

Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie



Toelichting

Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Michielsgestel

3^e actualisatie

Toelichting

Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie

Gemeente Sint-Michielgestel

Planstatus	Ontwerp
Datum	29 november 2022
Planidentificatie	NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGACTDRIE-ON01

Auteur: Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Doel actualisatieplan.....	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	Initiatieven.....	4
2.1.	Berlicum.....	4
2.2	Den Dungen	13
2.3	Gemonde	26
2.4	Sint-Michielsgestel.....	31
3.	Juridische verantwoording.....	37
3.1	Opbouw actualisatieplan.....	37
3.2	Retrospectieve toets	37
3.3	Aanvulling structuurvisie	37
3.4	Aanvulling parapluhooibergen.....	39
4.	Omgevingsaspecten	40
4.1	Inleiding	40
4.2	Beleidskader	40
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	40
4.4	Natuur en landschap.....	41
4.5	M.e.r.-beoordelingsbesluit	42
4.6	Wateraspecten	43
4.7	Overige milieuaspecten.....	44
5.	Uitvoerbaarheid	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.3	Omgevingsdialoog	46
5.4	Inspraak vooroverleg	46
5.5	Ontwerp	49
Bijlagen		50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

Een verzamel(bestemmings-)plan ofwel veegplan betekent dat initiatieven worden gebundeld en tegelijk in procedure gebracht / worden vastgesteld. Het eerste actualisatieplan is vastgesteld op 24 augustus 2015. Hierna heeft een tweede actualisatieronde plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2018. Inmiddels zijn we aanbeland bij de derde actualisatie van het bestemmingsplan, waarvan deze toelichting onderdeel uitmaakt. Door de verruiming van de mogelijkheden die het moederplan biedt heeft de gemeente een groot aantal verzoeken ontvangen van initiatiefnemers in het buitengebied in 2018-2020. Er zijn in de periode 2019-2021 in totaal 30 positieve principebesluiten genomen door het College om medewerking te verlenen aan een initiatief. Er zijn uiteindelijk 29 concrete initiatieven in het buitengebied die meelopen in dit plan. Er is één initiatief afgefallen omdat geen ruimtelijke onderbouwing (incl. onderliggende onderzoeken) is aangeleverd.

De raad heeft er dus bewust voor gekozen om alle los van elkaar staande nieuwe ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers te verzamelen in één nieuw bestemmingsplan. Op deze manier

kan het bestemmingsplanproces efficiënter worden doorlopen en worden de kosten voor initiatiefnemers 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.

Omdat het hier geen integrale herziening betreft blijven de beleidsmatige aanpassingen beperkt. Dat betekent dat de gemeente er bewust voor kiest om het beleid van de hogere overheden niet op te nemen in dit bestemmingsplan. Dat geldt met name ook voor de Interim Omgevingsverordening van de provincie, waarin nieuw beleid ten aanzien van veehouderijen is opgenomen. Het belangrijkste argument om dit niet te doen is om nu zo snel mogelijk de plannen van initiatiefnemers bestemmingsplanmatig mogelijk te maken. Er zou anders een onacceptabele vertraging in het bestemmingsplanproces ontstaan. Bovendien is het zo dat in de Interim Omgevingsverordening rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen. Deze gelden altijd, ook als ze niet zijn verwerkt op bestemmingsplanniveau.

Ten slotte biedt het actualisatieplan mogelijkheden om foutjes en onvolkomenheden uit het geldende bestemmingsplan te herstellen. Deze zijn met name aan het licht gekomen bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. In totaal worden er op 30 locaties in het buitengebied wijzigingen doorgevoerd aan de verbeeldingen van concrete bestemmingen, veelal gaat het om het herstellen van onbedoelde gebreken in de verbeelding van het moederplan of één van de latere actualisatieplannen. Daarnaast zijn er planologisch-juridische verbeteringen doorgevoerd in de regels, zoals het verwijzen naar de juiste artikelen in de planregels.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen voor de opgenomen initiatieven zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' vastgesteld op 16 december 2010 (onherroepelijk per 25 januari 2013), het 'Actualisatieplan Buitengebied' vastgesteld op 16 juli 2015 (onherroepelijk per 24 augustus 2015), het 'Actualisatieplan Buitengebied – Fase 2' vastgesteld op 3 december 2015 (onherroepelijk per 17 december 2015), 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan' vastgesteld en onherroepelijk per 14 september 2017 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 2^e actualisatie' vastgesteld op 14 juni 2018.

Op basis van de geldende bestemmingsplannen kan niet zonder meer medewerking worden verleend aan de initiatieven van de derde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel. De systematiek van het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, ook wel "het moederplan" genoemd.

1.3 Doel actualisatieplan

Het doel van dit bestemmingsplan is om de initiatieven juridisch-planologisch te vertalen in regels en verbeelding. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Daarnaast worden een aantal omissies uit de geldende bestemmingsplannen hersteld.

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

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie'. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de initiatieven die in dit plan zijn opgenomen. De verschillende ruimtelijke onderbouwingen met de bijbehorende bijlagen zijn opgenomen in de bijlage van de toelichting. Hoofdstuk 3 behandelt de juridische planopzet. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten van dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid onderbouwd.

2. Initiatieven

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten bij nieuwe ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de initiatieven per kern kort beschreven. Voor een inhoudelijke motivering wordt verwezen naar de betreffende ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

2.1. Berlicum

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

Gewat ong. Berlicum, G2225 en G2866 (naast nr. 7)

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, direct gesitueerd tegen de kern van Middelrode. Het betreft de percelen kadastraal bekend als Berlicum, sectie G, nummers 2225 en 2866, met een totale oppervlakte van ongeveer 3.466 m². Het plangebied wordt in het noorden en oosten begrensd door omliggende woningen. Ten westen/noordwesten grenst het plangebied eveneens aan omliggende woningen. Aan de zuid- en zuidwestzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, maar in het provinciaal beleid (IOV) is de locatie wel aangeduid als stedelijk gebied.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De gronden zijn momenteel braakliggend en zijn in gebruik als grasland. Er bevindt zich geen bebouwing op de locatie.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van één Ruimte voor Ruimte woning aan de kern Middelrode. De ontwikkeling wordt voorzien van een landschappelijke inpassing. Op eigen terrein worden drie parkeerplaatsen en een garage op het perceel gerealiseerd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing inclusief waterberging en wordt voorzien van een nieuwe inrit aan Het Gewat.



Er wordt 50 m² grond door de initiatiefnemers overgedragen aan de gemeente om de laanbeplanting langs de weg te behouden voor de lang termijn. Daarnaast kan de situatie wat betreft inrichting ter hoogte van de toekomstige woning worden doorgetrokken in het straatprofiel.

Groenstraat ong. Berlicum, L1556 (naast Groenstraat nr. 25)

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten zuidoosten van de kern Berlicum. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Berlicum, sectie L, nummer 1556. In de nabijheid van het perceel bevinden zich enkele burgerwoningen. De achterzijde van het perceel sluit aan op het stedelijk gebied van de kern Berlicum. Het plangebied bevindt zich in de kernrandzone en de bebouwingsconcentratie 'Oostzijde Berlicum / Middelrode'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de betreffende gronden momenteel bestemd als 'Agrarisch'. De planlocatie wordt gebruikt als locatie waar naaldbomen (kerstbomen) worden geteeld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen. In het verleden heeft hier wel een boerderij gestaan die later is gesloopt in de Tweede Wereldoorlog.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één Ruimte voor Ruimte woning. De woning wordt gesitueerd aan de oostzijde van het perceel, waarbij de voorgevelrooilijn aansluit bij omliggende woningen en wordt landschappelijk ingepast. De ontsluiting naar het perceel vindt plaats aan de Groenstraat. Aan de achterzijde van de woning blijft de teelt van naaldbomen behouden. De aanwezige bebouwing op het perceel wordt gesloopt. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Heikantsehoeve 27 Berlicum

Ligging

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Berlicum. Het betreft de percelen kadastraal bekend als sectie M, nummers 1180, 1182 en 1183 met een oppervlakte van ongeveer 3 hectare groot. De locatie is gelegen aan de Heikantsehoeve en wordt omringd door agrarische gronden en een open landschap. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele woningen en agrarische bedrijven gesitueerd.



Huidige situatie

Op basis van het huidig geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Binnen het plangebied is momenteel enerzijds een rundveehouderij gevestigd. De dieren worden gehuisvest in één van de reeds aanwezige stallen. Anderzijds zijn enkele bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling van machines en materialen aanwezig. Op de planlocatie is zowel een huidige bedrijfswoning als een voormalige bedrijfswoning gesitueerd. De huidige (verplaatste) bedrijfswoning wordt momenteel bewoond door de voormalige eigenaar van het bedrijf. De voormalige bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en is in gebruik als kantoor en opslagruimte voor het huidige bedrijf. Gezien de cultuurhistorische status mag deze niet worden gesloopt.

Toekomstige situatie

Naast de rundveehouderij aan de locatie Heikantsehoeve 27 omvat de bedrijfsvoering tevens de teelt van lelies aan de Horziksestraat te Sint-Michielsgestel. De ontwikkeling ziet op het mogelijk maken van de uitbreiding van lelieteelt op de locatie Heikantsehoeve 27. Op de locatie dient daarvoor ruimte te worden gecreëerd voor een spoelinstallatie, waterbassins en de opslag van teeltmateriaal. Het bouwvlak wordt daarom vergroot van 1,1 tot 1,5 hectare. Het uitgebreide deel van het bouwvlak (0,4 hectare) mag alleen ten behoeve van de grondgebonden teelt worden gebruikt. Er is geen uitbreiding van de veehouderij mogelijk gemaakt buiten het bestaande bouwvlak. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning, conform het bestaande gebruik.



Loofaert 33 en 33a Berlicum

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten noorden van de kern Berlicum en betreft de percelen L105 en L106, Loofaert 33 en 33a. In de nabijheid van de planlocatie liggen enkele verspreide woonbestemmingen. De locatie wordt aan alle zijden begrensd door gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn momenteel twee aaneengebouwde woningen met diverse aan- en uitbouwen en schuurtjes/bijgebouwen gesitueerd. Er zijn twee inritten aanwezig. De inrit voor Loofaert 33a bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. De overige gronden worden als tuin gebruikt.

