

Ruimtelijke onderbouwing

locatie Poeldonk 32 Den Dungen

Gemeente Sint-Michielsgestel

Datum: 25 januari 2023, definitieve versie 11 mei 2023.

Behoort bij zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan " Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie".

Inhoudsopgave	Pagina
Hoofdstuk 1: Inleiding	
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3. Vigerend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2: Planbeschrijving	
2.1. Bestaande situatie	11
2.2. Toekomstige situatie	12
2.3. Locatie en vorm	13
Hoofdstuk 3: Beleid	
3.1. Rijksbeleid	
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2. provinciaal beleid	
3.2.1. Omgevingsvisie "De Kwaliteit van Brabant"	17
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)	17
3.3. Gemeentelijk beleid	
3.3.1. Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling	19
3.3.2. Woonvisie 2016-2021	20
Hoofdstuk 4: Milieuaspecten	
4.1. Bodem	22
4.2. Geluid	22
4.3. Luchtkwaliteit	23
4.4. Externe veiligheid	24
4.5. Bedrijven en milieuzonering	28

Inhoudsopgave

Pagina

4.6.	Geurhinder	31
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8.	Leidingen en infrastructuur	34
4.9.	Natuurwaarden	34
4.10	Verkeer en parkeren	35
4.11	Waterhuishouding	36
4.12	M.e.r.-beoordeling	37

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

5.1.	Economische uitvoerbaarheid	38
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

BIJLAGEN:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Verslag omgevingsdialoog met brieven omwonenden.

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Aanleiding

In haar uitspraak van 12 oktober 2012 (201103939/1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de raad van de gemeente Sint Michielsgestel ten onrechte de bestemming "bedrijf" op het perceel Poeldonk 32 heeft gecontinueerd t.o.v. het bestemmingsplan "Buitengebied 2001". Dit vanwege het feit dat al geruime tijd geen sprake is van feitelijke bedrijfsactiviteiten op de locatie.

De raad is opgedragen binnen 26 weken een nieuwe bestemming in procedure te brengen voor de locatie Poeldonk 32.

In haar uitspraak van 24 augustus 2016 (201507665/1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich opnieuw gebogen over de in het Actualisatieplan Buitengebied opgenomen bestemming van het perceel Poeldonk 32, toen bestemd als "wonen" met een viertal qua ligging exact aangegeven grondgebonden woningen. De Afdeling oordeelde ditmaal dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van initiatiefnemer door een bestemmingsvlak vast te leggen dat geen recht doet aan de wensen van initiatiefnemer/eigenaar, noch aan de feitelijke bestemming. Daarnaast oordeelde de Afdeling dat de raad onvoldoende deugdelijk heeft gemotiveerd dat met de bestemmingsregels zoals opgenomen in het Actualisatieplan Buitengebied wordt voldaan aan artikel 3.1. van de Verordening Ruimte die destijds gold.

In juni 2018 heeft het college haar inwoners opgeroepen met initiatieven te komen die meegenomen zouden kunnen worden met de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Initiatiefnemers hebben zich aangemeld en het college gewezen op hun verplichting voortvloeiende uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 24 augustus 2016 om een nieuw bestemmingsplan voor Poeldonk 32 in procedure te brengen.

Het college heeft bij brief van 27 januari 2020 laten weten de locatie Poeldonk 32 en de omzetting van de bestemming "bedrijf" naar "wonen" voor een viertal wooneenheden te zullen betrekken in de 3^e actualisatie.

Het heeft tot eind 2022 geduurd alvorens het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie" in procedure is gebracht. Ondanks de uitspraak van de Afdeling d.d. 24 augustus 2016 is de locatie Poeldonk 32 hierin **niet** opgenomen.

Om die reden wordt een zienswijze ingediend om de locatie Poeldonk 32 alsnog te betrekken in de 3^e actualisatie. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze zienswijze.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Poeldonk 32 in Den Dungen, kadastraal bekend gemeente Den Dungen sectie G nummers 465, 466 en 467 met een gezamenlijke oppervlakte van 1423 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.

