Michielsgestel, rond de Theerestraat, bevindt zich geen bebouwingsconcentratie als bedoeld in de Structuurvisie. Daarenboven lijkt de kernrandzone hier absoluut niet op die ten noorden van het dorp, die wel is aangemerkt als bebouwingsconcentratie. De vergelijking gaat dan ook geheel mank. De bebouwingsconcentraties in de Structuurvisie zijn zorgvuldig gekozen. Die zorgvuldigheid heeft ertoe geleid dat deze locatie niet in een

bebouwingsconcentratie ligt. Als van de locatie een beschouwing zou zijn gemaakt zoals voor de bebouwingsconcentraties in de structuurvisie, dan is zeer aannemelijk dat juist op de initiatieflocatie de waardevolle zichtrelatie met de achterliggende Bleeke als zeer behoudenswaardig zou zijn aangemerkt. Voor dit gebied zijn die kwaliteiten niet uitgewerkt in de structuurvisie. Het vergelijken met bijvoorbeeld de kernrand aan de noordzijde, zonder in de onderbouwing en de bijlagen de kwaliteiten van deze locatie te betrekken in de motivering, leidt hier dan ook tot een miskennen van die kwaliteit, met name voor wat betreft de zichtrelatie.

Conclusie Theerestraat ongenummerd

Resumerend komen wij tot de conclusie dat het plan landschappelijk niet is onderbouwd en dat kwaliteit enkel is beschouwd vanuit het belang van de te realiseren bebouwing. Argumenten die hier tegen pleiten zijn genegeerd c.q. in de onderbouwing niet belicht. Hierboven hebben wij voorbeelden en argumenten benoemd die dit onderschrijven. De onderbouwing schept daarmee een eenzijdig en misleidend beeld, en kan niet als volwaardig worden gekwalificeerd. Omdat het realiseren van het plan zal leiden tot een door velen gevoelde inbreuk op de landschappelijke kwaliteit van de locatie, verzoeken wij u om niet mee te werken aan het plan voor het realiseren van een woning op deze locatie.

13. *Bossheweg 59 en 60*

Verzocht wordt nader te onderbouwen of hier sprake is van legale bewoning, inwoning, mantelzorg of anderszins, opdat duidelijk is dat geen woning wordt toegevoegd. Er is een b&b gevestigd, waarvoor een aanduiding ontbreekt. Zal er in de nieuwe situatie sprake zijn van 2 woningen en een b&b.

14. *Parkeerplaats golfbaan*

Voor dit deelplan is een pro forma zienswijze ingediend. Er is een overleg ingepland met initiatiefnemer. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zullen wij binnen twee weken dit deel van onze zienswijze nader invullen of intrekken.

Gemeentelijke reactie

1. *Algemeen voor nieuwbouwplannen*

Wij zijn bereid om voor een nog nader te bepalen bedrag in samenspraak met de natuurgroep Gestel de ophanging van nestkasten te stimuleren. De regeling zal in samenspraak met de natuurgroep vormgegeven worden.

2. *Algemeen m.b.t. ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen*

De integrale afweging waar wel en geen ruimte-voor-ruimte woningen kunnen en mogen worden gerealiseerd heeft plaatsgevonden in het kader van de Structuurvisie Buitengebied. Hierin zijn de gebieden beschreven waar ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd kunnen worden, welke randvoorwaarden er zijn en het aantal ruimte-voor-ruimte locaties binnen een bebouwingsconcentratie. Vanuit deze randvoorwaarden volgt onder andere dat het om een vrijstaande en grondgebonden kavel moet gaan en geen seriematige bouw mag kennen. Als hierbij tevens wordt meegenomen dat voor het kopen van een bouwtitel een bedrag van € 125.000 (excl. BTW) aan de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor ruimte betaald moeten worden, dan impliceert dit dat het om woningen uit het duurdere segment gaat. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap. De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. Dit betekent echter geenszins dat moderne woningbouw is uitgesloten. Deze aspecten worden overigens getoetst bij de verlening van de omgevingsvergunning bouwen en vallen dus buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Uit het voorgaande blijkt dat we niet zonder meer medewerking verlenen aan Ruimte voor Ruimte verzoeken. Wij verlenen hieraan pas medewerking nadat aan het voornoemde toetsingskader is voldaan. Niet onvermeld mag blijven dat dit er toe heeft geleid dat wij dus ook een groot aantal Ruimte voor Ruimte verzoeken hebben afgewezen.

3. *Boomstraat 35 Gemonde*

In het kader van de sloopvergunning moet rekening worden gehouden met aanwezige, op grond van de Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

4. Donksestraat (H442)

Het onderhavige perceel aan de Donksestraat maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Bosscheweg/Donksestraat.



Bebouwingsconcentratie Bosscheweg/Donksestraat

Het aantal rvr-locaties binnen deze bebouwingsconcentratie zijn beperkt. Er zijn meerdere landschapsvensters aangegeven die onbebouwd moeten blijven. Voor het perceel Donksestraat H 442 is geen landschapsvenster aangegeven en komt derhalve in aanmerking voor de realisatie van een rvr-woning.

5. Haanwijk 4

De initiatiefnemer is voornemens om de inrit deels te overkappen met een pergola /carport. De aanwezige verharding is in ieder geval al vanaf mei 2001 aanwezig (zie onderstaande foto). Brabants landschap is de eigenaar van dit stuk grond en hebben aangegeven te kunnen instemmen met het aanbrengen van de carport en dus met de al jaren aanwezige verharding. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig om medewerking te verlenen aan het initiatief.



Luchtfoto 2 mei 2001

6. *Heikantsehoeve 68*

Het is correct dat aan de zuidkant van het huidige agrarisch bouwvlak het bouwvlak is aangepast en buiten het nieuw bouwvlak komt te liggen. Deze strook grond heeft de bestemming Agrarisch gekregen. Binnen deze bestemming zijn tuinen niet toegestaan. De betreffende strook grond is thans ook niet in gebruik als tuin en het ligt daarom niet in de lijn der verwachtingen dat hierin in de toekomstige situatie verandering zal plaatsvinden.

7. *Hemelrijkstraat 15*

Terecht is geconstateerd dat de gronden achter de woning de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' hebben maar feitelijk gebruikt worden als achtertuin. Gezien het gestelde onder punt 6 'Heikantsehoeve 68' mogen de gronden met een agrarische bestemming in principe niet gebruikt worden als achtertuin. Dit impliceert dat de bestemming Wonen de correcte bestemming is. Een mogelijk gevaar hierbij is dat de woning behalve op de beoogde locatie op het gehele perceel gerealiseerd kan worden. Dit is echter niet mogelijk aangezien in artikel 42.2 Inrichtingsplannen de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat het initiatief uitgevoerd moet worden overeenkomstig het inrichtingsplan.

8. *Hemelrijkstraat ong (L199)*

De woning krijgt een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Dit sluit aan bij de woningen in de omgeving.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er mogelijk dassen gebruik maken van de pijpen die aanwezig zijn in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Daarnaast blijkt uit de quickscan dat vaste rust- of verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen mogelijk verdwijnen door het realiseren van de woning.

De aangetroffen vaste verblijfplaats van de boombewonende vleermuizen is beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een verstoring of aantasting van deze verblijfplaatsen betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk. Voor deze soorten moeten effecten

dus vooraf worden voorkomen. Dit wordt gedaan door voor de realisatie van de rvr-woning een ecologisch werkprotocol of mitigatieplan op te stellen en uit te voeren.

Het plangebied bevat mogelijk in de meest zuidelijke hoek een dassenbijkburcht. Gezien de grootte van de heuvel en het aantal pijpen (maximaal 6) gaat het hier niet om een hoofdburcht. De pijpen zijn niet recentelijk belopen. Er zijn verder ook geen dassensporen aangetroffen. Indien de ingreep uitsluitend in het noordelijk deel van het plangebied plaatsvindt, kan verstoring voorkomen worden indien gewerkt wordt met een ecologisch werkprotocol. Indien dat niet mogelijk is, zal een nader onderzoek naar het gebruik van deze mogelijke dassenburcht noodzakelijk zijn

Er is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van dassen op het perceel. Dit onderzoek is samengevat in het rapport 'Nader ecologisch onderzoek Das, Hemelrijkstraat Sint-Michielsgestel' die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De conclusie van dit rapport is:

Er zijn geen wissels aangetroffen, die mogelijk door de das gebruikt worden. Er zijn geen sporen van de das aangetroffen. Ook is middels cameragevallen onderzocht of de dassenburcht gebruikt wordt. Hiervan is geen sprake.

Op grond van deze waarnemingen mag worden aangenomen dat zich in het bos geen dassen bevinden.

9. *Loofaert 61*

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan het huidige bouwvlak reeds voor 100% worden bebouwd. Dit zijn bestaande rechten die niet worden gewijzigd. Aantasting van deze rechten heeft planschade tot gevolg.

Op het deel dat wordt toegevoegd aan het bouwvlak worden tunnelkassen gerealiseerd.

Initiatiefnemer is niet voornemens op het gehele perceel tunnelkassen te realiseren. Voor dit deel van het bouwvlak wordt daarom een bebouwingspercentage opgenomen.

Ten behoeve van detailhandel en de verkeersaantrekkende werking is in het ontwerpbestemmingsplan reeds de volgende regeling opgenomen:

- *ter plaatse van de aanduiding detailhandel tevens productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 400 m²;*
- *ter plaatse van de aanduiding 'parkeerplaats' tevens minimaal 12 parkeerplaatsen*

Hiermee is de oppervlakte aan detailhandel beperkt en is het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen geregeld.

Door Blom Ecologie B.v. is een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora en fauna aan de Loofaert 61. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het uit te breiden deel heeft het bestemmingsplan: leefgebied van dassen. Essentiële habitatkenmerken voor das zijn de geruime aanwezigheid van foerageermogelijkheden, vergraafbare grond, voldoende beschutting en weinig verstoring. Het plangebied is dagelijks in gebruik als plantenkwekerij. Aan de noordelijke zijde grenst intensief begraaide ponyweide. De locatie zelf en de grens van de weide wordt overdag vrijwel continu verstoord. De weide is echter dermate groot dat de uitbreiding en het bijkomende opschuiven van de verstoringsgrens geen invloed heeft op de geschiktheid als dassenleefgebied. Bovendien is de das een nachtactief dier en is het territorium van dassen 30 tot 600 hectare groot. De ontwikkeling zorgt voor een zeer beperkte afname van algemeen leefgebied. Bijzondere maatregelen ten aanzien van het leefgebied van das zijn niet benodigd.

Het is aannemelijk dat er geen relevant leefgebied van de das verloren is gegaan als gevolg de reeds gerealiseerde uitbreiding.

10. *Oud Laar 11*

Betrokkene heeft ondanks diverse herinneringen niet gereageerd op ons verzoek de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Om die reden is ons voorstel om het perceel Oud Laar 11 uit het bestemmingsplan te halen.

11. *Rijndonksestraat 8*

Het initiatief voor het herbouwen van een vlaamse schuur op het perceel aan de Rijndonksestraat is in verband met weerstand in de buurt door initiatiefnemer ingetrokken en maakt daarom geen onderdeel meer uit van de 2^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

12. *Theerestraat ong. (M267)*

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is deze locatie geschrapt in het vast te stellen bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van ingekomen zienswijzen zijn namelijk nog een aantal aanvullende onderzoeken en studies noodzakelijk ten behoeve van deze ontwikkeling.