Toekomstige situatie

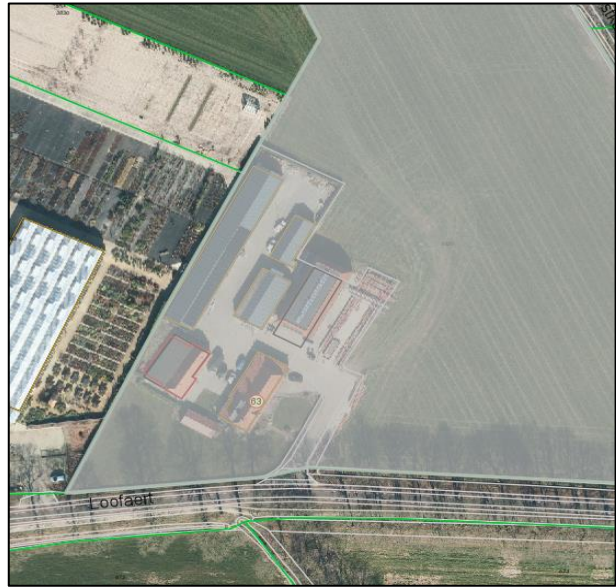
De ontwikkeling bestaat uit het slopen van alle aanwezige bebouwing (741 m²), met uitzondering van de hooimijt op het achtergelegen terrein. Tevens wordt alle aanwezige erfverharding (650 m²) verwijderd. Vervolgens worden ter vervanging van de bestaande woningen twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen gerealiseerd. In het bijgebouw bij Loofaert 33a wordt een Bed & Breakfast gerealiseerd. De losse en gedateerde bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een langgevelboerderij van 1.000 m³ en schuurwoning. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Loofaert 63 Berlicum

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel ten noorden van de kern Berlicum en omvat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Berlicum, Sectie L, nummer 3828 met een totaaloppervlakte van ruim 2,3 hectare. Het huidige bouwvlak is circa 1 hectare. Ten noorden en oosten van de planlocatie zijn agrarische gronden gelegen. Ten westen is een agrarisch bedrijf gevestigd met de functieaanduiding 'detailhandel'. Aan de westzijde zijn op enige afstand tevens enkele woningen gesitueerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

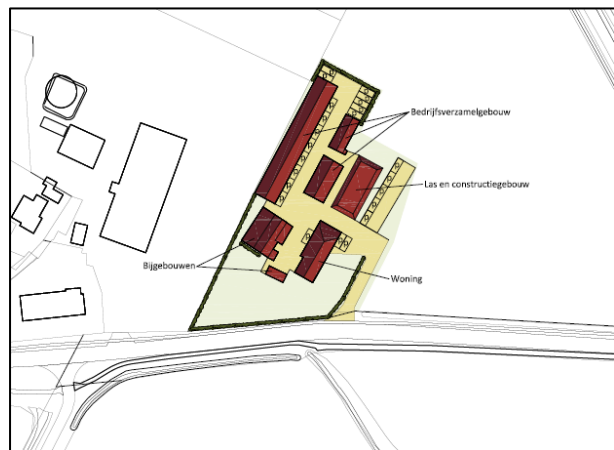


Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een bouwvlak van 1 hectare. Binnen het huidige bouwvlak geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructie- en lasbedrijf'. Een dergelijk bedrijf is als nevenfunctie op de locatie aanwezig. Daarnaast is binnen het plangebied een bedrijfswoning gesitueerd en zijn stallen en diverse loodsen aanwezig. De locatie diende voorheen als veehouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn rond 2020 beëindigd.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het geven van een nieuwe bestemming voor dit voormalig agrarisch bedrijf door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Bedrijf'. De voormalige loodsen en stallen gaan dienst doen als opslagunits voor particulieren. Er worden klassieke auto's en boten gestald, waaraan tevens gesleuteld kan worden (statische opslag). Het gaat om in totaal 20 te realiseren units. Iedere unit heeft een maximale oppervlakte van 40 m². Voor de opslagunits wordt de functieaanduiding



'bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen, de omvang van deze activiteit wordt begrenst op 722 m². De huidige nevenfunctie in de vorm van het las- en constructiebedrijf met een oppervlakte van 250 m² wordt de hoofdtak van het bedrijf en blijft behouden. Het bouwvlak wordt verkleind naar circa 4.300 m². De ontwikkeling gaat gepaard met de realisatie van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de investeringen van de ondernemer in de bedrijfsgebouwen (onder andere asbestsanering), door een impuls in de bestaande landschappelijke inpassing in combinatie met waterberging in de vorm van een sloot. Daarnaast draagt dit plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin door een bijdrage aan het Groenfonds van de gemeente waarmee ook op andere locaties een investering in de ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd door de gemeente.

Milrooijsedijk 34 Berlicum

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Berlicum. Het betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Berlicum, sectie M, nummer 363 met een oppervlakte van ruim 1 hectare. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen gevestigd.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Bedrijf'. De bedrijfsmatige activiteiten omvatten het exploiteren van een hondenpension/fokkerij. Daartoe bevindt zich op het perceel een bedrijfswoning. Daarnaast bevinden zich op het perceel ten behoeve van de bedrijfsvoering enkele bijgebouwen. Het bouwvlak (bestemmingsvlak) is in de bestaande situatie gelegen over de breedte van het plangebied en heeft een oppervlakte van 4.500 m². Aan de oostzijde van het perceel zijn buiten het bouwvlak enkele (illegale) bouwwerken opgericht, waaronder een hondenuitloop, verhardingen, hekwerken, overkappingen en een gebouw.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van het bestemmings- en bijbehorend bouwvlak, zodat ook de bebouwing aan de achterzijde daarvan onderdeel uitmaakt. Er vindt geen uitbreiding van de totale oppervlakte van het bouwvlak en de bebouwing plaats. Met de vormverandering wordt de bebouwing buiten het bestaande bouwvlak feitelijk gelegaliseerd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Werststeeg 54 Berlicum

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Berlicum. Het betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Berlicum, sectie M, nummer 944 met een oppervlakte van 0,7 hectare. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele woningen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aan de oostzijde en zuidzijde van het perceel zijn agrarische gronden aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied zijn op enige afstand enkele woningen gesitueerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingconcentratie.

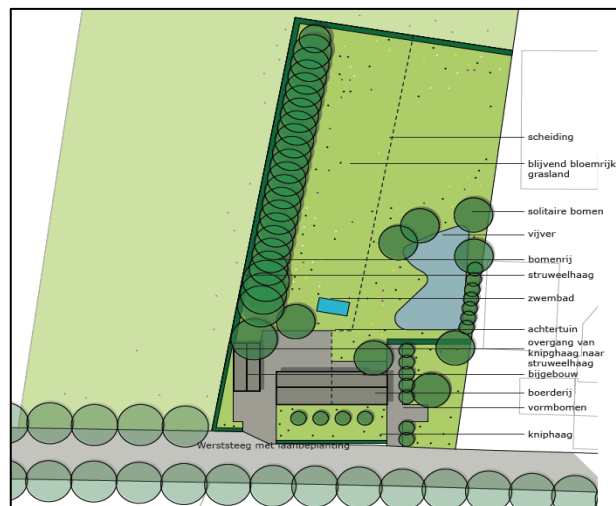


Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming geldt ter plaatse van de woning en een bijgebouw van 286 m². Het overige gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning (wederopbouwboerderij) die kan worden aangemerkt als beeldbepalende boerderij. Een gedeelte van de boerderij is in gebruik als woning. Het andere gedeelte van de boerderij heeft dienst gedaan al stalgedeelte. Dit ten behoeve van de voormalige varkenshouderij die zich op de locatie bevond.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het splitsen van de beeldbepalende boerderij in twee wooneenheden. De huidige boerderij heeft een volume van in totaal 1.472 m³. Na splitsing is sprake van een volume van 842 m³ (bestaande woongedeelte rechts) en 630 m³ (bestaand stalgedeelte links). Het bijgebouw van 286 m² wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt aan de oostzijde van de woning een nieuw bijgebouw gerealiseerd van maximaal 100 m². De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. Voor de splitsing in het kader van een beeldbepalende boerderij is een maatwerktitel aangeschaft bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.



Zandstraat ong. Berlicum, M1238 en M1239 (naast nr. 32)

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Berlicum. Bij het nemen van het principebesluit zag het planvoornemen op perceel M771. Dit perceel is echter kadastraal gesplitst. Het betreft derhalve gedeeltelijk de kadastrale percelen bekend als Berlicum, sectie M, nummers 1238 en 1239. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele woningen. Aan de overkant van de straat is op het adres Zandstraat 37 een agrarisch bedrijf gevestigd. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Zandstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De gronden zijn in gebruik als grasland. Op het perceel is geen bebouwing opgericht. Ook zijn geen andere (groene) elementen aanwezig, met uitzondering van de laanbeplanting aan de Zandstraat.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één Ruimte voor Ruimte woning op het betreffende perceel ter hoogte van de Zandstraat 32. In verband met de milieuzonering en het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt de woning op minimaal 50 meter afstand van het agrarisch bedrijf op het adres Zandstraat 37 gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



2.2 Den Dungen

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

Beemdweg 3 Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten noordoosten van de kern Den Dungen. Het plangebied betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummer 458 en heeft een totale oppervlakte van 9.760 m². De kern van Den Dungen bevindt zich op ongeveer 420 meter afstand. In de nabijheid zijn diverse woningen, (voormalige) agrarische bedrijven en middelgrote percelen weidegrond en akkerbouwland gesitueerd. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich een actief akkerbouwbedrijf. De planlocatie bevindt zich in de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf. In de huidige situatie is er sprake van een bouwvlak van ruim 0,8 hectare ten behoeve van o.a. een veehouderij. De vergunning voor het houden van dieren is in 2007 ingetrokken. Op het perceel bevinden zich nog de bedrijfsgebouwen van 1.140 m² en een vrijstaande bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen zijn voornamelijk in gebruik als opslagruimte. Er is geen sprake van monumentale bebouwing binnen het plangebied. De voormalige boerderij ligt ingeklemd door de cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle keerdijk.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' het en het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen om de transformatie te kunnen realiseren. Alle aanwezige bebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, wordt gesloopt. In totaal worden met de herbestemming drie burgerwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden de veehouderijactiviteiten gesaneerd en worden de kuilplaat en overige verhardingen verwijderd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. Door de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is sprake van een algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs de keerdijk.