Op de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Van ruimtelijkeplannen is voorts een luchtfoto opgenomen waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving duidelijk is te zien.



Figuur 1: ligging van het plangebied in groter verband.

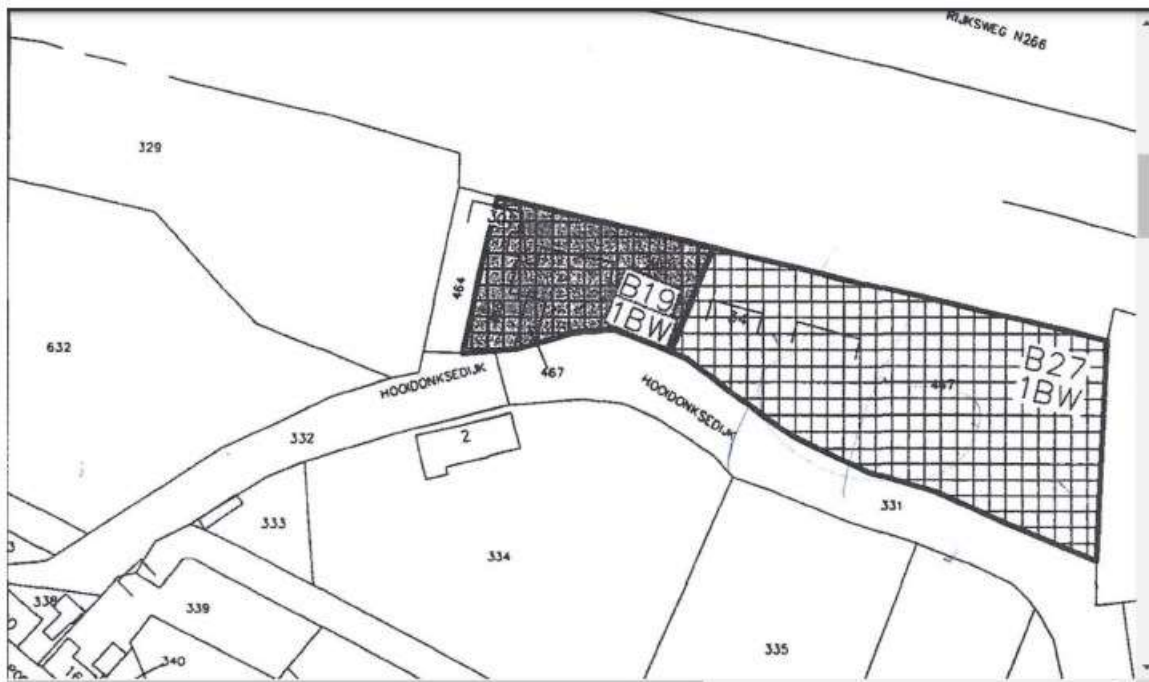


Figuur 2: luchtfoto plangebied met kadastrale grenzen.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2001", vastgesteld op 15 januari 2002 is het vigerend bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied, nu de bestemmingsplannen "Buitengebied 2010", en "Actualisatie Buitengebied" voor wat betreft de locatie Poeldonk 32 door de in paragraaf 1.1. genoemde uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2001" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied", de medebestemming "Bedrijfsdoeleinden" en de aanduidingen "B19" en "1BW". Voorts is aan het plandeel het differentiatievlak "bedrijfsdoeleinden en wonen" toegekend. Onderstaand is een uitsnede van de detailkaart opgenomen.



Figuur 3: detailkaart bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2001".