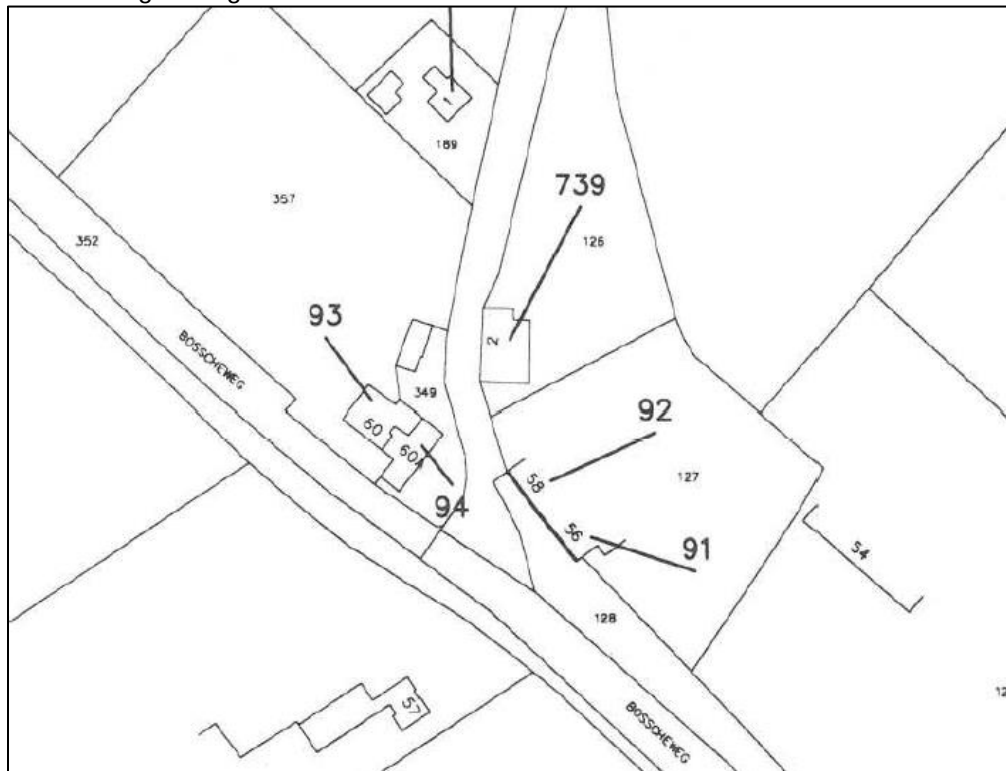
Zo moet nog aanvullend onderzoek gedaan worden naar de aanduidingen “dassenleefgebied”, “natte natuurplek” en “historisch landschappelijk gebied”.

Verder wordt in de zienswijzen herhaaldelijk genoemd dat door realisering van dit plan een waardevol doorzicht naar het achterliggende gebied dreigt te verdwijnen. Onderkend moet worden dat de woning nu midden op het bouwperceel is geprojecteerd. Dit maakt een nadere studie naar de situering van het bestemmingsvlak dan ook noodzakelijk.

Eén en ander klemmt te meer nu de betreffende locatie op grond van de structuurvisie buitengebied niet valt binnen een bebouwingsconcentratie. In beginsel is toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling dan ook niet mogelijk. In uitzonderingssituaties is weliswaar maatwerk mogelijk, maar dit stelt wel zware eisen aan de motivering hiervan. Vandaar het voorstel dit perceel uit het bestemmingsplan te schrappen en na toevoeging van de nadere motivering als afzonderlijk bestemmingsplan (actualisatieplan 2b) ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

13. *Bossheweg 59 en 60*

In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 waren ter plaatse van het perceel Bossheweg 60 twee woningen toegestaan.



Bestemming 'Wonen' bestemmingsplan Buitengebied 2001

Als gevolg van een communicatiestoornis over het realiseren van twee aansluitingen voor nutsvoorzieningen is door de bewoner in 2007 verzocht het huisnummer Bossheweg 60A te laten vervallen. Echter nooit met de intentie om de planologische mogelijkheden van twee woningen te laten vervallen. Het gehele huis is de afgelopen jaren ook zodanig gerenoveerd dat zonder structureel ingrijpen sprake is van 2 woningen. Beide delen van de boerderij hebben daarom o.a. een apart warmtesysteem, keukenaansluiting en elektriciteitsmeterkast.

Middels de retrospectieve toets is de planologische mogelijkheid voor twee woningen hersteld.

14. *Parkeerplaatsen golfbaan*

Reclamant is in overleg met de golfbaan tot een oplossing gekomen en heeft dit onderdeel van de zienswijze ingetrokken.

Conclusie

De zienswijze delen wij deels en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan:

- De verbeelding voor het perceel Hemelrijkstraat 15 wordt zodanig aangepast dat ook het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen.

3.5 Donksestraat H442 Den Dungen.

gedateerd 26 februari 2018, ontvangen 28 februari 2018

Zienswijze

Wij zijn de mening toegedaan dat de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling Donksestraat H442 te Den Dungen, waar wij verder aan refereren als 'het initiatief', niet voldoet aan de vereisten en randvoorwaarden die gesteld zijn aan de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning in het buitengebied.

Blijkens de structuurvisie buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt het plangebied in de kernrandzone Bosscheweg/Donksestraat. In deze structuurvisie staan als randvoorwaarden voor het toestaan van woningen onder meer dat de inhoud van de nieuwe woningen maximaal 850 m³ mag bedragen, dat het een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning betreft op een vrije kavel en dat de nieuwe woning er niet voor mag zorgen dat de bebouwingsconcentratie dichtslibt en dat doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven. Ook dient de woning op een vrijegelegen kavel te worden gebouwd, waarbij als uitgangspunt geldt dat de frontbreedte minimaal 30 m is, waarvan maximaal 10% kan worden afgeweken en dat 10 m uit de perceelsgrens onbebouwd blijft.

1. Het initiatief voldoet niet op de volgende punten:
 - a. De landschappelijke inpassing van het initiatief is gebaseerd op feitelijke onjuistheden en voldoet in de praktijk niet aan de daaraan gestelde regels
 - b. Het plangebied is geen vrij gelegen kavel
 - c. Het initiatief draagt bij aan de verstening van het buitengebied
 - d. Doorzichten en zichtlijnen worden verstoord door het initiatief
2. Het initiatief voldoet qua opzet en oppervlakte niet aan beleid dat is ontworpen om het ruimtelijke karakter van het buitengebied te behouden.

Overigens ligt het plangebied volgens de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl formeel niet in een bebouwingsconcentratie. Dit in zichzelf zou al afdoende argument zijn om te stellen dat het initiatief niet voldoet aan de provinciale verordening ruimte, waar in artikel 6.8 lid 1 sub B duidelijk verwoord staat dat ruimte-voor-ruimte initiatieven alleen mogelijk zijn in een bebouwingsconcentratie.

Tevens willen wij er onze verwondering over uitspreken dat het college van B&W op 15 november 2016 het besluit heeft genomen om medewerking te verlenen aan het verzoek om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren, terwijl dit initiatief overduidelijk niet in lijn is met de structuurvisie buitengebied.

Tot slot willen wij opmerken dat we in de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief een afschrift van het Certificaat Bouwtitel missen. In de verkoopvoorwaarden van de bouwtitels bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte staat duidelijk verwoord dat de bouwtitel betaald moet zijn vóórdat de gemeente de planologische procedure voor de bestemmingswijziging opstart (waarvan het certificaat het bewijs is). Ook dienen de mestnummers vermeld te worden in de benodigde documenten voor het opstarten van de planologische procedure.

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2e actualisatie'. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtnaam van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, ofwel gewijzigd vast te stellen, namelijk door het initiatief voor ruimte-voor-ruimte ontwikkeling op perceel H442 aan de Donksestraat te Den Dungen niet mee te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

1. Op het perceel is geen andere bebouwing aanwezig. Het betreft dus een vrij gelegen kavel.
2. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door –in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op

passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en inlevering van fosfaatrechten die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De Ruimte-voor-Ruimte regeling biedt de mogelijkheid om via de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel (bouwcertificaat) de bouw van woningen toe te staan. De ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels is (onder andere) direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. In de toelichting wordt per initiatief aangetoond en onderbouwd dat aan de voorwaarden van deze regeling wordt voldaan. Per saldo treedt dus een kwaliteitsverbetering van het gehele buitengebied op. Concreet kan er ter plaatse weliswaar sprake zijn van een toename van rood maar deze wordt dan gecompenseerd door de afname van rood in een ander deel van het buitengebied. Dit hoeft per definitie niet binnen de gemeente Sint-Michielsgestel plaats te vinden. Het te slopen staloppervlak kan ook elders in de provincie Noord-Brabant zijn gesloopt. Bovendien krijgt de gemeente voor iedere Ruimte voor Ruimte titel die in de gemeente wordt aangekocht van de provincie een bedrag van € 75.000,- uitgekeerd. Het betreft hier gelabeld geld dat moet worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

3. Het onderhavige perceel aan de Donksestraat maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Bosscheweg/Donksestraat. Ter plaatse zijn geen zichtlijnen aangeven die vrij gehouden moeten worden.



BebouwingsconcentratieBosscheweg/Donksestraat

4. De bebouwingsconcentratiegebieden zoals weergegeven in het bestemmingsplan, en op www.ruimtelijkeplannen.nl, is gekoppeld aan de toegestane nevenfuncties bij agrarische bedrijven en is juridisch niet gekoppeld aan het al dan niet toestaan van ruimte-voor-ruimte woningen. Voor het toestaan van ruimte-voor-ruimte woningen zijn de bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied bepalend. Dit is ook voor de provincie leidend.
5. Bewijzen van aankoop van een titel zijn inmiddels aangetoond. Deze zijn toegevoegd aan de toelichting en de onderbouwing van het initiatief. Zodoende wordt thans voldaan aan artikelen 6.8 en 7.8 VR.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Provincie Brabant.

gedateerd 1 maart 2018, ontvangen 2 maart 2018

Zienswijze

1. De Verordening bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Verordening omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op een 'ruimte-voor-ruimtekavel'. Wij constateren dat het plan voorziet in meerdere Ruimte-voor-Ruimte woningen. In een aantal gevallen is in de betreffende ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte is of wordt aangekocht. In andere gevallen is geen sprake van aankoop van een titel maar ontbreken de bewijsstukken waarmee de aanvaardbaarheid wordt onderbouwd. Om het plan op dit punt in overeenstemming met de Verordening te brengen zal met de vaststelling inzicht moeten worden gegeven in de aangekochte titels en het plan aan te vullen met de vereiste bewijsstukken. Vooralsnog is het plan strijdig met artikel 6.8 en 7.8 van de Verordening.
2. Op de gronden aan de Rijndonksestraat in Den Dungen is voorzien in een bouwvlak met een omvang van 275 m². De gronden zijn in gebruik ten behoeve van een biologische boomkwekerij en zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. Op grond van de Verordening is de locatie gelegen binnen Groenblauwe mantel en de aanduiding Cultuurhistorisch vlak. Het bouwvlak is opgenomen ten einde een cultuurhistorische waardevolle dwarsdeelschuur te behouden door verplaatsing en op dit perceel te herbouwen. De schuur zal worden gebruikt door de biologische boomkwekerij om bij slecht weer en in de winterperiode werkzaamheden te kunnen uitvoeren en daarnaast als ontvangstruimte bij rondleidingen, open dagen en cursussen. De dwarsdeelschuur wordt in samenwerking met de Stichting Brabantse Boerderij verplaatst vanuit de omgeving Oss. De schuur versterkt het historisch waardevolle landschappelijke gebied.
Het ontwerpplan voorziet in een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch met Waarden. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zoals die bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd is het de bedoeling om de beoogde verplaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur mogelijk te maken en de bescherming daarvan ook planologisch te borgen.

Wij constateren dat het ontwerpplan voorziet in een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf binnen de bestemming Agrarisch met Waarden-Landschapswaarden, zonder dat gebruik is gemaakt van een bestaand bouwperceel. Hierdoor voorziet het plan in de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Er wordt immers geen gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel noch is sprake van omzetting of uitbreiding van een bestaand bouwperceel. In tegenstelling tot hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen missen wij ook een planologische regeling die het behoud van de schuur borgt.

Gelet op bovenstaande en hetgeen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing constateren wij dat de planologische regeling zoals die nu is opgenomen in het plan onbedoeld leidt tot strijdigheden met de Verordening. Er is immers onbedoeld sprake van nieuwvestiging van een bouwblok voor een agrarisch bedrijf. Wij zien evenwel mogelijkheden om het initiatief passend binnen de Verordening mogelijk te maken. Graag gaan wij met u in overleg over een planologische regeling die passend is binnen het kader van de Verordening en bijdraagt aan zowel de gemeentelijke als provinciale belangen die in het geding zijn.

Gemeentelijke reactie

Bewijzen van aankoop van een titel zijn inmiddels aangetoond. Deze zijn toegevoegd aan de toelichting en de onderbouwing van de initiatieven. Zodoende wordt thans voldaan aan artikelen 6.8 en 7.8 VR.

Het initiatief voor het herbouwen van een vlaamse schuur op het perceel aan de Rijndonksestraat is in verband met weerstand in de buurt, door initiatiefnemer ingetrokken en maakt daarom geen onderdeel meer uit van de 2e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels niet meer relevant.

3.7 Hersend 9 (Halsten Law Firm),

gedateerd 1 maart 2018, ontvangen 1 maart 2018

Zienswijze

Cliënten hebben kennisgenomen van de plannen die het Waterschap Aa en Maas - al eigenaar - hebben met de locatie Hersend 9. Op zich zijn cliënten niet tegen deze plannen en de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, behoudens een tweetal aspecten. Die worden hieronder aan u toegelicht.