Beusingsedijk 8 Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten noorden van de kern Den Dungen. Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Dungen, sectie F, nummers 427, 591, 589 en 799. De kern van Den Dungen bevindt zich op ongeveer 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Op een afstand van ongeveer 800 meter ten oosten van het plangebied bevindt zicht de bebouwde kom van Berlicum. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de Aa ten noorden en het Maximakanaal ten zuiden van de locatie, daarnaast door de aanwezigheid van meerdere (voormalige) agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijvigheid en enkele burgerwoningen.

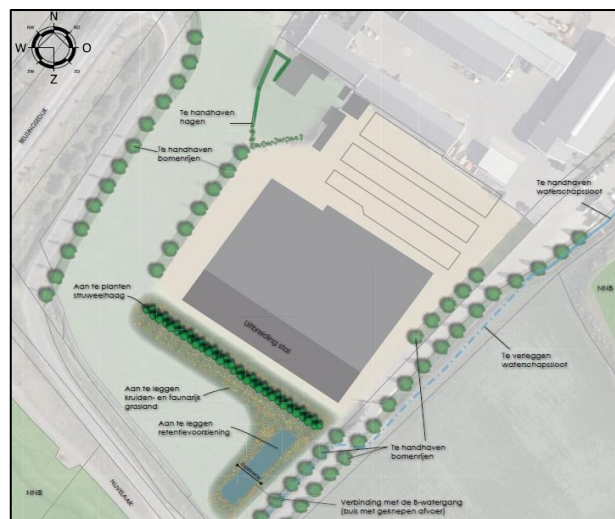


Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Op de planlocatie zijn twee bedrijven gevestigd in de vorm van een agrarisch loon- en grondwerkbedrijf en een rundveehouderij met een bouwvlak van 1,4 hectare. Daarnaast is er bij het agrarische loon- en grondwerkbedrijf een gronddepot. Er zijn diverse bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen en sleufsilos aanwezig ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op de rundveehouderij en bestaat uit een vergroting en vormverandering van het bouwvlak met 0,1 hectare tot 1,5 hectare. Daarnaast wordt ter plaatse van een bestaande sleufsilos een differentiatievlak toegevoegd met een oppervlakte van 1.470 m². De vergroting en vormverandering van het bouwvlak dient ter uitbreiding van de bestaande rundveestal. In 2018 is reeds een eerdere uitbreiding van de rundveestal vergund en gerealiseerd met een oppervlakte van 1.630 m². Met de beoogde ontwikkeling en vergroting van het bouwvlak wordt de rundveestal voor een tweede keer uitgebreid met een oppervlakte van 1.630 m². De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en watercompensatie.



Donksestraat ong. Den Dungen, H 953 en H907 (tegenover nr. 25)

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel ten westen van de kern Den Dungen op de overgang naar het buitengebied. Het betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Den Dungen, sectie H, nummers 907 en 953 met een gezamenlijke oppervlakte van 1.296 m². De locatie is gelegen aan de Donksestraat en wordt aan noordwest- en zuidoostzijde begrensd door agrarische gronden. De noordoostzijde grenst aan een woonbestemming en een klein gedeelte in het noorden grenst aan een maatschappelijke bestemming, beide gelegen binnen de kern Den Dungen. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bosscheweg en Donksestraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Het huidige gebruik is grasland, voormalig agrarische akker. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig. Ook zijn geen andere (groene) elementen aanwezig, behalve enkele bomen.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning aan de Donksestraat. De woning krijgt de beschikking over een aangebouwd bijgebouw. De woning wordt centraal op het perceel H953 gesitueerd, zodat de bestaande zichtlijnen van de reeds bestaande woningen (ten noorden van het plangebied) gerespecteerd en behouden blijven. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat de minimale afstand van de woning tot aan de Donksestraat minimaal 8 meter bedraagt. De woning wordt ontsloten via de bestaande inrit op de Donksestraat. Bij de ontwikkeling van de woning en de verbreding van de inrit zal rekening worden gehouden met de bestaande kavelsloot aan de zuidzijde van het perceel. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en verbreding van een bestaande sloot in verband met waterberging.



Poeldonk 1 Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Het betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummer 662 en heeft een oppervlakte van 1.520 m². Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel ten noorden van de kern Den Dungen en ten zuiden van de Zuid-Willemsvaart en de N279. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van enkele woningen en bedrijfslocaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf'. Op de locatie is planologisch een houtverwerkingsbedrijf toegestaan. Er is een bedrijfsloods aanwezig met een oppervlakte van 589 m² en een half vrijstaande bedrijfswoning. Het perceel is reeds landschappelijke ingepast met verscheidene bomen, hagen en heesters.

Toekomstige situatie

Initiatiefnemers hebben de locatie gekocht met het voornemen hier te gaan wonen. De locatie wordt hiertoe omgezet van een bedrijfsbestemming naar een bestemming 'Wonen'. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor worden nieuwe bijgebouwen bij de woning gerealiseerd met een maximale oppervlakte van in totaal 200 m², conform de bestaande regelingen in het moederplan. In samenspraak met de gemeente zijn vooruitlopend op het wijzigen van de bestemming, alvast het asbest dak en de gevaarlijke dakconstructie verwijderd. Daarnaast wordt een groot deel van de verharding verwijderd. Het plan omvat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het saneren van een voormalige bedrijfsbestemming nabij woningen, sanering van overvloedige bebouwing en gaat vergezeld van een landschappelijke inpassing.



Spekstraat 1 Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Den Dungen. Het betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummer 461 met een oppervlakte van 1,4 hectare. De locatie is gelegen aan de Spekstraat en wordt omringd door agrarische gronden. Op ongeveer 300 meter afstand begint de kern Den Dungen. Ten oosten van planlocatie is de Zuid-Willemsvaart op een afstand van ongeveer 560 meter gesitueerd. Verder is aan de Spekstraat een verzameling van functies aanwezig, waaronder enkele agrarische bedrijven en woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Detailhandel' en dienden voor het gebruik van een tuincentrum. Op de locatie is een bedrijfswoning gesitueerd. Voorheen was een tuincentrum bestaande uit een kassencomplex aanwezig. Deze is in 2021 in het kader van de voorgenomen ontwikkeling volledig gesaneerd. Aan de overzijde van het perceel zijn in het kader van een eerder actualisatieplan twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het volledig saneren van het tuincentrum, zijnde het kassencomplex. De reeds aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast worden op het perceel twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Spekstraat 3a en ong. G1438 (naast 3a) Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Den Dungen. Het betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummers 1375, 1438, 1439 en een klein gedeelte van 1376 met een oppervlakte van circa 9.400 m². De locatie is gelegen aan de Spekstraat en wordt omringd door agrarische gronden. Aan de Spekstraat is een verzameling van functies aanwezig, waaronder enkele agrarische bedrijven en woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak van 0,67 hectare met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Binnen het bouwvlak op de locatie Spekstraat 3a is een bedrijfswoning gesitueerd. In het noordelijke gedeelte zijn diverse bijgebouwen aanwezig. In het zuidelijke gedeelte is een tunnelkas gesitueerd. Ter plaatse de planlocatie bevindt zich een arboretum, oftewel een bijzondere botanische tuin. De percelen ten zuiden van Spekstraat 3a zijn onbebouwd en zijn enkel bereikbaar via de locatie Spekstraat 3a.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het saneren van het agrarisch bedrijf met het wijzigen van de reeds aanwezige bedrijfswoning in een burgerwoning. De woning wordt qua oppervlakte en inhoud niet gewijzigd. De aanwezige bijgebouwen blijven behouden, mede in het kader van het tevens te behouden arboretum. De aanwezige tunnelkas wordt wel gesaneerd. Op het aangrenzende perceel aan de zuidzijde van de locatie Spekstraat 3a wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Hiervoor wordt de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning als ter plaatse van de beoogde nieuwe woning gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf wordt wegbestemd en hier resteert (buiten de woonbestemmingen), de agrarische bestemming. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Spekstraat 6 Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Den Dungen. Het betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummer 1420 met een oppervlakte van 2.395 m². De locatie is gelegen aan de Spekstraat en wordt omringd door agrarische gronden. Aan de Spekstraat en in nabijheid van het plangebied is een verzameling van functies aanwezig, waaronder enkele agrarische bedrijven en woningen. De meest nabijgelegen bestemmingen op nr. 4 en 8 betreffen woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak van 0,22 hectare. Op de locatie is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd, met bijbehorende bedrijfswoning. Deze maakt onderdeel uit van een langgevelboerderij en vormt een twee-onder-één-kap woning. Het noordelijke gedeelte van het pand is bestemd als reguliere burgerwoning. Deze is als zodanig in gebruik. De bedrijfswoning staat al geruime tijd leeg.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt daarmee gewijzigd in een reguliere burgerwoning. Daartoe is ongeveer 450 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Ten behoeve van de reguliere burgerwoning wordt één bijgebouw behouden. De oppervlakte en inhoud van de woning blijft ongewijzigd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en een intrekking van de Omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu van de voormalige melkrundveehouderij.