Bekijken we vervolgens de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2001" dan regelen deze het volgende:

Detailplankaarten: Medebestemmingen

Artikel 18 - Bedrijfsdoeleinden -B- (medebestemming)

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de detailplankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden -B-' zijn overeenkomstig de aanduidingen op de detailplankaart bestemd:

a. voor de uitoefening van de volgende bedrijven:

- B1: agrarisch hulp- of loonbedrijf*
- B2: hoveniersbedrijf*
- B3: tuincentrum*
- B4: manege*
- B5: manege en dierenartspraktijk*
- B6: dierenarts*
- B7: dierenpension*
- B8: paardenhouderij*
- B9: timmerwerkplaats
- B10: houtverwerkingsbedrijf
- B11: meubel- en interieurbouwbedrijf
- B12: schadeherstel- en schildersbedrijf
- B13: installatiebedrijf
- B14: loodgietersbedrijf
- B15: aannemersbedrijf
- B15A: aannemersbedrijf tevens opslag goederen
- B16: grondverzet- en loonbedrijf
- B17: weg- en waterbouwbedrijf
- B18: kunststofverwerkend bedrijf
- B19: vleesverwerkend bedrijf

Gelet op artikel 18, eerste lid, aanhef en onder a, zijn de gronden derhalve bestemd voor een vleesverwerkend bedrijf.

Gelet op artikel 18, derde lid, onder b, van de bij dat plan behorende voorschriften, was één bedrijfswoning met daarbij behorende bedrijfsgebouwen toegestaan.

Inrichting	Lid 3. Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten: a. bedrijfsgebouwen; b. één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen, behoudens de percelen, waarop blijkens een aanduiding op de detailplankaart geen bedrijfswoning is, dan wel twee bedrijfswoningen zijn toegestaan; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; d. erven en groenvoorzieningen; e. verhardingen; f. bijbehorende voorzieningen.
------------	---

Ingevolge artikel 18, lid 2a, waren de gronden gelegen in het differentiatievlak tevens bestemd voor wonen, doch uitsluitend op hogere bouwlagen en voor maximaal 3 appartementen.

"Lid 2.a. Voor zover de gronden gelegen zijn binnen het op de binnen de detailplankaart aangegeven differentiatievlak 'bedrijfsretentievlak doeleinden en wonen' zijn deze overeenkomstig de aanduiding tevens bestemd voor wonen, doch uitsluitend op kaart hogere bouwlagen en voor maximaal 3 appartementen"

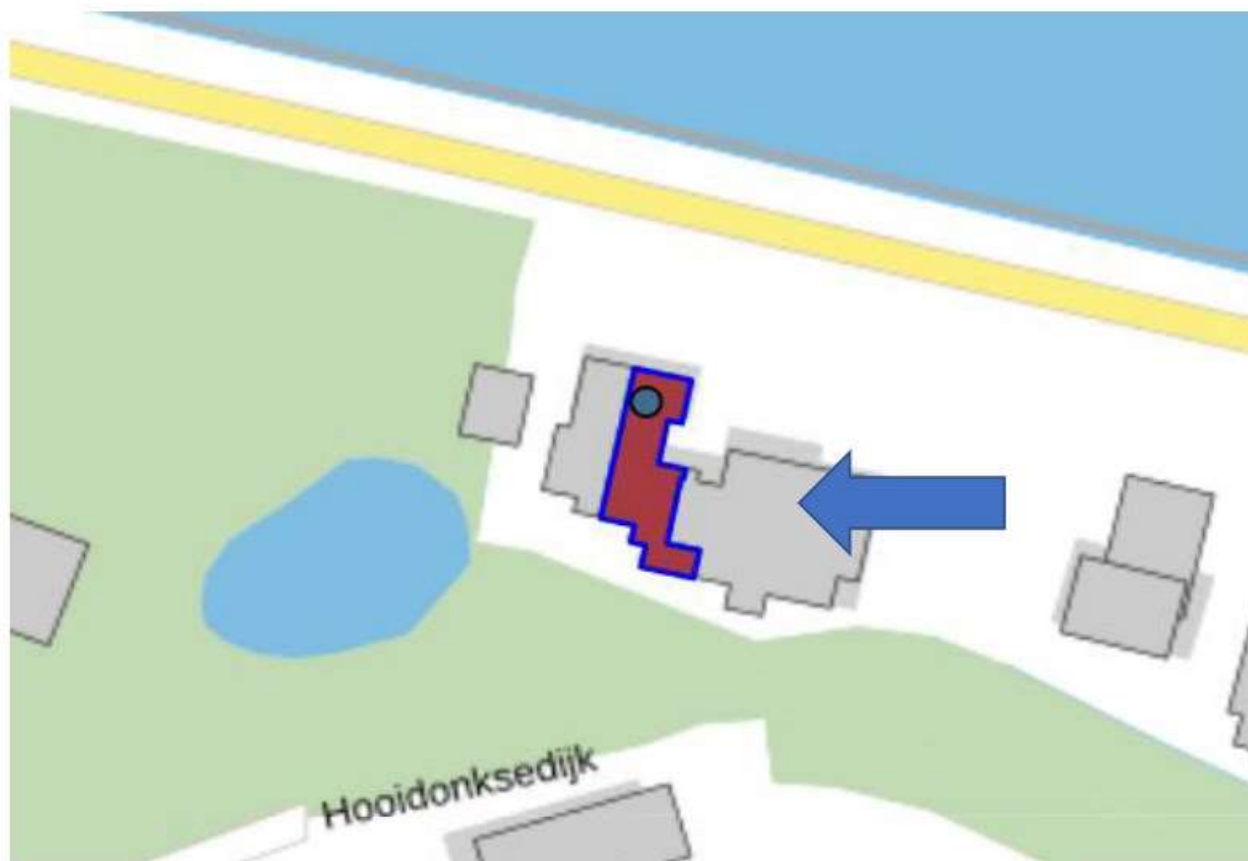
Het bewonen van de bedrijfswoning door een burger en het als appartement bewonen van de benedenverdieping van het voormalige bedrijfsgebouw zijn derhalve niet rechtstreeks toegestaan binnen deze planregels.