- 1 Allereerst merken cliënten op dat zij ten aanzien van de hieronder uit te werken zienswijzen reeds overleg hebben gevoerd met de gemeente en het Waterschap. Tijdens dit overleg dat plaatsvond op 19 februari jl., zijn afspraken gemaakt. Cliënten gaan er uiteraard van uit dat de afspraken die gemaakt zijn door de gemeente en het Waterschap worden nagekomen. Maar omdat de nakoming hiervan niet binnen de zienswijzentermijn kan worden gerealiseerd/ uitgevoerd, dienen cliënten deze zienswijzen zekerheidshalve alsnog in. Mocht het zo zijn dat in het aangepaste vast te stellen bestemmingsplan de afspraken ten aanzien van het bouwblok (waarover hieronder dus meer) zijn nagekomen, dan zullen cliënten de zienswijzen ten aanzien van dat punt alsnog intrekken/ dan wel besluiten geen beroep in te stellen.
- 2 Ditzelfde geldt voor de afspraak dat op Hersend 9 geen mini-camping/camperplaatsen en/of trekkershutten mogelijk wordt gemaakt conform art. 23.6.4 van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Hoewel cliënten betreuren - en ook niet goed begrijpen - waarom het niet mogelijk/wenselijk is om deze planologische mogelijkheid -weliswaar via een binnenplanse afwijking -alsnog te schrappen voor deze specifieke locatie (dergelijke specifieke aanduidingen kunnen immers wel voor andere locaties (o.a. Nieuw Herlaer, Weststeeg, Gemondseweg, Bodem van Elde, Zandstraat, Spurkstraat), gaan cliënten akkoord met het feit dat deze planologische mogelijkheid op civielrechtelijke wijze wordt geblokkeerd. Het opstellen en organiseren van de Juiste civielrechtelijke stukken en maatregelen kost echter ook meer tijd dan de tijd die beschikbaar is binnen deze zienswijzentermijn. Mocht het zo zijn dat in het aangepaste vast te stellen bestemmingsplan de afspraken ten aanzien van het blokkeren van de planologische mogelijkheid toch worden opgenomen en/of de civielrechtelijke stukken volledig geregeld zijn, dan zullen cliënten de zienswijzen ten aanzien van dit punt alsnog intrekken/ dan wel besluiten geen beroep in te stellen.

Gemeentelijke reactie

1. In overleg met alle partijen is overeengekomen om
 - a. het huidige bebouwingsgebied van 4.020 m² terug te brengen naar het originele bouwblok van 808 m²;

- b. een aanduiding op de verbeelding op te nemen waarbinnen de bebouwing van 100 m² (hooimijt type/dierenverblijf) en de 300 m² aan de andere bijgebouwen is toegestaan.



Figuur 13: Schets beoogde situatie

2. In het koopcontract van de gronden Hersend 9 wordt een bepaling opgenomen dat de koper de gronden niet mag gebruiken voor de realisatie van een mini-camping. Gezien het feit dat privaatrechtelijk wordt vastgesteld dat ter plaatse van onderhavig perceel geen min-camping is toegestaan zijn er geen belemmeringen om dit ook via het spoor van het bestemmingsplan te regelen. Ten aanzien van het perceel wordt daarom de aanduiding opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - minicamping' (-sr-mcp) een mini-camping niet is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan:

- De verbeelding is zodanig aangepast dat:
 - het bouwvlak een oppervlakte krijgt van 808 m²;
 - de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' op de verbeelding wordt opgenomen waarbinnen bijgebouwen niet zijn toegestaan en hiervoor in de regels een regeling op te nemen.
 - De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – minicamping' zodat een mini-camping niet is toegestaan.

3.8 Het Groene Hart.

gedateerd 20 februari 2018, ontvangen 20 februari 2018

Zienswijze

1 De voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening

Het grote manco van het huidige bestemmingsplan buitengebied is daarin gelegen dat men weliswaar streeft naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij nieuwe projectontwikkelingen in het buitengebied, maar daarbij verzuimd heeft om daaraan expliciet de essentiële voorwaarde te verbinden dat deze per saldo geen verdere toename van de verstening, verdere ruimtelijke afkalving en versnippering/verrommeling tot gevolg mogen hebben. Indirect kan dit alleen nog worden bereikt door een consequente toepassing van de wettelijke eis dat een project een goede ruimtelijke ordening teweeg moet brengen. Het is immers evident dat een toename van een verdere verstening, ruimtelijke afkalving en versnippering etc. nooit als zodanig kan gelden. Van goede ruimtelijk ordening kan alleen sprake zijn als de ruimtelijke kwaliteit door een project verbetert. In zoverre sluit het gemeentelijke ruimtelijke beleid hierbij in beginsel goed aan.

2 *Goede ruimtelijke ordening is niet aangetoond*

De vraag is nu waarom de gemeente aan de hier aan de orde gestelde projecten wil meewerken terwijl ze zonder uitzondering de hiervoor genoemde negatieve ruimtelijke gevolgen teweeg brengen. Het begint al bij de instemmende principebesluiten tot medewerkingstoezeggingen aan de ingediende projectplannen. Weliswaar onder het voorbehoud van een aan te tonen goede ruimtelijke ordening doch dit neemt niet weg dat door de gemeente al was geoordeeld dat zulks het geval was anders vallen de medewerkingstoezeggingen niet goed te verklaren.

Echter over de motieven daartoe kan in de plantoelichting niets gevonden worden zodat het raden blijft welke overwegingen hier een rol hebben gespeeld. In zoverre worden de medewerkingsbesluiten als grondslag voor dit bestemmingsplan niet door de motivering gedragen. De door de initiatiefnemers vervolgens ingekochte ruimtelijke onderbouwingen hoefde na die medewerkingstoezegging de bal nog alleen maar in te koppelen en komen uiteraard altijd tot een positieve bevestiging dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit neemt echter niet weg dat het hier gekleurde visies van belanghebbenden zelf betreft die niet zonder meer als objectief bewijs kunnen dienen. Bovendien zijn die onderbouwingen alleen projectgericht terwijl de gemeente deze in ruimer verband op integrale wijze dient te beoordelen. De gemeente zal daarom nader dienen te beoordelen of in de betreffende gevallen werkelijk is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de eigen merites van het bestemmingsplan Buitengebied. Met name draait het hier dan om de kwestie of in ruimer perspectief gezien met een project inderdaad een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Uit de plantoelichting blijkt echter niet dat zulk een beoordeling heeft plaatsgevonden in de vorm van een nadere beschrijving en/of toetsingsrapport dan wel in gevraagd advies aan een onafhankelijke deskundige (stedebouwkundig bureau). Deze nalatigheid in de zorgvuldigheid van de voorbereiding van het plan en besluitvorming daarover verdraagt zich o.i. niet met een goede uitoefening van de ruimtelijke orderingsbevoegdheid door de gemeente.

3 *De uitholling van de rechtszekerheid van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied*

Het in 2013 vastgestelde plan Buitengebied geldt voor een periode van 10 jaar. De bedoeling daarvan is om gedurende die periode de nodige rechtszekerheid te bieden over het in hoofdzaak te voeren ruimtelijke beleid. Dit betekent dat tussentijds geen structurele ruimtelijke wijzigingen verwacht kunnen worden. De z.g.n. actualisatieplannen zoals die sinds 2016 lopen voorzien in tientallen ca 67) planwijzigingen tegelijkertijd en hebben door de accumulerende effecten ervan wel degelijk structurele ruimtelijke gevolgen. Met name door hun bijdrage aan een verdere verstening en verrommeling van het buitengebied. Ook de nog te verwachten vervolg actualisaties zullen daar nog hun steentje aan bijdragen. Het doel en betekenis van het bestemmingsplan gaan daardoor verloren. Nergens wordt de projectengolf die het buitengebied overspoelt integraal op zijn structureel/ruimtelijke gevolgen onderzocht en beoordeeld. Dit kan niet anders dan als een onzorgvuldige voorbereiding voor de plannen besluitvorming van het nu voorliggende bestemmingsplan worden aangemerkt. Op zichzelf gezien geeft dit o.i. al aanleiding om dit plan aan te houden en eerst voor herstel van dit zorgvuldigheidsgebrek zorg te dragen. Niet alleen de ruimtelijk/structurele gevolgen wringen met het bestemmingsplan, ook het feitelijk loslaten van de dragende doelstelling ervan, dat alleen projecten zijn toegestaan als deze daadwerkelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengen, doet dat. Een kind kan begrijpen dat de nieuwbouwgolven die het buitengebied overspoelen de ruimtelijke kwaliteit ervan niet beter maken. Terwijl het juist dat is wat het bestemmingsplan wil voorkomen.

4 *De ruimte voor ruimte regeling*

De opvatting van de provincie over de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen wordt aangevochten.

- Er is geen relatie tussen de slooplek van de stallen en de nieuwe bouwkwavel.
- De regeling voorziet niet in een toetsingsinstrumentarium om dit te kunnen laten meewegen waardoor per project slechts een ad hoc beoordeling plaats vindt die door het ontbreken van harde toetsingscriteria niet aan de eis van rechtszekerheid voldoet. Deze tekortkomingen van de ruimte voor ruimteregeling maakt dat deze niet geschikt is om daarmee in het kader van de ruimtelijke onderbouwingen aan te tonen dat er sprake is van werkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dus van een goede ruimtelijke ordening.
- De mening van de provincie over rafelige randen van dorpen en steden wordt niet gedeeld. De stedenbouwkundige en landschappelijke betekenis er van wordt niet gedeeld.
- De verdichting van de kernranden heeft landschappelijke en ecologische gevolgen.

- In de ruimtelijke onderbouwingen in relatie tot de ruimte voor ruimte regeling steekt steeds weer de misvatting de kop op dat de negatieve ruimtelijke gevolgen van nieuwe bouwlocaties in het buitengebied door landschappelijke inpassing kunnen worden gecompenseerd.
- De ruimte voor ruimte regeling is uitsluitend geënt op bepaalde provinciale ambities op het vlak t.a.v. de sanering van overvloedige agrarische bedrijfsruimten. Daarmee staat echter geenszins vast dat de realisering van die ambities ook altijd gunstig uitpakken voor de te behouden en te versterken ruimtelijke kwaliteit op het gemeentelijke vlak zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied als doelstelling geldt.

5 *Woudseweg*

Een belangrijk aspect van de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is het vergaand onbebouwd zijn met ter plaatse slechts 2 vrijstaande woningen aan de westelijke zijde van de Woudseweg terwijl de bebouwingsconcentratie zich aan de andere kant van de weg (oostzijde) ervan bevindt.

De westzijde bezit nog een grootschaliger samenhang van groene percelen met een fraai doorzicht vanaf de weg die van grote landschappelijk en ecologische betekenis is. De geplande nieuwe woonlocatie ligt precies tussen de twee bestaande woningen in en geeft daardoor een maximale ruimtelijke versnippering en verlies van de samenhang met alle landschappelijke en ecologische gevolgen van dien. De beoogde landschappelijke inpassing binnen het bouwperceel is van geen betekenis voor genoemde negatieve ruimtelijke gevolgen, is blijvend en niet compensabel. Daarom is, anders dan gesteld wordt , hier geen sprake van een behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en de beleving van het buitengebied. Door deze onjuiste voorstelling van de feitelijke gevolgen is er geen sprake geweest van een correcte belangenafweging en heeft hier geen zorgvuldige planvoorbereiding plaats gevonden.

Nu de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk zal afnemen kan er ook geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De strijdigheid met het gemeentelijke ruimtelijke beleid dat een behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorziet, staat vast.

6 *Donksestraat*

De beoogde nieuwe bouwlocatie heeft , naast de agrarische bestemming o.m.de gebiedsaanduiding als historisch landschappelijk gebied. Dit is hier van belang omdat de kenmerkende oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek hier geen bebouwing kent. Aan dit historisch landschappelijk kenmerk is de afgelopen decennia afbreuk gedaan door diverse nieuwbouwprojecten. Dit niet geringe waardenverlies maakt dat de overgebleven onbebouwde restantruimte een grote relictwaarde toekomt en een hoge mate van bescherming verdient. Het plan doet echter precies het omgekeerde door de eertijds ingezette ongewenste bebouwingstrend een nieuwe impuls te geven. Dit voert zonder meer tot een aanzienlijk verlies van ruimtelijke kwaliteit die nu ten onrechte in het plan niet herkend wordt en is meegewogen. Hierdoor is de planvoorbereiding niet zorgvuldig verlopen. De bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt sterk aangetast en kan niet worden gecompenseerd door het unieke plaatsgebonden karakter ervan. Er is geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Integendeel, deze wordt juist een zware slag toegebracht. Daarom kan hier geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

7 *Hersend 9*

Het beoogde bijgebouw op het te vergroten erf is met 300m² nog groter dan de bestaande boerderij/woning. En ook aanzienlijk groter dan de vroeger nabijgelegen bebouwing aan de noordzijde waarnaar verwezen wordt. Door deze schaaldominantie is er feitelijk geen sprake meer van een bijgebouw, maar van hoofdbebouwing. Deze omgekeerde schaalverhouding is in strijd met cultuurhistorische karakteristiek waar bijgebouwen qua afmetingen altijd veel kleiner zijn dan het hoofdgebouw/woning. Zeker in geval van een langgevelboerderij zoals hier het geval is en waarbij alle functies als woning, stal en schuur onder een kap gebracht zijn. Bijgebouwen zijn daarbij beperkt tot een bakhuisje kippenhok e.d. Het nu voorgestelde 'bijgebouw' staat dus in geen verhouding tot wat cultuurhistorisch verantwoord is en is eveneens uit landschappelijk opzicht ongewenst. Ook is zulk een groot volume niet noodzakelijk voor het comfortabel vervullen van de woonfunctie ter plaatse. Deze nodeloze vergroting van het bebouwingsoppervlak dient daarom teruggebracht te worden tot meer aanvaardbare proporties zoals 50 a 75 m².