Spekstraat 9 Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Den Dungen. Het betreft het kadastraal perceel bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummers 210 en 653 met een oppervlakte van 10.740 m². De locatie is gelegen aan de Spekstraat en wordt omringd door agrarische gronden. Aan de Spekstraat en in nabijheid van het plangebied is een verzameling van functies aanwezig, waaronder enkele agrarische bedrijven en woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch', met een bouwvlak van 0,6 hectare. Op de locatie bevindt zich een agrarische bedrijfswoning. Naast de bedrijfswoning zijn tevens een aantal bijgebouwen aanwezig. Voorheen bevond zich op de planlocatie een agrarisch bedrijf. Deze is inmiddels beëindigd en de stallen zijn reeds gesloopt.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt daarmee gewijzigd in een reguliere burgerwoning. De bijgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de schuur bij de woning. De woning (een cultuurhistorisch pand) wordt gesplitst in twee wooneenheden. Waardevolle elementen van het pand zijn in beeld gebracht en dienen behouden te worden. Aan de zuidkant van de woning wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Spekstraat ong. Den Dungen, G1422 (naast nr. 6)

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ongeveer 200 meter ten oosten van de kern Den Dungen. Het betreft het kadastraal perceel bekend als Den Dungen, sectie G, nummer 1422 met een oppervlakte van 10.485 m². De locatie is gelegen aan de Spekstraat en wordt omringd door agrarische gronden. Aan de Spekstraat en in nabijheid van het plangebied is een verzameling van functies aanwezig, waaronder enkele agrarische bedrijven en woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Er bevindt zich geen bebouwing op de locatie. De gronden worden momenteel gebruikt voor maïsteelt.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Binnen het plangebied worden twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. Het overige gedeelte van het plangebied blijft bestemd als 'Agrarisch' grondgebied. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Spurkstraat 61a Den Dungen

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, op ongeveer 400 meter ten oosten van de kern Den Dungen. Het betreft het kadastraal perceel bekend als Den Dungen, sectie G, nummer 578 met een totale oppervlakte van 400 m². Direct aan de oostzijde van het perceel is de woonbestemming Spurkstraat 61 gesitueerd. Aan de noord- en oostzijde grenst het perceel aan agrarische gronden. Aan de overzijde van de Spurkstraat is museum 't Brabants Leven gevestigd. Verder bevinden zich in de omgeving enkele woningen. In het noordoosten is de Zuid-Willemsvaart gesitueerd. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Spurkstraat / Hoek'



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf'. Binnen het huidige bouwvlak geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'. Daartoe is een bedrijfswoning op het perceel aanwezig. Het betreft een twee-onder-één kap woning. De linkerzijde van het pand betreft Spurkstraat 61. Op het perceel zijn meerdere bijgebouwen gerealiseerd, waaronder een schuur / carport. Op het perceel bevinden zich tevens enkele containers die dienst doen als buitenopslag. De bedrijfsuitvoering is inmiddels beëindigd.

Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Er wordt 140 m² aan bijgebouwen in stand gehouden. De buitenopslag en containers worden verwijderd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Woudseweg ong. Den Dungen, G758 (achter nr. 7)

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, ongeveer 100 meter ten zuiden van de kern Den Dungen. Het betreft een deel van het kadastraal perceel bekend als gemeente Den Dungen, sectie G, nummer 758. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn voornamelijk burgerwoningen gesitueerd. De planlocatie is gesitueerd in de bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan is het relevante oostelijke deel van de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De gronden zijn momenteel braakliggend. Er bevindt zich een enkel bijgebouw van de woning aan de Woudseweg nr. 7 op het perceel. In het overige westelijke deel van perceel G758 is de woonbestemming van Woudseweg 7 gesitueerd.

Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het realiseren één Ruimte voor Ruimte woning aan de oostzijde van het perceel. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



2.3 Gemonde

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

Beek 2 Gemonde

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint Michielsgestel, ten zuidoosten van de kern van Gemonde. Het betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie P, nummers 517 en (gedeeltelijk) 518. De gronden direct aangrenzend aan het plangebied zijn onverhard en in gebruik als grasland. In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich op enige afstand enkele burgerwoningen. Verder wordt de omgeving gekenmerkt door agrarisch grondgebied en bos van een waterwingebied aan de oostzijde van het plangebied. Aan de overzijde van straat van Beek 2 start het grondgebied van de gemeente Meierijstad.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Daarnaast geldt op een gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming zijn een woonhuis, schuur en garage gesitueerd. Binnen de agrarische bestemming zijn twee schuren zijnde een openkapschuur en een kippenstal gesitueerd. Deze bebouwing is legaal opgericht, maar is door een planologische wijziging buiten de woonbestemming komen te liggen. Buiten de woonbestemming zijn daarnaast drie schuilhutten illegaal aanwezig.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Om te komen tot een doelmatige inrichting van het bedrijf omvat de bedrijfsbestemming de bestaande gebouwen, bedrijfswoning en verharding, alsmede het nieuw op te richten bedrijfsgebouw. De bedrijfsbestemming krijgt een omvang van 2.278 m², hiervan mag maximaal 620 m² worden gebruikt als bedrijfsbebouwing. De voormalige kippenstal en de openkapschuur worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt één nieuwe schuur gebouwd. De schuilstallen die momenteel buiten het bouwvlak zijn gesitueerd worden in de toekomstige situatie binnen het bouwvlak geplaatst. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Bodem van Elde ong. Gemonde, 0872 (naast nr. 5)

Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Gemonde. Het betreft het kadastraal perceel bekend als Sint-Michielsgestel, sectie O, nummer 872. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2.900 m². Ten westen van de planlocatie is het beekdal van de Beeksche Waterloop gesitueerd. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich natuurgebied De Geelders. Het perceel grenst direct aan de burgerwoning op de locatie Bodem van Elde 5. De bebouwde omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische functies en woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Broekstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de huidige gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Op de locatie is een voormalige varkenshouderij gevestigd (Bodem van Elde 5). Dit bedrijf is in 2012 beëindigd. In het kader van de 1^e actualisatie is de intensieve veehouderij wegbestemd en het agrarisch bouwvlak verkleind naar 2.900 m². De eerste bedrijfswoning Bodem van Elde 5 is toen afgesplitst als burgerwoning. De langgevelboerderij op de planlocatie is als bedrijfswoning bestemd gebleven. Aan de westzijde van het plangebied is een akkerbouwloods opgericht van 250 m². Aan de noordzijde van het perceel is een schuur/carport aanwezig van ongeveer 125 m².

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het splitsen van de langgevelboerderij in twee wooneenheden. Dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume van ongeveer 1.900 m³. Binnen de bestaande langgevelboerderij worden twee wooneenheden gerealiseerd van 1.100 m³ en 800 m³. Daarbij is de cultuurhistorische waarde van het pand aangetoond door een gespecialiseerd bureau. Op basis van dit rapport heeft de gemeentelijke monumentencommissie geoordeeld dat het een cultuurhistorisch waardevolle boerderij betreft. De splitsing moet bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische elementen van het object. Hiervoor wordt de boerderij toegevoegd aan de lijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten in bijlage 1 bij de regels. Hierdoor ontstaat in de toekomstige situatie één woonbestemming van 2.500m². Binnen deze woonbestemming zijn twee wooneenheden toegestaan. Ten behoeve van de splitsing wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De akkerbouwloods van 250 m² blijft daarbij behouden als bijgebouw voor beide woningen. De bijgebouwen achter op het perceel met een omvang van ongeveer 125 m²



worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 50 m² ten behoeve van het oostelijke woning van het perceel. Het totaaloppervlakte aan bijgebouwen (inclusief vergunningsvrij) komt hiermee op 300 m². De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en omvat onder andere de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard.

Bodem van Elde ong. Gemonde, 0768 (naast nr. 8a)

Ligging

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ongeveer een kilometer ten oosten van de kern Gemonde. Het betreft het kadastraal perceel bekend als Sint-Michielsgestel, sectie O, nummer 768 en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 7.620 m². In de directe omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk aan de oostzijde woningen gelegen. Aan de zuidzijde is de Beeksche Waterloop gesitueerd en het perceel wordt omringd door agrarische gronden. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Broekstraat'.

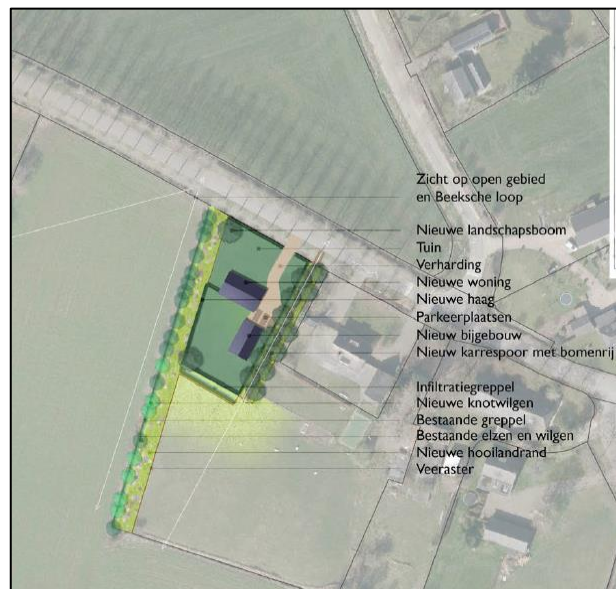


Huidige situatie

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de huidige gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', zonder bouw mogelijkheden. De planlocatie is onbebouwd en wordt gebruikt als weiland. Aan de oostzijde grens een tuin van de woning Bodem van Elde 8A met een haag van beuken en enkele landschapsbomen. Aan deze zijde ligt tevens een greppel richting de Beeksche Loop met elzen en knotwilgen.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie. Daartoe wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De woning zal aansluiten bij het bestaande bebouwingscluster aan Bodem van Elde en wordt landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast. Tussen de bestaande woning op het adres Bodem van Elde 8A en de nieuwe woning komt een karrespoor naar het achterliggende weiland. Het achterliggende perceel blijft behouden als weiland.



Boomstraat 18 Gemonde

Ligging

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel en ligt ongeveer 200 meter ten zuidwesten van de kern Gemonde. Het betreft het kadastraal perceel bekend als Sint-Michielsgestel, Sectie P, nummer 647 en heeft een totale oppervlakte van 6.260 m². Het perceel wordt omringd door agrarische gronden. Aan de overkant van de straat en aan de zuidzijde van de planlocatie zijn woningen gesitueerd. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Sint-Lambertusweg / Boomstraat'.



Huidige situatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de huidige gronden bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch'. Binnen het bouwvlak geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf'. Op het perceel bevindt zich een karakteristieke langgevelboerderij. Het kinderdagverblijf is reeds beëindigd.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en een klein gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. De langgevelboerderij wordt behouden en wordt als burgerwoning in gebruik genomen. Het bijgebouw aangrenzend aan de woning wordt behouden en gaat dienst doen als Bed and Breakfast. De veldschuur wordt gesloopt en een van de bestaande inritten wordt gesaneerd. Op de plaats van de te slopen veldschuur wordt een fruitboomgaard gerealiseerd. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.