Zoals in de inleiding (paragraaf 1.1.) reeds aangegeven, is de raad veroordeeld tot het herbestemmen van de locatie Poeldonk 32 naar een bestemming die meer aansluit bij het feitelijk gebruik en/of het gebruik zoals dat in de komende periode van 10 jaar (looptijd bestemmingsplan) zal gaan worden.

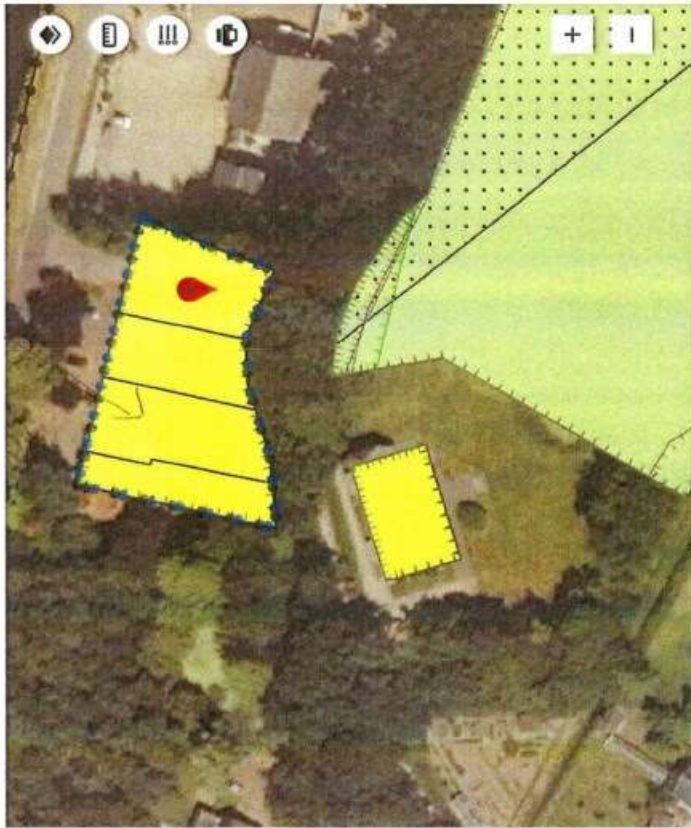
Het feitelijk gebruik is dat de bedrijfswoning behorende bij het voormalig vleesverwerkend bedrijf in gebruik is als burgerwoning. De voormalige bedrijfsruimte is in gebruik middels bewoning in de vorm van appartementen zowel op de begane grond als op de verdiepingen.