8 *Landgoed Hoefse Vonder*

De vraag staat centraal of de beoogde bouw van 4 woningen en de wegaanleg bijdraagt aan een

ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De negatieve gevolgen zijn namelijk veelvuldig: versnipperen van de kostbare nog aanwezige gebiedssamenhang door woningbouw en wegaanleg, verdere verstening en verrommeling, verdere afkalving onbebouwde ruimte. Daarnaast cultuurhistorische aantasting door introductie van nieuwe bebouwingsstructuur in het beekdal waar deze van oudsher nooit plaatsvond.

Het beoogde landgoed is ook niet noodzakelijk omdat eventueel de betreffende percelen anders in fatale zin aangetast zouden worden. De eigenlijke achtergrond van het landgoedplan moet daarom gezien worden als een poging om te kunnen bouwen op een plek waar dit feitelijk, om goede ruimtelijke redenen, niet is toegestaan. Het behartigen van dit particuliere belang behoort echter niet tot de gemeentelijk taak.

9 *Zandstraat 43-45 Middelrode*

De nieuwe bouwlocatie voert tot ruimtelijke versnippering van de laatste nog overgebleven onbebouwde ruimte tussen de bebouwde kom van Berlicum en de oostelijk gelegen bebouwingsconcentratie. Dit voert tot een nagenoeg gesloten bebouwingslint met een forse ecologische barrièrewerking. Ook voert vervaging van het verschil tussen bebouwde kom en buitengebiedsbebouwing en heeft nivellering tot gevolg van de stedenbouwkundige belevingswaarden en dus verlies aan ruimtelijke kwaliteit.

De voorziene sloop van enkele bedrijfsgebouwen waarop de ruimte voor ruimtewoning berust laat zien dat de unieke ruimtelijke situatie ter plaatse in hoge mate het te behalen ruimtelijke kwaliteit bepaalt. De voorziene sloop vermindert wel het bebouwde oppervlak maar voert niet tot het opheffen van de ecologische barrière ter plaatse omdat het geen opening creëert in de bestaande intensief bebouwde wand aan de straatzijde. Daardoor levert dit ook geen betere landschapsbeleving op. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is daarom beperkt. Tegenover deze beperkte winst staat in dit geval het verlies van de laatste onbebouwde ruimte ter plaatse die nog doorzicht biedt op het achterliggende buitengebied met ecologische verbindingspotenties. Het middel is hier dus erger dan de kwaal nu de winst aan de ene zijde weer ruimschoots teniet gedaan wordt aan de andere kant. Het zonder harde noodzaak opnieuw creëren van een nieuwe ecologische barrière brengt immers meer schade teweeg dan het laten voortbestaan van een bestaande. Nu de balans hier ten nadele van de ruimtelijke kwaliteit doorslaat kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

10 *Theerestraat ong.*

De gemeente Sint-Michiëlsgestel heeft voor de Zuidoostzijde Sint-Michiëlsgestel de volgende te behouden ruimtelijke kwaliteiten gedefinieerd (Structuurvisie): landelijke en groene uitstraling, zichtrelatie met Dommeldal en het kleinschalig landschap, laanbeplanting, grillige verkavelingsstructuur, erf- en kavelbeplantingen. Dezelfde ruimtelijke kenmerken gelden ook voor de noordwestzijde van de kom waar het onderhavige plan is gelegen zodat er redelijkerwijs vanuit gegaan mag worden dat ook hier dezelfde beleidsdoelen t.a.v. van behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten gelden.

Het buitengebied ter plaatse begint daar waar het in de kom gelegen Kentalis ophoudt. De van daaraf beginnende strook lintbebouwing van ca 100 m1 is ruimtelijk gezien geheel gelegen in het buitengebied en maakt daar integraal onderdeel van uit. In stedenbouwkundig opzicht vormt het lint een overgangszone naar het komgebied. Deze overgangszone kenmerkt zich door de omstandigheid dat het lint niet massief aaneengesloten bebouwd is maar open plekken kent, met name ook aan de komzijde. Het hier gelegen te bebouwen perceel vormt nu nog een samenhangende onbebouwde groene ruimte en ligt op een cruciaal punt, juist daar waar een recreatief fietspad toegang geeft tot het dalgebied van de Dommel. Tezamen vormt dit een uitnodigende groene poort naar het achterliggende Dommeldal. Deze groene poort kaft door de voorziene nieuwe bebouwing aanzienlijk af en vermindert in sterke mate het doorzicht op het Dommeldal.

De ruimtelijke kwaliteit van het perceel zelf wordt sterk aangetast door versnipperende werking van de nieuwe bebouwing, verharding, afscheidingen en mogelijke vergunningsvrije bebouwing die de bestaande samenhang teniet doet en het groen oppervlak sterk reduceert. De ruimtelijke aard van de verliezen maakt dat deze niet door wat extra aanplant kan worden opgevangen. Dat levert immers geen enkele vierkante meter groene ruimte op als compensatie op. De unieke plaatsgebondenheid van de 'groene poort' maakt dat de schade hieraan ook niet met een eventuele compensatie elders kan worden opgevangen. De voorziene landschappelijke inpassing van het bouwplan kan het verlies aan ruimtelijke kwaliteit dus geenszins goed maken.

Niet aangetoond is dat hier sprake is van een aanzienlijke milieu-en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de voorwaarden van artikel 6.8. De omvangrijke ruimtelijke kwaliteitsafbraak ter plaatse staat vast zodat in ieder geval de strijdigheid met het gemeentelijke ruimtelijke beleid een gegeven is. Daardoor voldoet dit plan niet aan de eis dat hier sprake is van een aangetoonde goede ruimtelijke ordening.

11 *Hemelrijkstraat, ruimte-voor-ruimte woning*

De bouwlocatie maakt onderdeel uit van een eeuwenoude weg met verspreid liggende lintbebouwing die als ensemble een hoge historisch-geografische waarde heeft. De laatste decennia is de kenmerkende bebouwingsstructuur in het gedrang gekomen door verdichting van de lintbebouwing met nieuwbouw. Dit maakt dat de weinige overgebleven open ruimten tussen de bebouwing van grote betekenis zijn voor het behoud van het typerende gebiedskarakter ter plaatse en de ecologische verbindingfunctie. Van belang is dat het hier om een unieke plaatsgebonden bebouwingspatroon gaat waardoor een compensatie in het kader van de ruimte voor ruimteregeling niet werkt. Het gaat hier primair om een aantasting van een bebouwingsstructuur naast een verlies of verdringing van groen oppervlak / begroeiing en versnippering van samenhang van het perceel en verlies ecologische verbindingspotenties. Verloren gaande begroeiing kan nog wel elders gecompenseerd worden. De overige hiervoor genoemde effecten kunnen dat niet en betekent dus een definitief verlies van ruimtelijke kwaliteit. De negatieve ruimtelijk, landschappelijke en cultuurhistorische effecten in ogenschouw nemende, tezamen met de halvering van het perceel kan er geen sprake zijn een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals het ruimte voor ruimtebeleid voorschrijft en ook niet spoort met het gemeentelijke beleid omdat ter plaatse de bestaande ruimtelijk kwaliteit sterk afkalft waar juist een behoud en verbetering is voorgeschreven. Daarom is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

12 *Loofaert 61 Berlicum*

Het gaat hier om een voorgenomen legalisering van een forse illegale uitbreiding van een tuiniersbedrijf. Dit wekt bevreemding omdat hier eerder een uitvoering van de handhavingsplicht voor de hand ligt.

Het is duidelijk dat het plan afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten, die als historisch landschappelijk gebied en leefgebied dassen en mogelijk ook nadelige gevolgen heeft voor de archeologie. Ook voorziet het niet in agrarisch natuur-of landschapsbeheer. Het staat daardoor vast dat de illegale plaats gevonden hebbende bedrijfsuitbreiding op geen enkele wijze een positieve bijdrage levert aan genoemde plandoeleinden. In tegendeel, de uitbreiding conflicteert in ernstige mate met de verwezenlijking ervan.

Een mogelijke ruime landschapsstructurele verbetering ter plaatse die zou kunnen opwegen tegen de toegebrachte schade door de uitbreiding vindt niet plaats. De uitermate magere voorziene inplantstrook die slechts deels de uitbreiding begrenst kan niet als een serieuze poging tot landschappelijke inpassing, laat staan compensatie, worden aangemerkt.

13 *Heikantsehoeve 68*

Relatie met provinciaal beleid.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Het bestaande bouwblok is pas voor ca 50% bebouwd zodat hier goede potentiële mogelijkheden bestaan om binnen de bestaande kaders de gewenste uitbreiding te realiseren. In de ruimtelijke onderbouwing wordt echter alleen de sloop van de bestaande woning als enige mogelijke ruimteschepping voor nieuwbouw van de varkenshal opgevoerd

Ten onrechte heeft geen onderzoek plaats gevonden naar een integrale aanpak van de bestaande bebouwingsstructuur op het perceel waarbij een transformatie kan plaats vinden van de huidige rommelige verzameling van een 7 tal kleinschalige bedrijfsgebouwen naar een of twee nieuwe bedrijfshallen waardoor een veel efficiënter ruimtegebruik plaatsvindt. Nu zulk een voor de hand liggend onderzoek ontbreekt is niet aangetoond dat het gewenste zuinige ruimtegebruik hier niet mogelijk zou zijn en ontbreekt de medewerkingsgrond tot vergroting van het bouwblok tot 1,5 ha.

Bestemmingsplan buitengebied:

Als randvoorwaarde voor de toepassing geldt dat de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast; Dit zou volgens de toelichting blijken uit hoofdstuk 4.

Dit weet echter niet te overtuigen nu alleen uitgegaan is van de bestaande toestand en geen rekening is gehouden met de potentiële natuurontwikkelingsmogelijkheden welke door de beoogde uitbreiding verloren gaan. Ook is het verlies aan cultuurhistorische waarden die het bestemmingsplan wil borgen niet in rekening gebracht. Het onbebouwd zijn en grondgebonden gebruik van de ter plaatse gelegen gronden zijn typerende cultuurhistorische kenmerken. Een andere misser is het alleen bezien van de bouwblokvergroting in verhouding tot de verdere omgeving waardoor de gevolgen minder groot lijken. Primair dienen echter de gevolgen voor het betreffende bouwblok zelf te worden bezien. En die zijn wel degelijk onevenredig groot nu een uitbreiding met 50% is voorzien. De massa van bouwblokken in het buitengebied maakt dat alle individuele vergrotingen tezamen grote ruimtelijk structurele gevolgen hebben. Daarom is het van groot belang om per geval niet absoluut noodzakelijke bouwblok uitbreidingen te voorkomen. Overigens worden lang niet alle mogelijkheden tot beplanting van het bouwblok benut waardoor de landschappelijke afscherming onvoldoende is wegens een te smalle, onvoldoende dekking gevende plantbreedte.