2.4 Sint-Michielsgestel

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

Brandsestraat 5-5a Sint-Michielsgestel

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, op een afstand van ongeveer 250 meter ten noorden van de kern van Sint-Michielsgestel. Het betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie H, nummers 675 en 676. In de directe omgeving bevinden zich enkele burgerwoningen en (agrarische) bedrijvigheid. Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Op het perceel bevond zich een kassencomplex ten behoeve van de teelt van sierbomen- en struiken. Deze agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd en het kassencomplex is gesloopt. Op het perceel bevindt zich een loods met een totale oppervlakte van 390 m². Deze wordt momenteel gebruikt voor statische opslag (niet voor derden). Er is een paardenbak aanwezig en er bevinden zich op de planlocatie enkele paardenstallen van in totaal 130 m² die tevens dienen voor de opslag van hooi en stro.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Daarbij worden het bestemmingsvlak en het bijbehorende bouwvlak verkleind. De reeds bestaande loods en de daarin gesitueerde Bed and Breakfast van 94 m² worden behouden en gelegaliseerd. De loods dient als statische opslagruimte (voor eigen bedrijven van de initiatiefnemer die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning) met een oppervlakte van 296 m². De maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt vastgesteld op 570 m², dit betreft de feitelijk reeds aanwezige bebouwing, inclusief de te realiseren



veldschuur voor de schapen. Het gebied rondom de loods wordt gebruikt als tuin en parkeerplaats voor de woning. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. Het bedrijf wordt ontsloten via de bestaande inrit. De overige gronden van het plangebied krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Het paardenverblijf en de paardenbak voor het hobbymatig houden van paarden blijven behouden. Daarnaast wordt een schuilplaats van maximaal 50 m² gerealiseerd voor het hobbymatig houden van schapen. Deze wordt tevens gebruikt voor de opslag van hooi en stro. De ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied, deze omvat tevens de omvorming van een 240 meter lange houtwal van niet inheems materiaal naar inheems plantmateriaal.

Hemelrijkstraat 16 Sint-Michielsgestel

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel en bevindt zich te midden van de bebouwingsconcentraties 'Hemelrijkstraat / Pleinsedijk' en 'Wolfsdreef'. Het betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, nummers 290 en 519. Aan de zuidwestzijde van de planlocatie bevinden zich diverse bebouwde erven. Aan de noordoostkant bevindt zich geen bebouwing en wordt het gebied gekenmerkt door open agrarisch landschap. Ten zuidoosten en ten westen van het plangebied bevinden zich enkele burgerwoningen. Ten noordoosten bevindt zich de Bosschebaan (N617). De locatie betreft relatief laag gelegen gebied en is omgeven door een peilgestuurde waterberging.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Momenteel bevindt zich op de locatie een rundveehouderij met een bouwvlak van 1,5 hectare. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf bevinden zich binnen het plangebied enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Bij de rundveehouderij zijn momenteel nog twee bedrijfsgebouwen aanwezig die als stal en berging worden gebruikt. Aan de oostkant van het perceel bevindt zich de tuin. Tot voor kort waren tevens een mestbassin en loods aanwezig. Deze zijn onlangs gesloopt. De aanwezige beplanting bestaat uit groensingels, hagen, een bomenrij en een ruïne met in het gebied passende beplanting rondom de boerderij. Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied zijn twee inritten aanwezig.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen' en het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Ter realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt de rundveehouderij beëindigd. Alle aanwezige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.500 m² worden gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden. Ook blijft de aanwezige beplanting grotendeels behouden. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd rondom een knooperf. Bij het positioneren van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het waterbergend vermogen van het plangebied. De woningen worden middels een centrale inrit aan elkaar verbonden. Deze dient tevens als ontsluiting van de percelen aan de Hemelrijkstraat. Hiervoor wordt de bestaande inrit verlegd richting het oosten. De tweede oostelijke inrit zal gebruikt worden ten behoeve van het bereiken van de agrarische gronden ten noorden van de woonbestemmingen.



Hezelaar 2 en 2c Sint-Michielsgestel

Ligging

De planlocatie is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel en ligt ten zuidoosten van de gelijknamige kern van Sint-Michielsgestel. Het betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie O, nummers 866 (gedeeltelijk), 698, 699, 835, 846, 864 en 727. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven. De omgeving wordt gekenmerkt door een landelijk karakter. De planlocatie bevindt grenst aan de zuidoostkant aan de bebouwingsconcentratie 'Zuidoostzijde Sint-Michielsgestel'.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Detailhandel' en 'Wonen'. Op het adres Hezelaar 2 is momenteel een antiekhandel gevestigd. Daartoe zijn enkele bijgebouwen opgericht die dienst doen als opslagruimte. De overige ruimte op het perceel wordt voornamelijk voor parkeren ten dienste van de antiekhandel en bevinden zich op het perceel enkele groenelementen. Op het adres Hezelaar 2c is een burgerwoning gevestigd.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' voor de locatie Hezelaar 2, ter plaatse van de huidige antiekhandel. De bijgebouwen ten dienste van de antiekhandel worden voor een groot gedeelte gesloopt en de bedrijfsvoering wordt gestaakt. In totaal wordt 626 m² aan bebouwing gesloopt. De bestaande historische schuur van 300 m² blijft behouden. Dit geldt ook voor de bestaande boerderij/bedrijfswoning. Daarnaast wordt het bouwvlak voor de locatie Hezelaar 2 verkleind. Voor de omschakeling naar de bestemming 'Wonen' wordt uitgegaan van een bouwvlak met oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Voor de locatie Hezelaar 2c blijft de woonbestemming gehandhaafd en vindt een vormverandering van het bestemmings- en bouwvlak plaats. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuw te realiseren (schuur-)woning ten zuidwesten van de bestaande woning. Door de sloop van 626 m² verouderde bedrijfsbebouwing en door de voorgestelde landschappelijke inpassing is er sprake van een stevige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Venstraat 3a en 3b Sint-Michielsgestel

Ligging

De planlocatie is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel, op ongeveer 1 kilometer ten noorden van de gelijknamige kern van Sint-Michielsgestel. Het betreft de kadastrale percelen bekend als Sint-Michielsgestel, sectie L, nummers 414, 415 en 406 met een omvang van ongeveer 1 hectare. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele burgerwoningen gesitueerd. Verder kenmerkt het gebied zich door enkele agrarische bedrijven en een landelijk karakter.



Huidige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Bedrijf'. Op de locatie Venstraat 3b bevindt zich momenteel een houtverwerkingsbedrijf met een milieucategorie 3.2. De kantoorgebouwen aan de achterzijde van het perceel en een deel van het bedrijfsgebouw worden momenteel als atelier verhuurd. Op de naastgelegen locatie Venstraat 3a bevindt zich de bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Ook is een mantelzorgvoorziening aanwezig.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Bedrijf' naar de bestemming 'Recreatie'. De noordelijke agrarische gronden worden herbestemd naar natuur ten behoeve van een hoogstamfruitboomgaard en waterberging. De bedrijvigheid wordt beëindigd.



Initiatiefnemer is voornemens om een dag- en verblijfsrecreatievoorziening in de bestaande bedrijfsbebouwing te realiseren. Het bedrijfsgebouw wordt heringericht tot een groepsaccommodatie met 16 slaappleatsen verdeeld over vier ruimtes. Daarnaast worden zeven separate ruimtes (ateliers) voor in totaal 14 kunstenaars in de kantoorruimte achter op het perceel gerealiseerd. In totaal kan de recreatieve bestemming door 30 personen tegelijkertijd gebruikt worden. De bedrijfswoning op het adres Venstraat 3a blijft als zodanig behouden. Er wordt geen nieuwe bedrijfswoning toegevoegd. Er wordt voorzien in voldoende parkeerterrein op eigen terrein om minimaal 28 auto's te kunnen parkeren. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast.

Zandstraat ong. Sint-Michielsgestel, H824 (naast 31c)

Ligging

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de kern Sint-Michielsgestel en tegen de zuidzijde van de rand van de kern Den Dungen. Het betreft een gedeelte van het kadastraal perceel bekend als Sint-Michielsgestel, sectie H, nummer 842 met een totale oppervlakte van 3.580 m². Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming. Aan de noord- en westzijde van het perceel zijn meerdere woningen gesitueerd. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat'.



Huidige situatie

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de huidige gronden bestemd als 'Agrarisch', zonder bouwmogelijkheden. De planlocatie is onbebouwd en is in gebruik als grasland en paardenweide. Het perceel wordt grotendeels omzoomd door knip- en scheerhagen, met aan de zij- en achterzijde van het perceel een zaksloot. Ten noorden van het perceel is in het kader van een eerder actualisatieplan één Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd (Zandstraat 31c).

Toekomstige situatie

Het initiatief omvat het realiseren van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie. Daartoe wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het meest westelijke gedeelte van het kadastraal perceel blijft behouden als agrarisch grondgebied. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast.



3. Juridische verantwoording

3.1 Opbouw actualisatieplan

De Gemeenteraad heeft in 2011 besloten tot het maken van een verzamel (bestemmings-)plan waarin zoveel mogelijk verschillende ontwikkelplannen worden meegenomen. Dit is het derde gemeentelijke verzamelplan voor het buitengebied. Het voorliggende plan omvat de doorvertaling van 29 nieuwe particuliere initiatieven, enkele algemene aanpassingen en het herstellen van enkele onjuistheden in het geldende bestemmingsplan.

In de verbeelding zijn alle percelen opgenomen waarop dit actualisatieplan betrekking heeft. Ten aanzien van alléén deze percelen zijn via onderhavig actualisatieplan, ten opzichte van het geldende verbeelding uit het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel of een later actualisatieplan, voor die locatie wijzigingen doorgevoerd voor wat betreft de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden.

De regels behorende bij dit actualisatieplan kennen dezelfde systematiek als de regels behorende bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel. In de planregels zijn voor de duidelijkheid en leesbaarheid alle planregels van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen, dus voor alle bestemmingen die in het bestemmingsplan Buitengebied voorkomen. Ook voor bestemmingen die niet van toepassing zijn op de gewijzigde plandelen. Voor de duidelijkheid zijn de planregels die met dit actualisatieplan wijzigen blauw gearceerd. Zienswijzen en eventueel beroepszaken kunnen zich dan ook alleen op de blauw gearceerde planregels richten. De regels van het vast te stellen derde actualisatieplan zijn na vaststelling van toepassing op het gehele buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. De regels van de derde actualisatie vervangen daarmee alle eerdere versies van de regels.