Voor een goed begrip: De bestaande bebouwing is geheel legaal aanwezig. Ook het gebruik als 1 grondgebonden woning (bedrijfswoning) als 3 appartementen (verdiepingen bedrijfsgebouw) is planologisch positief bestemd in het vigerend bestemmingsplan. Het gaat derhalve om de herbestemming van de bestaande wooneenheden van de bestemming "bedrijf" naar de bestemming "wonen". Dus het herbestemmen van op zich legale bewoning, maar een vorm van bewoning welke indruist tegen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2001.

Omdat op de detailkaart van het bestemmingsplan 2001 de bestaande bebouwing niet is weergegeven, wordt middels het onderstaande kaartje, afkomstig uit de BAG registratie (Basis Administratie Gebouwen) aangegeven welk gedeelte de bedrijfswoning betreft (rood uitgelicht) en welk gedeelte het voormalig bedrijfsgebouw dat thans voor woondoeleinden wordt gebruikt (het met de pijl aangegeven gebouwencomplex):



Figuur 4: BAG plattegrond met bedrijfswoning en bedrijfsgebouw Poeldonk 32



Figuur 5: bestemming "wonen" met 4 bouwkvavels in Actualisatieplan Buitengebied 2015

De huidige eigenaren en/of de kinderen van wijlen de exploitant van het vleesverwerkend bedrijf dat tot 2001 aanwezig was op de locatie Poeldonk 32, zijn niet in de gelegenheid om tot projectontwikkeling over te gaan.

Voorgesteld wordt gelet op het vorenstaande om thans de bewoning van zowel de bedrijfswoning door een burger, als de bewoning van het bestaande bedrijfsgebouw m.u.v. de begane grond tot in totaal 4 wooneenheden, middels een passende bestemming te legaliseren.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving

Hoofdstuk 3 behandelt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader

Hoofdstuk 4 behandelt de toetsing aan milieu- en overige onderzoeksaspecten.

Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid.

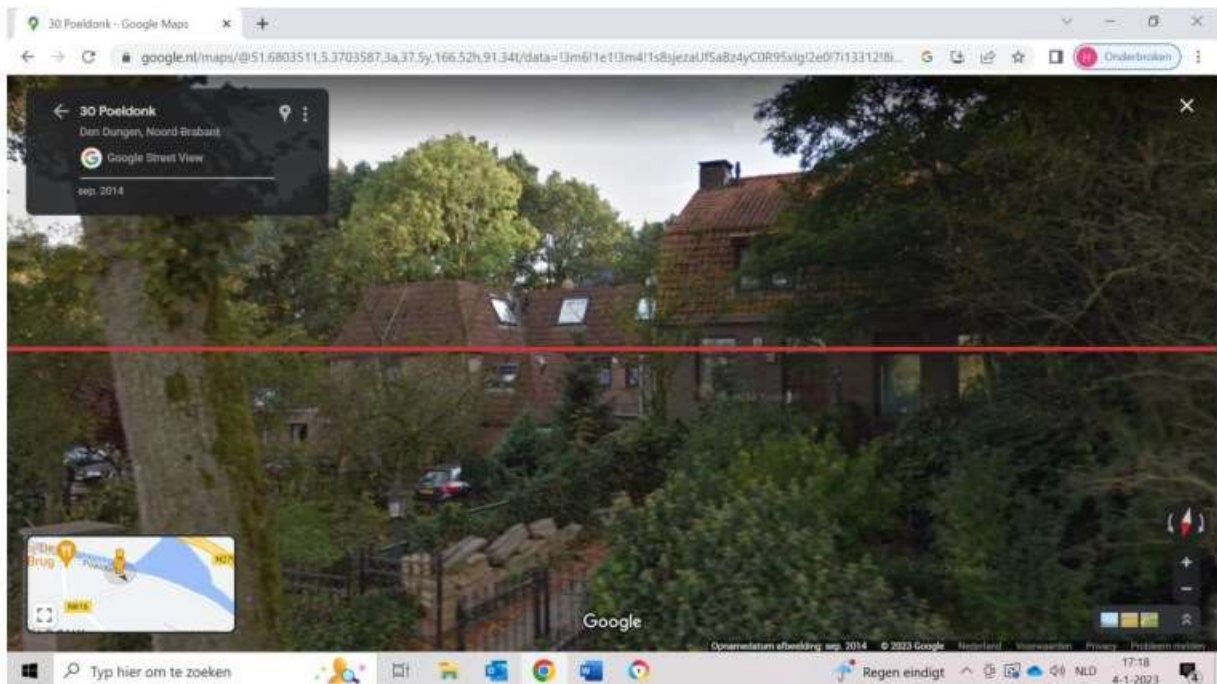
Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt in Poeldonk, ten noorden van Den Dungen, nabij de Zuid-Willemsvaart. De Poeldonk en Poeldonksedijk zijn oude bebouwingslinten. In de directe omgeving zijn aanwezig een garagebedrijf (Poeldonk 34, naastgelegen), een burgerwoning (Poeldonk 30) en op afstand meerdere woon-, bedrijfs- en horecapercelen.