Op grond van deze tekortkomingen bij de planvoorbereiding, de niet aangetoonde uitbreidingsnoodzaak en het feitelijk optredende verlies aan ruimtelijke kwaliteit is een medewerking tot de bouwblokvergroting o.i. niet toegestaan. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

14 *Zandstraat-Woudseweg*

In het kader van de bestemmingsplan actualisatie 1e ronde is bij het aangevochten noordelijk gelegen bouwkvael gesteld dat dit nog was toegestaan als afronding van de lintbebouwing in de Zandstraat. Dit kan worden opgevat als een toezegging om in de toekomst niet verder aan nieuwe bouwkvavels ter plaatse mee te zullen werken. In zoverre zijn de onderhavige nieuw bouwkvavels daarmee in strijd omdat zij de 'afronding' toch weer verder in zuidelijke richting doen opschuiven. De beide nieuwe bouwkvavels zijn gelegen op ruim samenhangend groen perceel met een hoge ruimtelijke kwaliteit als verbinding tussen andere groene percelen hetgeen ook ecologisch van grote betekenis is. Zowel het provinciale Vr beleid alsook dat van de gemeente eist dat als gevolg van nieuwe bouwkvavelschepping dit een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg dient te hebben. Het is echter evident dat de realisatie van beide nieuwbouwplannen met alle daarbij behorende of toegestane verhardingen, afscheidingen en vergunningvrije bebouwingen, de bestaande samenhang van het perceel zullen versnipperen en het groene areaal sterk reduceren ten koste van de ecologische verbindingcapaciteit.. Deze verliezen kunnen niet gecompenseerd worden. Evenmin kan door de specifieke plaatsgebondenheid van de percelen in de omgevingsstructuur tot een gelijkwaardige compensatie elders voeren. Er is dus sprake van een blijvende aanzienlijk verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet daardoor niet aan de provinciale en gemeentelijke eisen aangaande de vereiste aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet voldaan wordt. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

15 *Overig*

Parapluhooibergen

Het bestemmingplan maakt de bouw mogelijk van hooibergen. Feitelijk gaat het hier om gebouwen die het uiterlijk van een hooiberg hebben maar geschikt zijn voor berging of vakantiewoning o.i.d. Dit type hooiberg is niet streekeigen en draagt daardoor bij tot cultuurhistorische verrommeling. Dit is in ieder geval niet in lijn met de beleidsintenties van het landschapspark het Groene Woud waaraan ook de gemeente zich gebonden heeft. In zoverre de opgenomen 'hooibergen' extra bebouwingsmogelijkheden scheppen, al dan niet vergunnings-vrij, dan dienen deze uit het bestemmingsplan geschrapt te worden mede ook om reden van ongewenste extra verstening die ze mogelijk tot gevolg hebben.

Zonnepanelen

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het plaatsen van zonnepanelen op maaiveldniveau. Dit draagt het risico in zich van een verglazingsgolf in het buitengebied met ernstige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische gevolgen. Om dat te kunnen voorkomen dient het plaatsen van zonnepanelen in het terrein vergunningplichtig blijven. Met daarnaast

toetsingscriteria die kunnen voorkomen dat er onevenredig nadelige de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische schade ontstaat.

Gemeentelijke reactie

- 1 *De voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing*
Iedere ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin is aangetoond dat het betreffende plan bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze reactie wordt verder voor kennisgeving aangenomen.
- 2 *Goede ruimtelijke ordening is niet aangetoond*
In een ruimtelijke onderbouwing is in de paragraaf gemeentelijk beleid vermeld op basis waarvan medewerking kan worden verleend.
- 3 *De uitholling van de rechtszekerheid van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied*
Bij toepassing van binnenplanse afwijkingen en wijzigingen zijn in het bestemmingsplan criteria opgenomen waaraan moeten zijn voldaan voordat het college tot toepassing van deze flexibiliteitsbepalingen kan overgaan. Een en ander wordt nader onderbouwd in de bij de betreffende ontwikkeling behorende ruimtelijke onderbouwing.
Verder is van belang dat het geldende bestemmingsplan en de structuurvisie buitengebied een ontwikkelingsgerichte opzet heeft. Het beleid dat hierin is neergelegd speelt in op kansen om te ontwikkelen naar een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en een verbreding van de plattelandseconomie. Binnen dit beleidskader worden verzoeken beoordeeld die rechtstreeks mogelijk gemaakt kunnen worden of via een (binnenplanse) afwijking. Daarnaast hebben we ook vaak te maken met initiatieven die om een nadere afweging of toetsing vragen. Deze kunnen alleen mogelijk worden gemaakt na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een herziening van het bestemmingsplan.
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.
- 4 *De ruimte-voor-ruimte regeling*
Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het provinciaal beleid en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.
- 5 *Woudseweg ong*
De integrale afweging waar wel en geen ruimte-voor-ruimte woningen kunnen en mogen worden gerealiseerd heeft plaatsgevonden in het kader van de Structuurvisie Buitengebied. Hierin zijn de bebouwingsconcentratiegebieden beschreven waar ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd kunnen worden, welke randvoorwaarden er zijn en het aantal ruimte-voor-ruimte locaties binnen een bebouwingsconcentratie.
De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Woudseweg in de vorm van het toevoegen van een nieuwe woning voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De planlocatie aan de Woudseweg is echter vanwege de ligging in een bebouwingsconcentratie in beginsel bij uitstek geschikt voor het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Door de realisatie van de voorziene woning vindt er inderdaad een verdere opvulling plaats van het aanwezige bebouwingscluster maar echter met behoud van zichtlijnen waardoor de openheid van het gebied ervaren blijft.
- 6 *Donksestraat*
Het onderhavige perceel aan de Donksestraat maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Bosseweg/Donksestraat.

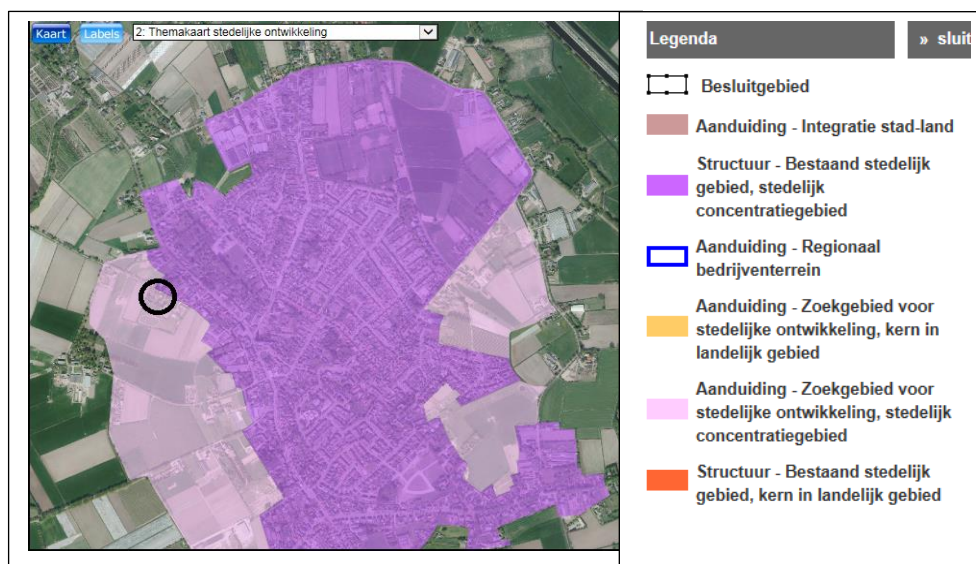


Bebouwingsconcentratie Bosscheweg/Donksestraat

Het aantal rvr-locaties binnen deze bebouwingsconcentratie zijn beperkt. Er zijn meerdere landschapsvensters aangegeven die onbebouwd moeten blijven. Voor het perceel Donksestraat H 442 is geen landschapsvenster aangegeven en komt derhalve in aanmerking voor de realisatie van een rvr-woning.

Ten aanzien van cultuurhistorie is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat plangebied in regio 'De Meijerij' ligt. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De Meijerij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meijerij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Het initiatief ligt in een kernrandzone bij Den Dungen. Door de realisatie van deze ruimte-voor-ruimte woning wordt dit kleinschalig mozaïek niet aangetast.

Daarnaast is in de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling van de Provinciale Verordening het gebied aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied. Het provinciaal beleid staat in dit gebied derhalve ook woningbouw toe.



7 *Hersend*

De planlocatie is tot medio december 2016 bedrijfsmatig in gebruik geweest ten behoeve van een melkrundvee- en varkenshouderij. De stallen staan nu leeg. Op de locatie is naast de woonboerderij nu nog 2.521 m² aan bebouwing aanwezig, 2.120 m² aan voersilo's en voerplaten en 1.700 m² aan erfverharding.

De stallen en bijbehorende erfvoorzieningen zijn thans gesitueerd op een agrarische bestemming zonder bouwvlak en daarmee alleen nog maar op grond van het overgangsrecht toegestaan. De mogelijkheden om de stallen te herbestemmen ten behoeve van andere functies zijn daarmee uitgesloten. De eigenaar heeft geen verplichting om de gebouwen te slopen. Ook is de vergunning voor het houden van dieren (rundvee en varkens) thans nog op het bedrijf aanwezig.

Het vergroten van de bestemming 'Wonen' en het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen (maximaal 400 m²) is noodzakelijk om een volwaardig erf te realiseren aansluitend bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. In samenhang met de ontwikkeling wordt de landschappelijke waarde ter plaatse versterkt, worden de nog aanwezige stallen gesloopt en wordt de vergunning Wet Milieubeheer op de locatie ingetrokken. Al met al is er dus sprake van een behoorlijke (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering.

In de nieuwe situatie wordt daarbij aangesloten bij het historisch karakter van deze locatie. Uit historische kaarten blijkt immers al dat er aan het voorerf in het verleden een gebouw gestaan heeft met een vergelijkbare oppervlakte als de langgevelboerderij.

8 *Landgoed Hoefse vonder*

De ontwikkeling van Landgoed De Hoefse vonder betekent een meerwaarde voor de ecologische waarde van het gebied. In de eerste plaats wordt een groot oppervlak soortenarme landbouwgrond, grasland dan wel maïsakker, omgezet naar bloemrijk grasland, boomvormers en houtsingels. Daarmee worden de fourageer- en schuilmogelijkheden voor veel dieren verbeterd, omdat de soortenrijkdom aan planten in het gebied veel groter wordt. Daarnaast zullen ook veel struweelvogels hiervan profiteren.

Om de realisatie van het landgoed economisch haalbaar te maken, worden vier woningen toegevoegd aan het landgoed. Met name deze 'rode' ingrepen voorzien in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Dit hoeft echter geenszins een nadelige verandering te zijn. De voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Gelet op het wezenlijke kenmerk van een landgoed moet een woongebouw een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben. Met het begrip 'allure' wordt in essentie bedoeld dat de woonbebouwing van een aangewezen landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft dat afwijkt van een reguliere woonbebouwing. In de architectuur wordt daarom naar een verwijzing gezocht naar de in het verleden aanwezige landgoed architectuur, bestaande uit een landgoedhuis en daarbij behorende opstallen, zoals koetshuis, stallen, ed. Hierbij is het echter niet bedoeld om historiserend te ontwerpen.

9 *Zandstraat 43-45 Middelrode*

Ter plaatse is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd met een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van circa 1.700 m², waarvan circa 1.000 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij en circa 700 m² voor de rundveehouderij. Met de beoogde herontwikkeling worden de stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van in totaal circa 1.000 m², gesloopt. De rundveestall met een oppervlakte van circa 700 m² zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven ten behoeve van de te behouden grondgebonden veehouderij aan Zandstraat 43. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt gegenereerd uit de sanering van de eigen intensieve veehouderij ter plaatse van de projectlocatie. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Ten opzichte van de bestaande situatie ontstaat wel degelijk ook een verbetering in ruimtelijke zin. De bedrijfsgebouwen die voor het intensieve veehouderijbedrijf worden gebruikt, worden gesloopt en hebben esthetisch gezien ook weinig toegevoegde waarde. De ruimtelijke kwaliteit wordt dan ook verbeterd door de voorgenomen sloop van enkele stallen in combinatie met de nieuwbouw van één ruimte-voor-ruimte woning. De beoogde ruimtelijke ingrepen voorzien daarmee in een positieve verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Dit staat overigens nog los van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die wij elders kunnen realiseren met de Ruimte voor Ruimte gelden die we voor dit project ontvangen.

10 Theerestraat ong

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is deze locatie geschrapt in het vast te stellen bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van ingekomen zienswijzen zijn namelijk nog een aantal aanvullende onderzoeken en studies noodzakelijk ten behoeve van deze ontwikkeling. Zo moet nog aanvullend onderzoek gedaan worden naar de aanduidingen “dassenleefgebied”, “natte natuurparel” en “historisch landschappelijk gebied”. Verder wordt in de zienswijzen herhaaldelijk genoemd dat door realisering van dit plan een waardevol doorzicht naar het achterliggende gebied dreigt te verdwijnen. Onderkend moet worden dat de woning nu midden op het bouwperceel is geprojecteerd. Dit maakt een nadere studie naar de situering van het bestemmingsvlak dan ook noodzakelijk.