3.2 Retrospectieve toets

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

In de retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor de bestemming van percelen die afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen beschreven. Ook de 29 locaties uit in hoofdstuk 2 zijn in de retrospectieve toets beschreven.

In bijlage 30 “retrospectieve toets” van de toelichting is een lijst opgenomen met percelen waarop een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

3.3 Aanvulling structuurvisie

Op 6 april 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, tweede actualisatie. ¹

¹ ABRvS 6 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1018.

Daarin is opgenomen dat het begrip 'zoeklocatie' zoals opgenomen in de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel 2011 verduidelijking behoeft. Dit begrip heeft betrekking op locaties in het buitengebied die op basis van de structuurvisie als geschikte locatie zijn aangewezen om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Tijdens de zitting is door de raad destijds een toezegging gedaan om de structuurvisie op dat onderdeel bij de eerstvolgende actualisatieronde te verduidelijken. Ter uitvoering van de gedane toezegging is aan onderhavige toelichting een aanvulling op de structuurvisie bijgevoegd (zie bijlage 31).

3.4 Aanvulling parapluhooibergen

In het tweede actualisatieplan buitengebied Sint-Michielsgestel is de mogelijkheid opgenomen voor de oprichting van parapluhooibergen. In de tussenuitspraak van 30 januari 2020 ² heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met toepassing van de bestuurlijke lus de gemeenteraad de opdracht gegeven te motiveren waarom het aantal parapluhooibergen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en waarom geen gebruiksregels in het plan zijn opgenomen voor parapluhooibergen. Hierop heeft de gemeenteraad bij besluit van 24 september 2020 ter uitvoering van de tussenuitspraak het plan gewijzigd vastgesteld. Op 6 april 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover definitief uitspraak gedaan.

Ten aanzien van de parapluhooibergen is vastgesteld dat de aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen naar aanleiding van de tussenuitspraak van 30 januari 2020 ten onrechte alleen zijn opgenomen in de agrarische bestemmingen en niet in de bestemming 'Wonen'. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft dan ook met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht aan de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel de opdracht om een nieuw besluit te nemen, waarbij nieuwe bouw- en gebruiksregels voor parapluhooibergen worden vastgesteld. Daarnaast dient de raad alsnog inzichtelijk te maken waarom het aantal in het bestemmingsplan opgenomen parapluhooibergen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

In plaats van de raad een op zich zelf staand besluit te laten nemen hebben is ervoor gekozen de regeling omtrent de parapluhooibergen in dit actualisatieplan op te nemen en op die manier aan de opdracht te voldoen. Behalve voor de agrarische bestemmingen zijn parapluhooibergen ook in de bestemming 'wonen' opgenomen. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan aan de begripsomschrijving van parapluhooibergen toegevoegd dat deze zowel rond als vierkant mogen zijn. Tenslotte zijn als bijlage 32 bij deze toelichting documenten gevoegd, opgesteld en verzameld door heemkundekring 'de Plaets'. Deze tonen dat in de naoorlogse jaren ongeveer 300 parapluhooibergen zijn gerealiseerd. Hiermee is aangetoond dat het aantal hooibergen dat is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

² ABRvS 30 januari 2020, ECLI:NL:RVS:202:317.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder 3.1.6, dient bij het opstellen van een bestemmingsplan te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische- en milieuhygiënische situatie. In de voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld waarin dit uitgebreid is beschreven. In dit hoofdstuk worden alleen de belangrijkste thema's benoemd, zijnde het beleidskader, archeologie en cultuurhistorie, landschap en natuur, m.e.r.-beoordelingsbesluit, waterbelangen en overige milieuaspecten.

4.2 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Er is derhalve in de ruimtelijke onderbouwing van iedere ruimtelijke onderbouwing een hoofdstuk opgenomen waarin de initiatieven getoetst zijn aan de geldende beleidskaders. In onderhavige herziening zijn geen beleidswijzigingen opgenomen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen (Buitengebied of latere actualisaties). Derhalve is alleen beleidsverantwoording noodzakelijk voor de specifieke initiatieven, waarvoor verwezen wordt naar de diverse ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Op veel van de locaties is sprake van een dubbelbestemming archeologie. Deze dubbelbestemmingen worden gehandhaafd in het nieuwe plan. Waar er sprake was van een onderzoek plicht op basis van de archeologische verwachtingswaarde is per project een bureau-, verkennend- of proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De rapportages van de onderzoeken en de Selectieadviezen zijn bijgevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwingen waar dit aan de orde is. Op een beperkt aantal locaties is het archeologisch (vervolg) onderzoek nog niet afgerond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn lopend en worden voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan afgerond.

Cultuurhistorie

In de ruimtelijke onderbouwingen is per locatie beoordeeld wat de cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn en wat de plannen hier voor invloed op hebben. In deze paragraaf beperken wij ons tot het bespreken van de wijzigingen met betrekking tot cultuurhistorische panden. In bijlage 1 bij de regels is een lijst opgenomen met cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied, deze lijst is tevens opgenomen bij het moederplan en latere actualisaties. De wijzigingen in de lijst met cultuurhistorische panden (bijlage 1 bij de regels) zijn gearceerd in de lijst. In het kader van de 3^e actualisatie zijn in overleg met de Monumentencommissie de volgende wijzigingen doorgevoerd in de lijst:

Te splitsen nieuw cultuurhistorisch aangeduid pand:

Bodem van Elde 5a

Op basis van een 'redengevende beschrijving' naar de cultuurhistorische kwaliteiten van het pand (langgevelboerderij) heeft de Monumentencommissie op 14 december 2021 positief geadviseerd om de bevindingen in de redengevende omschrijving te bevestigen en het pand toe te voegen aan bijlage 1 bij de regels onder de volgende omschrijving:

“Langgevelboerderij (1903). Zadeldak met wolfseinden, beide kopgevels gedekt met riet met een pannenvoet aan voorzijde van oude Hollandse pannen. Traditionele gevelindeling en baksteengevels van rode baksteen. Enkele oorspronkelijke gevelopeningen behouden, oorspronkelijke gevelindeling nog herkenbaar”.

Te splitsen bestaande cultuurhistorisch aangeduid pand:

Spekstraat 9

Het pand aan de Spekstraat 9 betreft een cultuurhistorisch waardevolle hoekgevelboerderij die is opgenomen op de bestaande lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden. In het kader van de 3^e actualisatie wordt het agrarisch bedrijf aan de Spekstraat 9 beëindigd en wordt de hoekgevelboerderij gesplitst in twee woningen. In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 17) is een inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie van het gebouw en wordt omschreven dat alle elementen die het pand cultuurhistorisch waardevol maken, zoals omschreven in bijlage 1 bij de regels, behouden blijven. Hiermee draagt de splitsing bij aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle pand.

Geschrapte cultuurhistorisch aangeduide panden:

Op verzoek van eigenaren van de navolgende panden heeft de Monumentencommissie geadviseerd de volgende panden te schrappen van de lijst in bijlage 1 bij de regels, hoofdzakelijk vanwege het niet meer aanwezig zijn van cultuurhistorische waarden in de panden:

1. Boomstraat 16/16a, Gemonde
2. Kerkeind 15, Gemonde
3. Milroojsedijk 35, Berlicum

Te splitsen nieuw beeldbepalend aangeduid pand:

Er is in het kader van de 3^e actualisatie één verzoek niet toegekend voor een toevoeging aan de lijst met cultuurhistorische panden. Het betreft de locatie Werststeeg 54 ter Berlicum. De initiatiefnemers van de beoogde splitsing van de langgevelboerderij aan de Werststeeg 54 te Berlicum hebben een redengevende omschrijving gemaakt van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij. De monumentencommissie heeft geadviseerd om deze langgevelboerderij niet toe te voegen aan bijlage 1 bij de regels omdat teveel cultuurhistorische elementen verloren zijn gegaan.

Het pand wordt in het kader van de 3^e actualisatie gesplitst in twee wooneenheden op basis van de regeling in de Interim omgevingsverordening voor Maatwerktitels (aankoop ½ Ruimte voor Ruimte titel) voor beeldbepalende woonboerderijen. Zie voor nadere informatie de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 7.

4.4 Natuur en landschap

De 29 ontwikkelingen in het buitengebied die middels deze 3^e actualisatie worden gerealiseerd hebben in meer of mindere mate invloed op de omgevingskwaliteit en specifiek op natuurwaarden en het landschap.

Quick scans ecologie (incl. eventuele vervolgonderzoeken)

In elke ruimtelijke onderbouwing wordt verslag gedaan van de uitgevoerde ecologische onderzoeken (waar sprake is van sloop of bouwplannen) en zijn de rapportages van de onderzoeksbureaus opgenomen enkele andere situaties dienen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden, zoals het plaatsen van nestkasten. Geen van de ecologische onderzoeken heeft geleid tot uitkomsten die de voorgenomen ontwikkelingen in de weg staan, hiermee worden alle plannen vanuit het aspect ecologie uitvoerbaar geacht.

Landschappelijke inpassing

Elk van de 29 ontwikkelingen in de bijlagen is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. De uitvoering van deze plannen is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels (tevens zijn de landschappelijk inpassingsplannen opgenomen als bijlagen bij de planregels). Daarnaast zijn er anterieure afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemers om de uitvoering en instandhouding van de goede landschappelijke inpassing te borgen. Afhankelijk van het type ontwikkeling (wordt er wel of niet gebouwd) wordt een termijn van 12 of 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangehouden voor de landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op basis van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant dient elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard te gaan van een verantwoording van de mate waarin de ontwikkeling bijdraagt aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In het regionale afsprakenkader van 2 december 2015 zijn in de regio door de gemeente afspraken gemaakt over een categorie indeling voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen ontwikkelingen:

1. Categorie 1, geen impact geen tegenprestatie;
2. Categorie 2, beperkte impact: landschappelijke inpassing;
3. Categorie 3, grote impact, kwaliteitsverbetering van het landschap;

In de 'Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel' zoals door de Raad vastgesteld op 16 juli 2015 zijn de eisen vanuit de provincie en de regionale afspraken aangevuld met aanvullende beleidskeuzes door de gemeente. Alle 29 initiatieven zijn ten aanzien van de benodigde kwaliteitsverbetering getoetst aan het voorgaande beleidskader. Over het algemeen zijn de meeste ontwikkelingen te scharen onder een categorie 2 ontwikkeling waarvoor een standaard landschappelijk inpassing heeft volstaan.