Eén en ander klemmt te meer nu de betreffende locatie op grond van de structuurvisie buitengebied niet valt binnen een bebouwingsconcentratie. In beginsel is toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling dan ook niet mogelijk. In uitzonderingssituaties is weliswaar maatwerk mogelijk, maar dit stelt wel zware eisen aan de motivering hiervan. Vandaar het voorstel dit perceel uit het bestemmingsplan te schrappen en na toevoeging van de nadere motivering als afzonderlijk bestemmingsplan (actualisatieplan 2b) ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

11 Hemelrijkstraat

Het onderhavige perceel aan de Hemelrijkstraat maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat/Pleinsedijk



Bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat / Pleinsedijk

Het aantal rvr-locaties binnen deze bebouwingsconcentratie zijn beperkt. Er zijn meerdere zichtlijnen en landschapsvensters aangegeven die onbebouwd moeten blijven. Voor het onderhavige perceel aan de Hemelrijkstraat is geen landschapsvenster aangegeven. Dit perceel komt derhalve in aanmerking voor de realisatie van een rvr-woning. Dit staat overigens nog los van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die wij elders kunnen realiseren met de Ruimte voor Ruimte gelden die we voor dit project ontvangen.

12 Loofaert 61

Ter plaatse van het perceel is reeds sinds vele jaren een kwekerij gevestigd. Tot 2001 waren alle tunnelkassen, containervelden, etc. gelegen binnen het agrarisch bouwvlak. Nadien zijn er boogkassen en containervelden buiten het bouwvlak gerealiseerd op een aangrenzend stuk grond. Onlangs is de kwekerij/hoveniersbedrijf verkocht aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer wil de kwekerij/het hoveniersbedrijf in de huidige omvang voortzetten maar wel moderniseren. Zo worden de oude tunnelkassen vernieuwd en wordt regenwater opgevangen en hergebruikt. In het bestemmingsplan is in artikel 5.8.5 geregeld dat het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf mag worden vergroot indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

Van belang is dat het hier gaat om een bestaand bedrijf, waarvan de uitbreiding past in zowel het gemeentelijke als provinciale beleid. De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is bovendien aangetoond door middel van een advies van de stichting Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen.

De ligging van het bedrijf doet niets af aan het feit dat het hier gaat om een bestaand bedrijf, waarvoor in het gemeentelijk en provinciaal beleid is geregeld dat uitbreiding mogelijk is, als aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan.

In artikel 42 van het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen om de verplichting tot aanleg van de inpassingsplannen te borgen. Wanneer initiatiefnemer verzuimt de feitelijke aanleg van het inpassingsplan te realiseren, handelt hij in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst de verplichting tot aanleg van de landschappelijke inpassing geregeld. Hieraan is een boetebeding gekoppeld.

Door Blom Ecologie B.v. is een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora en fauna aan de Loofaeert 61. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het uit te breiden deel heeft het bestemmingsplan: leefgebied van dassen. Essentiële habitatkenmerken voor das zijn de geruime aanwezigheid van foerageermogelijkheden, vergraafbare grond, voldoende beschutting en weinig verstoring. Het plangebied is dagelijks in gebruik als plantenkwekerij. Aan de noordelijke zijde grenst intensief begraasde ponyweide. De locatie zelf en de grens van de weide wordt overdag vrijwel continu verstoord. De weide is echter dermate groot dat de uitbreiding en het bijkomende opschuiven van de verstoringsgrens geen invloed heeft op de geschiktheid als dassenleefgebied. Bovendien is de das een nachtactief dier en is het territorium van dassen 30 tot 600 hectare groot. De ontwikkeling zorgt voor een zeer beperkte afname van algemeen leefgebied. Bijzondere maatregelen ten aanzien van het leefgebied van das zijn niet benodigd. Het is aannemelijk dat er geen relevant leefgebied van de das verloren is gegaan als gevolg de reeds gerealiseerde uitbreiding.

13 *Heikantsehoeve 68*

De reden dat medewerking wordt verleend aan de nieuwe varkensstal op de voorgestelde locatie, is dat de grond ten noorden van het huidige bouwvlak in eigendom is van de initiatiefnemer. De percelen aan de oost- en zuidzijde van het bouwvlak zijn dit niet. Daarnaast is de voorgestelde locatie op grotere afstand gelegen van de burgerwoning (geurgevoelig object) Heikantsehoeve 66, die aan de zuidzijde aan het bouwvlak grenst. Grondruil met de eigenaar van omliggende percelen is gelet op de grondpositie van initiatiefnemer niet mogelijk. Daarnaast is de vrije ruimte op het perceel te gering om de gewenste varkensstal hier op te richten. Sloop van de bestaande opstellen is eveneens geen optie aangezien dit tot kapitaalsvernietiging leidt. De ondernemer heeft een aantal jaren geleden nog een loods opgericht en één van de stallen uitgebreid; deze bebouwing is dan ook nog lang niet afgeschreven.

Voor de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. De landschappelijke inpassing is beoordeeld en akkoord bevonden. In paragraaf 4.3.1 is aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in het gebied. De beoogde ontwikkeling in samenhang met het landschappelijke inpassingsplan tasten de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de regio Meijerij niet aan.

14 *Zandstraat – Woudseweg*

Het onderhavige perceel op de hoek van de Zandstraat-Moleneind maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat.



Bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat

Het aantal rvr-locaties binnen deze bebouwingsconcentratie zijn beperkt. Er zijn meerdere zichtlijnen en landschapsvensters aangegeven die onbebouwd moeten blijven. Voor het I onderhavige perceel is geen landschapsvenster aangegeven. Deze komt derhalve in aanmerking voor de realisatie van een rvr-woning.

Dit staat overigens nog los van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die wij elders kunnen realiseren met de Ruimte voor Ruimte gelden die we voor dit project ontvangen.

15. Overig

Parapluhooibergen

De paraplu oftewel eenroeder is een speciaal soort hooiberg. Hij is rond 1920 geïntroduceerd in de omgeving van Berlicum. Hij bracht zijn bouwwijze van hooibergen mee vanuit de Achterhoek. In de oorlog zijn bijna alle paraplu's verbrand en uit documenten over de wederopbouw blijkt dat er materialen zijn besteld voor het opnieuw bouwen van zo'n 300 paraplu's. Deze hebben allemaal in Berlicum en de directe omgeving gestaan. Door de ontwikkelingen in de landbouw zijn de meeste paraplu's verdwenen, maar enkele zijn bewaard gebleven, inmiddels niet allemaal meer in even goede staat. Voor de oorlog waren de paraplu's rond met een strodak, na de oorlog zijn veel paraplu's vierkant herbouwd met een dak van metalen (golf)platen. Zowel de originele als de naoorlogse paraplu's hebben cultuurhistorische waarde, omdat ze kenmerkend zijn voor het gebied rondom Berlicum. In verband met de cultuurhistorische waarde is er een bewonersinitiatief ontstaan om de nog bestaande parapluhooibergen te behouden en andere parapluhooibergen terug te brengen in het landschap.

in tegenstelling tot hetgeen door het Groene hart is gesteld, zijn de parapluhooibergen wel degelijk streekeigen en cultuurhistorisch waardevol. Om te bewerkstelligen dat de parapluhooibergen behouden blijven en/of terug worden gebouwd is in overleg met de provincie overeengekomen de parapluhooibergen niet te laten meetellen bij de oppervlakte aan toegestane bijgebouwen, maar deze hiervan uit te zonderen.

Zonnepanelen

De regeling voor zonnepanelen is een bestaande regeling en maakt dus geen onderdeel uit van de voorliggende 2^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels niet meer relevant.

3.9 Stichting Buitengewoon.

Modeling ingediend op 27 februari 2018

Zienswijze

1. Nieuw in het ontwerpbestemmingsplan is dat op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding is opgenomen, die aangeeft dat de maximaal toegestane bebouwing 2000 m² bedraagt. Betrokkenen hebben aangegeven dat ze dit oppervlak graag opgehoogd zouden willen zien naar 2500 m². De bestaande bebouwing heeft al een oppervlak van bijna 2000 m². Extra bebouwing zou in de toekomst wellicht nodig zijn als bijvoorbeeld het zorgconcept wijzigt;
2. Door het aanpassen van de verbeelding ten behoeve van de hiervoor genoemde maatvoeringsaanduiding, zijn abusievelijk een tweetal woningen ook bestemd tot maatschappelijke doeleinden. Verzocht wordt dit te herstellen.
3. De woning aan Beekstraat 14 valt nu binnen het bestemmingsvlak "maatschappelijk". Dit is echter een burgerwoning en dus niet een bedrijfswoning. Verzocht wordt deze woning dan ook als zodanig te bestemmen.
4. Het perceel L 1343 is nu getrokken binnen het bestemmingsvlak "maatschappelijk". De woonzorgboerderij is echter niet de eigenaar. Dit perceel hoort namelijk bij de woning Beekstraat 21a.
5. Op de verbeelding is niet de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgboerderij' opgenomen. Dit dient alsnog te worden gedaan, om de verbinding tussen de regels en de verbeelding te kunnen leggen. In de regels dient ook te worden opgenomen dat op de betreffende locatie wordt gewerkt. Een optie zou zijn om op de verbeelding de aanduiding op te nemen 'specifieke vorm van maatschappelijk – sociale werkplaats'.
6. Als bestemmingsvlak kunnen de kadastrale eigendomsgrenzen aangehouden worden.
7. Er vindt nu op zeer beperkte schaal horeca plaats. Dit gebeurt met een lage bezoekersfrequentie een klein aanbod en dito oppervlak. Het bestemmingsplan maakt dit nu niet mogelijk, terwijl binnen bijvoorbeeld de bestemming "wonen" deze mogelijkheid wel is opgenomen door middel van een afwijking. Verzocht wordt om een soortgelijke bepaling op te nemen binnen de bestemming "maatschappelijk".

Reactie gemeente

1. Wij kunnen het maximaal toegestane bebouwde oppervlak niet ophogen met 500 m², zonder dat daar een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Het is niet meer mogelijk om dat in de lopende procedure nog in te passen. Wel kunnen we dit als verzoek meenemen met de derde actualisatieronde.
2. Abusievelijk zijn door het opnemen van een maatvoeringsaanduiding de bestemming 'Wonen' voor twee woningen vervallen. De bestemming 'Wonen' wordt voor de betreffende twee woningen weer opgenomen, zodat dit weer in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan
3. Het perceel Beekveld 14 is geen eigendom van Stichting Buitengewoon en maakt ook geen onderdeel uit van de woonzorgboerderij. Daarom wordt voor het perceel Beekveld 14 de bestemming 'Wonen' opgenomen.
4. Het perceel L 1343 is geen eigendom van Stichting Buitengewoon en maakt ook geen onderdeel uit van de woonzorgboerderij. Het perceel behoort bij de woning Beekstraat 21. Daarom wordt de bestemming van het perceel L 1343 gewijzigd in 'Wonen'.

5. De Stichting Buiten Gewoon heeft ten doel het opzetten en in stand houden van een woon- en werkboerderij voor mensen met een verstandelijke, lichamelijke en/of meervoudige handicap. Abusievelijk is op de verbeelding echter niet de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgboerderij' en de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – sociale werkplaats' opgenomen'. De verbeelding wordt hierop aangepast, zodat regels en verbeelding op elkaar aansluiten.
6. Het bestemmingsvlak wordt op de kadastrale grenzen gelegd.
7. Binnen maatschappelijk wordt een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie mogelijk te maken. De regeling hiervoor zal identiek zijn aan die van de bestemming Wonen, te weten:
Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij een maatschappelijke voorziening zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
 - b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
 - c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
 - d. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

De zienswijze delen wij deels en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan:

- De bestemming van de percelen Beekstraat 14, 21 en 21 en kadastraal bekend sectie L, no 1343 wordt gewijzigd naar Wonen.
- Het bouwvlak van Stichting Buitengewoon wordt op de kadastrale grenzen gelegd.
- Binnen maatschappelijk wordt een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie mogelijk te maken, luidende:
Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij een maatschappelijke voorziening zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - e. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
 - f. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
 - g. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
 - h. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.10. Geeraerds Van den Dungen Advocaten.

Gedateerd op 23 februari 2018, ontvangen op 26 februari 2018

Zienswijze

Er is een pro forma zienswijze ingediend tegen de realisatie van ene Vlaamse schuur op een perceel aan de Rijndonksestraat. De zienswijze wordt binnen een nader te stellen aangevuld.

Reactie gemeente

De realisatie van een Vlaamse schuur op een perceel aan de Rijndonksestraat is door initiatiefnemers ingetrokken. In overleg met Geeraerds Van den Dungen Advocaten is daarom geen termijn gesteld om de pro forma zienswijze aan te vullen. Er is voor de bewoners geen belang meer aanwezig om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De (pro forma) zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen

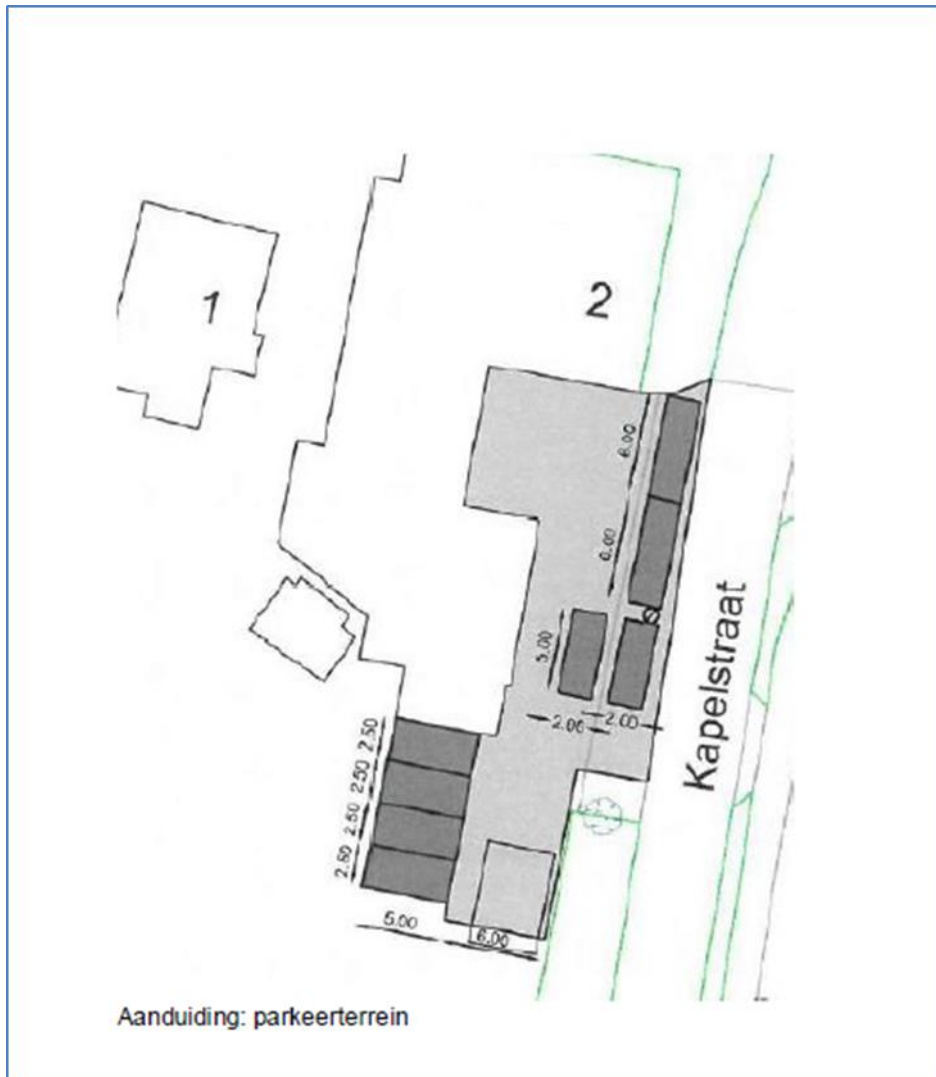
Buiten de zienswijzen worden de volgende ambtshalve aanpassingen voorgesteld:

4.1 Kapelstraat 2

Ten behoeve van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' moeten 8 parkeerplaatsen worden opgenomen. In de regels is in artikel 9.1 lid q opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerplaats' bestemd is voor minimaal 8 parkeerplaatsen.

In artikel 9.5.1 is vervolgens de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat die 8 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden en in stand worden gehouden.

Op de verbeelding is de functieaanduiding 'parkeerplaats' echter niet opgenomen. Dit moet nog gebeuren.



Ter plaatse van het perceel Kapelstraat 2 is de bestemming gewijzigd van Bedrijf met de aanduiding 'zadelmakerij', gewijzigd naar Wonen. De verwijzing naar de aanduiding 'zadelmakerij' kan daarom vervallen. Artikel 7.1. lid mm (t.p.v. de aanduiding "zadelmakerij" een "zadelmakerij") wordt geschrapt.

4.2 Hemelrijkstraat L 199

Op het perceel aan de Hemelrijkstraat, kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, no. 199 is de aanduiding 'landschapselement' opgenomen. Deze aanduiding ligt deels op het perceel

Hemelrijkstraat 41. Op dit perceel zijn diverse gebouwen aanwezig en is er geen sprake meer van aanwezige landschapselementen. De aanduiding landschapselement is daarom verwijderd.

4.3 Hemelrijkstraat 15

In artikel 23.2.1 lid e, is opgenomen dat gebouwen moeten zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35 en ten hoogste 60 graden. De woning Hemelrijkstraat 15 wordt echter voorzien van een gebogen dak. Ter plaatse van het hoogste punt van dit dak is de dakhelling bijna 0 graden. Dit past niet binnen de bestaande regeling.

De regeling ten aanzien van de dakhelling wordt daarom als volgt aangepast: “de gebouwen moeten voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35 en ten hoogste 60 graden, met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap.

In artikel 23.2.2 lid b is geregeld dat bij herbouw van een woning deze woning op minimaal 50% van de bestaande fundering moet worden herbouwd. De herbouw van de woning op het perceel Hemelrijkstraat 15 wordt op minder dan 50% van de bestaande fundering herbouwd. Om de herbouw van de woning mogelijk te maken wordt aan artikel 23.2.2 een nieuw lid s toegevoegd, luidende: “in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – fundering’ herbouw op minder dan 50% van de bestaande fundering is toegestaan.

4.4 Heikantsehoeve 34 Berlicum

Op het perceel aan de Heikantsehoeve 34 zijn diverse bijgebouwen gelegen. Deze bijgebouwen zijn middels een bouwvlak gekoppeld aan het bouwvlak van de woning. Het bouwvlak voor de bijgebouwen is niet helemaal goed gesitueerd en wordt circa 1,5 opgeschoven.

In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Heikantsehoeve 34 een parapluhooibergen parallel aan de Heikantsehoeve aangevraagd. Deze parapluhooiberg is abusievelijk niet op de verbeelding aangegeven. Dit wordt als nog in de verbeelding hersteld.

4.5 Landgoed Hoefsevonder Veedijk

Bij de ontwikkeling van Landgoed Hoefsevonder Veedijk in 2010 is er van uitgegaan dat er twee woningen parallel aan de Hoefsevonder gerealiseerd zouden worden. Het Landgoed wordt nu ontwikkeld en er is een verzoek ingediend om de twee woningen haaks op de Hoefsevonder te mogen ontwikkelen omdat dit voor de ontsluiting, de realisatie van de nutsvoorzieningen en de verkoopbaarheid beter uitkomt. De locatie van de twee te realiseren wordt daarom aangepast . Uitsluitende positie van de twee te realiseren woningen wordt aangepast. Alle overige aanduidingen blijven ongewijzigd.

4.6 Parapluhooibergen

- *Oud Laar 15 Berlicum*

De parapluhooiberg wordt gesitueerd binnen de bestemming Wonen. Abusievelijk heeft de locatie van de te realiseren parapluhooiberg echter de bestemming Agrarisch gekregen. Dit wordt aangepast zodat ook de parapluhooiberg de bestemming Wonen heeft.

- *Westakker 62 Berlicum*

In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Westakkers 62 een parapluhooibergen aangevraagd. Deze parapluhooiberg is abusievelijk niet op de verbeelding aangegeven. De parapluhooiberg wordt als nog op de verbeelding opgenomen.

- *Spurkstraat 90 Berlicum*

In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Spurkstraat 90 een parapluhooiberg aangevraagd. Deze parapluhooiberg is abusievelijk niet op juiste locatie ingetekend. De locatie schuift 7 meter in zuidoostelijke richting op. Dit wordt op de verbeelding hersteld.

- *Heiblomsedijk 11 Berlicum*

In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Heiblomsedijk 11 een parapluhooiberg aangevraagd. Initiatiefnemer wil bij nader inzien de parapluhooiberg graag 3 meter naar links (gezien vanaf de Heiblomsedijk) verplaatsen. Dit wordt op de verbeelding aangepast.

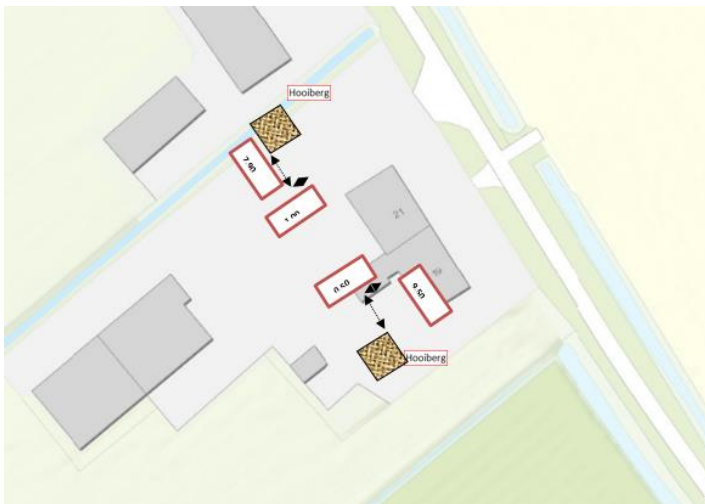
- *Assendelftseweg 19*

In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Assendelftseweg 19 een parapluhooibergen aangevraagd. Initiatiefnemer wil bij nader inzien de parapluhooiberg graag iets verplaatsen: hoekpunt hooiberg op 1,0 meter vanuit de achtergevel en 7,90 meter vanuit de zijgevel. Vorm van de hooiberg evenwijdig laten lopen aan de zijgevel. De locatie van de parapluhooiberg wordt gewijzigd.



- *Assendelftseweg 21*

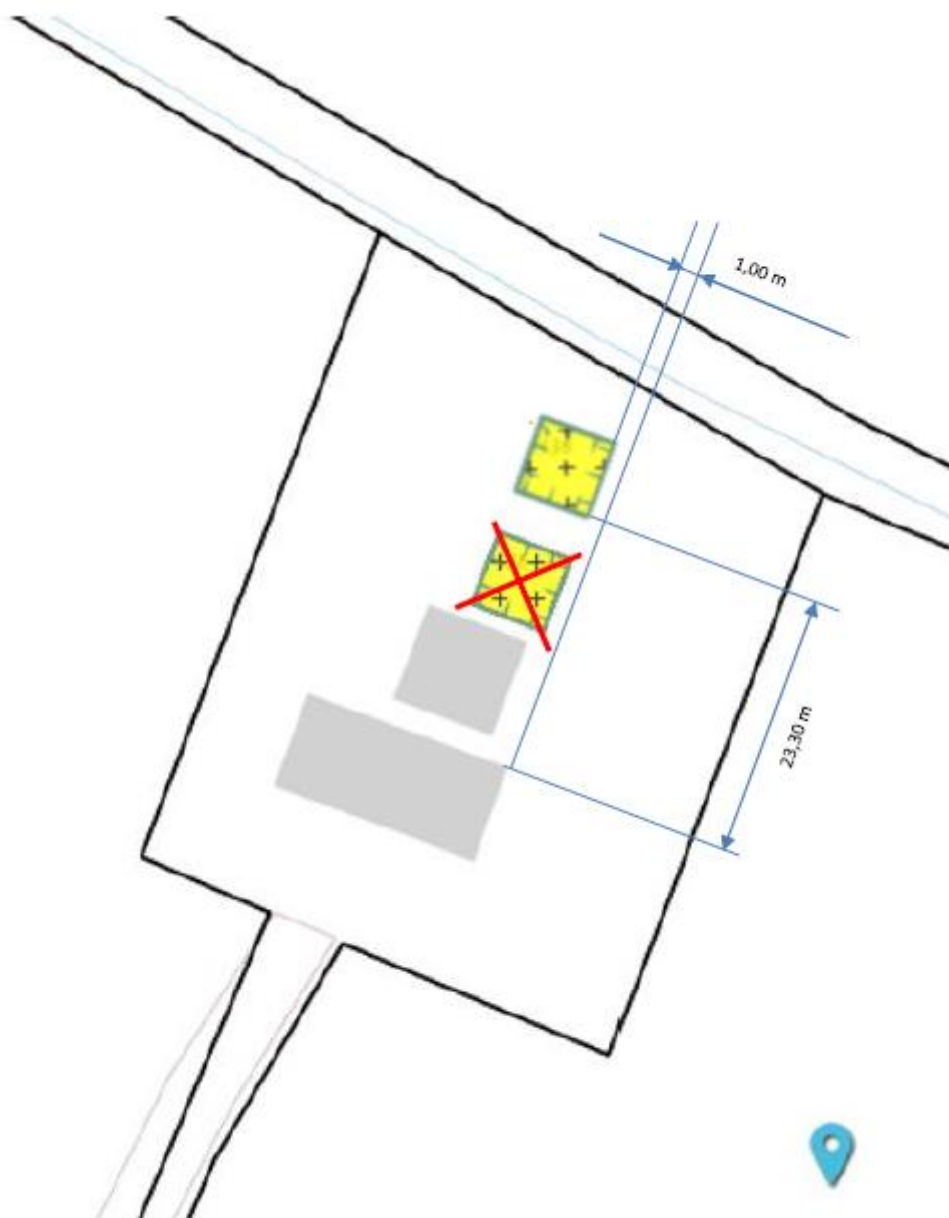
In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Assendelftseweg 21 een parapluhooibergen aangevraagd. Initiatiefnemer wil bij nader inzien de parapluhooiberg graag iets verplaatsen: Hoekpunt hooiberg op 0,50 meter vanuit de achtergevel en 9,50 meter vanuit de zijgevel. Vorm van de hooiberg evenwijdig aan de zijgevel. De locatie van de parapluhooiberg wordt gewijzigd.