Voor een aantal ontwikkelingen zijn specifieke berekeningen gemaakt over de behaalde bestemmingswinst en hiervan is 20/25% van de winst geïnvesteerd in fysieke kwaliteitsverbeteringen in het landschap, bovenop de verplichte landschappelijke inpassing. Denk hierbij aan investeringen in (extra) sloop, realisatie van landschapselementen of vervanging van reeds bestaande niet inheemse landschappelijke inpassing. Als laatste optie is dan nog in één geval gebruik gemaakt van extra storting van een bijdrage in het gemeentelijke groenfonds.

4.5 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de

drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die, ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden, aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling.

Planspecifieke toetsing

In het kader van de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In hoofdzaak betreft het herbestemmingen van veehouderijen naar wonen of niet-agrarische bedrijvigheid (9 projecten). Daarnaast betreft het de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen in het landelijk gebied op onbebouwde percelen. Van een agrarisch bedrijf (Hooi donksestraat 1b) wordt het bouwvlak oppervlakte neutraal vervormd. Een agrarisch bedrijf breidt uit met een grondgebonden teelt tak (Heikantsehoeve 27). Slechts één agrarisch bedrijf aan de Beusingsedijk 8, lift mee met een vergroting van het bouwvlak van 0,1 hectare.

Van alle 29 ontwikkelingen is in de ruimtelijke onderbouwing beschreven wat de milieugevolgen zijn. Waar nodig zijn extra onderzoeken (zoals omtrent stikstof) uitgevoerd en in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwingen toegevoegd.

De informatie in de ruimtelijke onderbouwingen in voldoende mate inzicht in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkelingen die meelopen in deze 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn 2011/92/EU maakt duidelijk dat er geen sprake is van de bijzondere omstandigheden die het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

Gelet op het vorenstaande is op basis van de informatie over milieugevolgen van alle 29 projecten in de ruimtelijke onderbouwingen, voorgesteld om te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.6 Waterspecten

Er zijn diverse specifieke waterspecten van invloed op de plannen in de 3^e actualisatie. Wij behandelen de belangrijkste elementen in deze paragraaf.

Compenserende waterbergingen bij toename van verharding

De waterspecten in de 29 ontwikkelingen die meelopen in de 3^e actualisatie zijn in elk van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. Veelal is er sprake van een benodigde waterberging in het plangebied. Hierbij is het gemeentelijke beleid meestal de aanleiding geweest. Op basis van het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 dient elke ontwikkeling die leidt tot een toename van meer dan 250 m² aan extra verharding te worden gecompenseerd door het realiseren van voldoende waterbergend vermogen in het plan. Dit is strenger dan het beleid van Waterschappen Aa en Maas en De Dommel, die uitgaan van een ondergrens van 500 m² aan verharding voor het aanleggen van compenserende waterberging. Waar er sprake was van het verwijderen van meer verharding dan er in de nieuwe situatie voor terug komt, is geen waterbergingsplicht van toepassing.

De realisatie van de waterberging is geborgd door het opnemen van de waterbergingen in de landschappelijke inpassingsplannen. De landschappelijke inpassingsplannen zijn middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan, hiermee indirect ook de realisatie van de compenserende waterberging. Denk hierbij aan het aanleggen van poelen, verbreding van sloten of andere voorzieningen zoals Wadi's. Waar mogelijk is hierbij de combinatie gezocht met de landschappelijke inpassingen, zodat beide aspecten elkaar kunnen versterken. Daarnaast zijn er anterieure afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemers om de uitvoering en instandhouding van de waterberging te borgen.

Waterreserveringsgebied en peil gestuurde waterbergingen

De locatie aan de Beusingsdijk 8 is gelegen binnen de aanduiding Regionale waterberging conform de lov. Een bestemmingsplan van toepassing op regionale waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw stal gebouwd, ter plaatse van deze stal zou het waterbergend vermogen dan verdwijnen. Echter, na het vooroverleg met Waterschap Aa en Maas is gebleken dat het waterschap inmiddels uitvoering heeft gegeven aan het project 'Dynamisch Beekdal'. Hierdoor ligt de Aa feitelijk niet meer in het waterbergingsgebied. Hier zijn ook geen plannen voor. Hierdoor voorziet de ontwikkeling aan de Beusingsdijk 8 niet in een afbreuk aan het waterbergend vermogen van de (nabijgelegen) waterberging.

Waterschap Aa en Maas gaat samen met de provincie in de eerstvolgende ambtshalve kaartaanpassing van de lov de aanduiding Regionale waterberging van de locatie aan de Beusingsdijk 8 afhalen.

In één geval, namelijk aan de Hemelrijkstraat 16, is de planlocatie gelegen in een Waterreserveringsgebied en voor een deel in een peil gestuurde waterberging. Dit waterbergingsgebied is in beheer bij Waterschap de Dommel. Voor de herbestemming van agrarisch bedrijf naar wonen zijn concrete uitvoeringsplannen gemaakt die aantonen dat het waterbergend vermogen door de planontwikkeling niet wordt aangetast. Deze plannen zijn in overleg met o.a. de hydroloog van het waterschap gemaakt, zie hiervoor de stukken in de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 26. Hiermee is verzekerd dat de herontwikkeling naar wonen niet zal leiden tot problemen in de uitvoering (droge voeten houden) maar ook dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van de peil gestuurde waterberging.

Riolering

Er is door de gemeente een inventarisatie gemaakt van de benodigde aansluitingen van de nieuwe ontwikkelingen op het aanwezig (druk)riool in het buitengebied. Op basis hiervan zijn anterieur afspraken gemaakt met de initiatiefnemers, dat het mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen (zoals een woning) op het riool aan te sluiten, maar dat de kosten hiervoor voor initiatiefnemers zijn.

4.7 Overige milieuaspecten

In dit bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora en fauna en archeologie. In dit kader wordt in algemene zin verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de opgenomen initiatieven welke als bijlage bij deze plantoelichting zijn opgenomen. In deze paragraaf worden enkele bijzondere milieuaspecten behandeld, bijvoorbeeld waar dit specifieke behandelbesluiten betreft of algemene toelichtende overwegingen.

Bodem

Aangezien het in de 3^e actualisatie gaat om een aantal ontwikkelingen die de bouw van woningen behelzen en/of juist de saneringen van (intensieve) veehouderijen of andere bedrijvigheid is er in de voorbereiding veel aandacht geweest voor het aspect bodemkwaliteit. Er zijn op veel van de 29 locaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. In een aantal gevallen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld om locatie specifieke verontreinigingen in beeld te brengen. Voor de inhoud en uitkomsten van de onderzoeken, verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij deze toelichting.

In een enkel geval is tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan het (aanvullend)onderzoek nog lopende of dient nog een bodemsanering te worden uitgevoerd. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemers om deze onderzoeken of saneringen uit te voeren voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geluid

Bij de voorbereiding van de 29 locaties is onderzocht of er in het kader van een goed woon- en leefklimaat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting op geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen. Voor de uitgevoerde akoestische onderzoeken wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen. Er is hierbij gekeken naar geluidsbelasting vanaf omliggende bedrijven en vanaf omliggende wegen. In alle gevallen is hierbij tot de conclusie gekomen dat er voldaan kan worden aan een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de meeste gevallen kan voldaan worden aan de grenswaarden voor de geluidsbelasting op geluidsgevoelige gebouwen. Hiervoor zijn soms wel stedenbouwkundige aanpassingen doorgevoerd in de plannen, denk aan het iets verder van de weg bouwen van de woning. Niet in alle gevallen waren deze stedenbouwkundige aanpassingen op de plannen mogelijk of zouden ze teveel aantasting van het straatbeeld opleveren. In die gevallen is er voor gekozen om een Hoger grenswaardenbesluit te nemen, om binnen de marges uit de Wet geluidshinder een ontheffing te verlenen.

Voor de volgende adressen is op verzoek van initiatiefnemers door het College van Burgemeester en Wethouders een (ontwerp) Hogere grenswaarde besluit genomen als integraal onderdeel van de 3^e actualisatie:

1. Zandstraat ong. M1238 en M1239 (naast 32), Berlicum
2. Loofaert 33 33a, Berlicum
3. Werststeeg 54, Berlicum
4. Spekstraat ong. G1422 (tegenover 3a), Den Dungen
5. Bodem van Elde ong. 0872 (naast 5), Gemonde
6. Hemelrijkstraat 16, Sint-Michielsgestel.

De initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouw een zogenaamd gevelweringsonderzoek te overleggen om aan te tonen dat de gevel minimaal 20 dB aan geluid kan weren. Hiermee is ten aanzien van het aspect geluid geborgd dat er in alle ontwikkelingen in de 3^e actualisatie sprake is van een ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpbesluiten zijn opgenomen in bijlage 33.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan gemotiveerd te worden. De Wet ruimtelijke ordening stelt het opstellen van een exploitatieplan in sommige gevallen verplicht. Een lijst van de bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan opgenomen in artikel 6.2.1. van het Bro.

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

Omdat door middel van de anterieure overeenkomst de kosten worden verhaald, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen. De kosten van grondexploitatie zijn derhalve verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is van belang dat voor de voorgenomen ontwikkeling draagvlak aanwezig is. In het proces met betrekking tot de voorbereiding en vaststelling van onderhavig actualisatieplan worden daarvoor diverse communicatiemomenten geboden. Deze worden in deze paragraaf verder toegelicht.

5.3 Omgevingsdialoog

Ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan is de initiatiefnemers en hun adviseurs gevraagd om met de omgeving een omgevingsdialoog te houden over de plannen die meelopen in het kader van de 3^e actualisatie. Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 29 verschillende omgevingsdialogen gehouden met omwonenden in de periode 2021-2022. Hiervoor zijn verschillende methodes gebruikt door initiatiefnemers, maar veelal is gebruik gemaakt van de methode om op individuele basis omwonenden te informeren, mede door de Covid beperkingen in die tijd. Bij de ruimtelijke onderbouwingen zijn zakelijk verslagen opgenomen van de uitkomst van de dialoog en er zijn bewijsstukken geanonimiseerd toegevoegd aan de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwingen.