- *Heikantsehoeve 35*

Ter plaatse van het perceel Heikantsehoeve zijn 2 parapluhooibergen aanwezig. In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar het verzoek ingediend voor drie parapluhooibergen. De derde parapluhooiberg is abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Deze parapluhooiberg wordt als nog op de verbeelding opgenomen.

- *Dreef 14a*
De verbeelding is zodanig aangepast dat de parapluhooiberg binnen de bestemming Wonen is gelegen.
- *Heiblomsedijk 7*
In het kader van het project omtrent de parapluhooibergen is door de eigenaar van het perceel Heiblomsedijk 7 een parapluhooiberg aangevraagd. Deze parapluhooiberg is abusievelijk niet op de juiste locatie ingetekend. De parapluhooiberg wordt als nog op de verbeelding opgenomen. Dit wordt op de verbeelding aangepast.



4.7 Donksestraat H 442

Er is een kleine discrepantie tussen de tekening op pagina 16 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e actualisatie en de tekening zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De tekening zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing is juist. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

Ook de verbeelding wordt hiermee in overeenstemming gebracht.

4.8 Beekstraat46

Abusievelijk zijn op dit perceel een aantal functie- en gebiedsaanduidingen weggegefallen. Deze dienen opnieuw opgenomen te worden.

4.9 Heikantsehoeve 68

Abusievelijk is op het perceelsgedeelte waarop de uitbreiding van het intensieve veehouderijbedrijf plaatsvindt niet de aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op de verbeelding wordt daarom voor ook voor dit perceelsgedeelte alsnog de aanduiding intensieve veehouderij opgenomen.

4.10 Regels

- **Begripsbepalingen**

In de begripsbepaling voor een parapluhooiberg is in tegenstelling tot de bouwregels niet opgenomen dat het bouwwerk eventueel omsloten kan zijn door wanden van maximaal 3 meter hoogte. De begripsbepaling is hierop aangepast en luidt nu als volgt: "een vrijstaand bouwwerk dat bestaat uit één (dragende) paal in het midden, eventueel omsloten door wanden van maximaal 3 meter hoogte, en een dak dat in sommige gevallen langs de paal op en neer kan bewegen;".

- **Erf- en terreinafscheidingen**

Momenteel zijn erf- en terreinafscheidingen alleen binnen een bouwvlak toegestaan. Dit betekent dat bijvoorbeeld afrasteringen van weilanden niet zijn toegestaan. Om dit hiaat in de regels te ondervangen wordt aan de regeling voor het toestaan van bouwwerken buiten het bouwvlak ook bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegevoegd.

Ook wordt aan artikel 3.2.5, 4.2.5, 5.2.5 en 6.2.5 een nieuw lid c toegevoegd, luidende: "De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

- **Bestemming Bedrijf**

Ter plaatste van het perceel Kapelstraat 2 is de bestemming gewijzigd van Bedrijf met de aanduiding 'zadelmakerij', gewijzigd naar Wonen. De verwijzing naar de aanduiding 'zadelmakerij' kan daarom vervallen.

Artikel 7.1. lid mm (t.p.v. de aanduiding "zadelmakerij" een "zadelmakerij") wordt geschrapt.

- **Bestemming Wonen**

In artikel 23.5 lid g, is geregeld dat bewoning als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan. Een bijgebouw mag echter wel in het kader van mantelzorg worden bewoond. Voorgesteld wordt de regeling zodanig aan te passen dat een mantelzorgwoning in een bijgebouw wel is toegestaan: "bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen;"

- **Parkeernormen**

Met ingang van 1 juli 2018 mogen stedenbouwkundige voorschriften niet meer in de bouwverordening zijn opgenomen, maar moeten ze in het bestemmingsplan zijn geregeld. Dit betekent dat parkeernormen vanaf 1 juli 2018 in het bestemmingsplan moeten zijn geregeld. Hiervoor is in de algemene gebruiksregels de volgende regeling opgenomen:

Met ingang van 1 juli 2018 mogen stedenbouwkundige voorschriften niet meer in de bouwverordening zijn opgenomen, maar moeten ze in het bestemmingsplan zijn geregeld. Dit betekent dat parkeernormen vanaf 1 juli 2018 in het bestemmingsplan moeten zijn geregeld. Hiervoor is in de algemene gebruiksregels (artikel 38) de volgende regeling opgenomen:

38.2 Parkeren - Gebruik

38.2.1Algemeen

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 27 september 2016 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel", bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder 38.2.1 lid a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Tevens wordt bij alle bepalingen waarin is opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid verwezen naar deze gebruiksregel inzake parkeren.

- Voorwaardelijke bepalingen

In artikel 42.1, 42.2 en 42.3 zijn wordt verwezen naar de inpassingsplannen zoals ze zijn opgenomen in bijlage 3 'Inpassingsplannen'. Voor de 2^e actualisatieronden zijn in bijlage 3 alleen de inrichtingsplannen opgenomen die in de 2^e actualisatieronde vallen. Er wordt echter verwezen naar alle inrichtingsplannen. Derhalve moeten in bijlage 3 alle inrichtingsplannen zijn opgenomen.

Bijlage 3 wordt daarom aangevuld met de in eerdere fasen vastgestelde inrichtingsplannen, te weten:

- Beusingsdijk 8/8a te Den Dungen;
- Bodem van Elde 5 te Gemonde;
- Diepenbroek 1 te Gemonde;
- Dreef 3 te Berlicum;
- Halderse Akkers 5a te Sint-Michielsgestel;
- Halderse Akkers 6 te Sint-Michielsgestel;
- Hasseltsdijk 22 te Berlicum;
- Hemelrijkstraat ong te Sint-Michielsgestel;
- Kerkeind 11 te Gemonde
- Landgoed De Wamberg te Berlicum;
- Landgoed Molenhoek te Middelrode;
- Landgoed Theede te Sint-Michielsgestel;
- Lookertstraat 6a te Sint-Michielsgestel;
- Mgr.Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel;
- Oud Laar MI 113 te Berlicum;
- Paterstraat te Den Dungen;
- Sint Lambertusweg 8d, 9 en 9a te Gemonde;
- Spekstraat 11a te Den Dungen;
- Spekstraat ongenummerd te Den Dungen;
- Theereheide 6 te Sint-Michielsgestel;
- Twijnmeer 41 te Gemonde;
- Vogelenzang 2a te Gemonde;
- Woud 16 te Berlicum;
- Woudseweg 47 en 49 te Den Dungen;
- Zandstraat 18 te Middelrode;
- Zandstraat 31b te Sint-Michielsgestel;
- Zandstraat 51 te Middelrode;
- Zandstraat-Moleneind te Den Dungen;

5. Staat van Wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per zienswijze en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Zienswijzen

Zienswijze 1

De verbeelding ter plaatse van het perceel Zandstraat 43-45 45 is zodanig aangepast dat:

- ter plaatse van het perceel Zandstraat 45 in Berlicum twee woningen zijn toegestaan.
- ten behoeve van het grondgebonden veehouderijbedrijf een agrarisch bouwvlak is opgenomen.

Zienswijze 4

De verbeelding ter plaatse van het perceel Hemelrijkstraat 15 is zodanig aangepast dat ook het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen.

Zienswijze 7

De verbeelding is zodanig aangepast dat:

- het bouwvlak een oppervlakte krijgt van 808 m²;
- een aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' op de verbeelding wordt opgenomen waarbinnen bijgebouwen niet zijn toegestaan.
- De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – minicamping' zodat een mini-camping niet is toegestaan.
- In de regels de regeling opnemen, luidende:
 - "ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden."
 - "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – minicamping' is geen mini-camping toegestaan."

Zienswijze 9

De verbeelding is zodanig aangepast dat:

- ter plaatse van de percelen Beekstraat 14, 21 en 21 en kadastraal bekend sectie L, no 1343 de bestemming 'Wonen' is opgenomen.
- Het bouwvlak van Stichting Buitengewoon op de kadastrale grenzen is gelegd.

De regels zijn zodanig aangepast dat:

- Binnen maatschappelijk een algemene afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie mogelijk te maken, luidende: "Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij een maatschappelijke voorziening zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
 - b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
 - c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
 - d. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Kapelstraat 2

Op de verbeelding is:

- de functieaanduiding 'parkeerplaats' opgenomen.
- De aanduiding 'zadelmakerij' verwijderd.

Hemelrijkstraat L 199

De aanduiding landschapselement is verwijderd.

Heikantsehoeve 34

- Op de verbeelding is het gekoppelde bouwvlak voor bijgebouwen 1,5 opgeschoven
- Naast de al ingetekende parapluhooiberg is er parallel aan de Heikantsehoeve nog een parapluhooiberg ingetekend.

Landgoed De Hoefse Vonder Veedijk

De verbeelding is zodanig aangepast dat de twee woningen haaks op de Hoefsevonder ontwikkeld kunnen worden.

Donksestraat H 442

De toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie is in overeenstemming gebracht met de ruimtelijke onderbouwing.

De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de inrichtingstekening zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Beekstraat 46

De verbeelding is zodanig aangepast dat de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgboerderij' is opgenomen.

Heikantsehoeve 68

De verbeelding is zodanig aangepast dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen.

Oud Laar 11.

Perceel is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Rijndonksestraat 8

Perceel is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Theerestraat M267

Perceel is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Parapluhooibergen

- Oud Laar 15 Berlicum
De verbeelding is zodanig aangepast dat de parapluhooiberg binnen de bestemming Wonen is gelegen.
- Westakker 62 Berlicum
De parapluhooiberg is op de verbeelding opgenomen.
- Spurkstraat 90 Berlicum
De locatie van de parapluhooiberg is aangepast.
- Heiblomsedijk 11 Berlicum
De locatie van de parapluhooiberg is aangepast.
- Assendelftseweg 19
De locatie van de parapluhooiberg is verplaatst.
- Assendelftseweg 21
De locatie van de parapluhooiberg is verplaatst.
- Dreef 14a
De verbeelding is zodanig aangepast dat de parapluhooiberg binnen de bestemming Wonen is gelegen.
- Heiblomsedijk 7
De parapluhooiberg is op de verbeelding opgenomen.

Regels

- In artikel 1 is de begripsbepaling voor parapluhooiberg als volgt gewijzigd: "een vrijstaand bouwwerk dat bestaat uit één (dragende) paal in het midden, eventueel omsloten door wanden van maximaal 3 meter hoogte, en een dak dat in sommige gevallen langs de paal op en neer kan bewegen;"
- Aan de artikelen 3.2.5, 4.2.5, 5.2.5 en 6.2.5 is een nieuw lid c toegevoegd, luidende: "De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter."
- Artikel 7.1. lid mm (t.p.v. de aanduiding "zadelmakerij" een "zadelmakerij") is vervallen.
- Artikel 23.2.1 lid e, is als volgt gewijzigd: "de gebouwen moeten voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35 en ten hoogste 60 graden, met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap.
- Aan artikel 23.2.2 is een nieuw lid s toegevoegd, luidende: "in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – fundering' herbouw op minder dan 50% van de bestaande fundering is toegestaan.
- Artikel 23.5 lid g is als volgt gewijzigd: "bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen".
- Aan artikel 38 wordt een nieuw gebruiksregels inzake parkeren toegevoegd, luidende

38.2 Parkeren - Gebruik

38.2.1 Algemeen

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
 - b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 27 september 2016 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel", bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
 - c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder 38.2.1 lid a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, Tevens wordt bij alle bepalingen waarin is opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid verwezen naar deze gebruiksregel inzake parkeren.
- Bijlage 3 is aangevuld met de in eerde fasen vastgestelde inrichtingsplannen.