In alle gevallen hebben de omgevingsdialogen bijgedragen aan een dialoog tussen initiatiefnemers en omwonenden. In een aantal gevallen hebben opmerkingen vanuit de omgeving ook geleid tot aanpassingen van plannen, denk aan een aanpassing van de voorgenomen inrichting van een perceel of een aanpassing in de landschappelijke inpassing.

5.4 Inspraak vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 Bro dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept van dit actualisatieplan op 1 juli 2022 voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel. Alle drie deze partijen hebben een schriftelijke vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn wijzigingen doorgevoerd in de plannen.

Vooroverleg met Waterschappen

De volgende wijzigingen zijn concreet doorgevoerd naar aanleiding van de vooroverlegreacties van de Waterschappen Aa en Maas en De Dommel:

1. De aangeleverde informatie van de waterschappen over de watersituatie in elk afzonderlijk plangebied en de afzonderlijke waterbelangen zijn gedeeld met de 29 initiatiefnemers en hun adviseurs. Naar aanleiding hiervan zijn wijzigingen doorgevoerd in enkele van de plannen ten aanzien van het ontwerp van de waterbergende voorzieningen of in het kader van de voorgenoemen landschappelijke inpassing.
2. Ten aanzien van de plannen aan de Hemelrijkstraat 16 heeft Waterschap de Dommel aangegeven dat de locatie was gelegen in een waterbergingsgebied en een peil gestuurde waterberging. Naar aanleiding hiervan zijn overleggen geweest tussen initiatiefnemers en het Waterschap over de toekomstige inrichting van het plangebied, om te voorkomen dat het waterbergend vermogen van het plangebied er op achteruit zou gaan.

Vooroverleg met de provincie Noord-Brabant

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie:

Ruimte-voor-Ruimte woningen

Er is bij alle ruimtelijke onderbouwing die betrekking heeft op een Ruimte voor Ruimte woning in de bijlagen een Ruimte voor Ruimte certificaat van de Ontwikkelmaatschappij bijgevoegd.

Splitsen beeldbepalende woonboerderijen

Wij hebben de informatie omtrent de beleidsregel Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit van 19 juli 2022 tot ons genomen en er in de situatie van de Werststeeg 54 gebruik van gemaakt. Voor de splitsing van deze beeldbepalende woonboerderij is een Maatwerktitel aangeschaft bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De overige splitsingen in dit plan zijn op basis van cultuurhistorische waarden van de boerderijen en dus niet op basis van de beleidslijn beeldbepalende woonboerderijen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Conform de regionale afspraken is getoetst welke ontwikkelingen onder categorie 1, 2 of 3 vallen uit het regionale beleidskader omtrent kwaliteitsverbetering. In alle 29 gevallen is een landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. Waar het gaat om een categorie 3 ontwikkeling is een berekening gemaakt van de benodigde kwaliteitsverbetering, conform de opmerking van de provincie op dit punt, zijn bij alle ruimtelijke onderbouwingen de berekeningen als losse bijlage in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Waterberging

Conform de opmerkingen is extra aandacht besteed aan locaties die zijn gelegen in het werkingsgebied Regionale waterberging of een reserveringsgebied voor waterberging. Concreet zijn er met name in de stukken van de Hemelrijkstraat 16 in overleg met Waterschap de Dommel wijzigingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de opmerkingen over het aantonen van minimaal behoud van het waterbergend vermogen.

Vertalen rechtstreeks werkende regels in het ontwerpbestemmingsplan

De provincie wijst erop dat in het moederplan of latere actualisaties de regels omtrent zorgvuldige veehouderij en stallen uit de Interim omgevingsverordening niet zijn opgenomen. Dit zijn naast instructieregels voor gemeenten tevens rechtstreeks werkende regels. De provincie verzoekt om deze regels nu wel op te nemen in de 3^e actualisatie.

Er is beoordeeld of deze wijzigingen konden worden doorgevoerd in de beschikbare tijd tussen de ontvangen vooroverlegreactie en de besluitvorming in het College van B&W. Uit de beoordeling is gebleken dat de wijzigingen dermate complex zijn om door te voeren in de regels van het bestemmingsplan, dat dit redelijkerwijs niet meer haalbaar was om zorgvuldig uit te voeren. Aangezien deze regels dus direct doorwerken vanuit de Interim omgevingsverordening en er hiermee dan ook geen urgent belang bestaat om deze regels door te vertalen is besloten om geen gevolg te geven aan dit verzoek. Wel onderschrijven wij de noodzaak om gezien het belang van onze inwoners en bedrijven, de regels omtrent zorgvuldige veehouderij en stallen door te vertalen in een volgende algehele herziening of in het Omgevingsplan.

Daarnaast heeft de provincie in de vooroverlegreactie op drie specifieke locaties opmerkingen geplaatst, deze opmerkingen zijn teruggekoppeld aan initiatiefnemers en adviseurs. Op basis hiervan zijn de volgende aanvullingen doorgevoerd in de plannen.

Spekstraat 9 te Den Dungen

In reactie op de vraag of het te splitsen pand nog voldoende cultuurhistorische waarde heeft om een splitsing te rechtvaardigen is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met bewijsstukken op dit punt. Tevens is verduidelijkt in de ruimtelijke onderbouwing welke elementen behouden blijven na splitsing. De overige opmerkingen zijn ter kennisneming aangenomen.

Hemelrijkstraat 16 te Sint-Michielsgestel

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is door de gemeente nogmaals kritisch gekeken naar de opzet van het ontwerp. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met initiatiefnemers over het ontwerp en de borging hiervan in het bestemmingsplan maar ook in de anterieure overeenkomst. Naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig plan aangevuld (verduidelijking uitgangspunten ontwerp) en zijn afspraken gemaakt tussen partijen die de uitvoering van het ontwerp borgen. De hoofopzet van het ontwerp is ongewijzigd gebleven.

Beek 2 te Gemonde

Het bouwvlak en de onderliggende kwaliteitsberekening zijn aangepast op grond van de opmerkingen in het kader van vooroverleg. Er is nu gekozen voor een logischere vorm van het bouwvlak dat alle voorzieningen omvat.

Vooroverleg Natuurgroepen

In het kader van een tweetal afgesloten convenanten met Natuurgroep Gestel en Het Groene Hart Brabant zijn deze partijen tevens bij het proces van vooroverleg betrokken, zowel door de initiatiefnemers als de gemeente. Alle 29 initiatieven hebben bewijzen overlegd in de ruimtelijke onderbouwingen dat beide natuurgroepen tijdig zijn geïnformeerd over de plannen. In een aantal gevallen heeft dit vooroverleg geleid tot overleg met de Natuurgroepen over de concrete plannen en zijn naar aanleiding van de overleggen wijzigingen doorgevoerd in de plannen.

5.5 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Naast het ontwerpbestemmingsplan worden gelijktijdig de besluiten Hogere grenswaarden geluid besluiten voor zes locaties ter inzage gelegd.

Separaat aan de besluiten inzake de derde actualisatie wordt een onttrekkingsbesluit voorbereid, zodra de verkoop van de gronden rond is, ten behoeve van het plan aan de Hooidonksestraat 1b. De Raad krijgt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Sint-Michielsgestel derde actualisatie, het Onttrekkingsbesluit ter vaststelling aangeboden.

Daarnaast wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening de mogelijkheid tot inspreken geboden voor onderhavig actualisatieplan. Het bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd van 16 december 2022 tot en met donderdag 26 januari 2023.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk en/ of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten Hogere grenswaarden geluid naar voren brengen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Dit hoofdstuk wordt in het vervolg van de procedure verder aangevuld.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Gewat ong. G2225 en G2866 (naast 7), Berlicum
2. Ruimtelijke onderbouwing Groenstraat ong. L1556 (naast 25), Berlicum
3. Ruimtelijke onderbouwing Heikantsehoeve 27, Berlicum
4. Ruimtelijke onderbouwing Loofaert 33a, Berlicum
5. Ruimtelijke onderbouwing Loofaert 63, Berlicum
6. Ruimtelijke onderbouwing Milrooijsedijk 34, Berlicum
7. Ruimtelijke onderbouwing Werststeeg 54, Berlicum
8. Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat ong. M1238 en M1239 (naast 32), Berlicum
9. Ruimtelijke onderbouwing Beemdweg 3, Den Dungen
10. Ruimtelijke onderbouwing Beusingsdijk 8, Den Dungen
11. Ruimtelijke onderbouwing Donksestraat ong. H953 en H907 (tegenover 25), Den Dungen
12. Ruimtelijke onderbouwing Hooidonksestraat 1b, Den Dungen
13. Ruimtelijke onderbouwing Poeldonk 1, Den Dungen
14. Ruimtelijke onderbouwing Spekstraat 1, Den Dungen
15. Ruimtelijke onderbouwing Spekstraat 3a en ong. G1438 (naast 3a), Den Dungen
16. Ruimtelijke onderbouwing Spekstraat 6, Den Dungen
17. Ruimtelijke onderbouwing Spekstraat 9, Den Dungen
18. Ruimtelijke onderbouwing Spekstraat ong. G1422 (tegenover 3a), Den Dungen
19. Ruimtelijke onderbouwing Spurkstraat 61a, Den Dungen
20. Ruimtelijke onderbouwing Woudseweg ong. G758 (achter 7), Den Dungen
21. Ruimtelijke onderbouwing Beek 2, Gemonde
22. Ruimtelijke onderbouwing Bodem van Elde ong. 0872 (naast 5), Gemonde
23. Ruimtelijke onderbouwing Bodem van Elde ong. 0768 (naast 8a), Gemonde
24. Ruimtelijke onderbouwing Boomstraat 18, Gemonde
25. Ruimtelijke onderbouwing Brandsestraat 5-5a, Sint-Michielsgestel
26. Ruimtelijke onderbouwing Hemelrijkstraat 16, Sint-Michielsgestel
27. Ruimtelijke onderbouwing Hezelaar 2c, Sint-Michielsgestel
28. Ruimtelijke onderbouwing Venstraat 3a en 3b, Sint-Michielsgestel
29. Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat ong. H824 (naast 31c), Sint-Michielsgestel
30. Retrospectieve toets
31. Aanvulling structuurvisie n.a.v. uitspraak ABRvS 6 april 2022
32. Bijlagenpakket parapluhooibergen
33. Ontwerpbesluiten Hogere grenswaarden geluid