In het plangebied is de voormalige bedrijfswoning Poeldonk 32 aanwezig in eigendom en bewoond door één van de kinderen van wijlen de exploitant van het vleesverwerkend bedrijf Poeldonk 32. Het plangebied was namelijk voorheen in gebruik als vleesverwerkend bedrijf/slagerij. Naast de woning zijn de bedrijfsgebouwen aanwezig met een oppervlakte van circa 580 m². Deze worden vanaf de beëindiging van het vleesverwerkend bedrijf in 2001 bewoond als appartementen.

De figuur 6 t/m 8 geven een weergave van de huidige situatie:



Figuur 6.



Figuur 7.



Figuur 8.

2.2. Toekomstige situatie

De voormalige bedrijfswoning wordt reeds een groot aantal jaren bewoond als burgerwoning. De planologisch toegestane situatie aan bewoning wordt thans herbestemd binnen de bestemming "bedrijf" naar de bestemming "wonen". De bedrijfswoning is in goede bouwkundige staat.

De woning is rondom voorzien van groen door middel van bomen. Omdat de landschappelijke inpassing derhalve reeds aanwezig is en volgroeid is, wordt thans volstaan met het als bijlage toevoegen van een Landschappelijk Inrichtingsplan waarin de bestaande groenvoorziening is aangegeven en waarop ook de verplichting zal worden gelegd deze in stand te houden.

Behalve de bedrijfswoning is een bedrijfsgebouw op het terrein aanwezig waarin zich appartementen bevinden. Het bedrijfsgebouw heeft een eigen inrit en parkeergelegenheid voor de bewoners van de appartementen.

De planologisch toegelaten situatie dat maximaal 3 appartementen aanwezig mogen zijn op de verdiepingen van het bedrijfsgebouw wordt zodanig aangepast dat deze planologische situatie omtrent bewoning slechts wordt herbestemd vanuit de bestemming "bedrijf" naar de bestemming "wonen".

Voor wat betreft het van bedrijfsgebouw te herbestemmen tot woongebouw geldt v.w.b. de landschappelijke inpassing feitelijk hetzelfde als voor de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. Het bedrijfsgebouw thans woongebouw is al decennialang aanwezig. Rondom het gebouw en de aanwezige parkeerplaats is reeds een groenvoorziening door inheemse/gebiedseigen beplanting van bomen, heesters en struiken aanwezig. Ook hier is in het bijgevoegde Landschappelijk Inrichtingsplan aangegeven waar de groenvoorziening zich bevindt en is ook daar de verplichting opgelegd deze in stand te houden.

2.3. Locatie en vorm

Momenteel is aanwezig de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken (op basis van de BAG registratie 82 m²) en een voormalig bedrijfsgebouw (op basis van de BAG registratie 581 m²).

Over het gehele perceel ligt de bestemming "agrarisch gebied" met de medebestemming "bedrijf".

Vanuit de gemeente dient bij functiewijziging te worden voldaan aan de volgende vereisten:

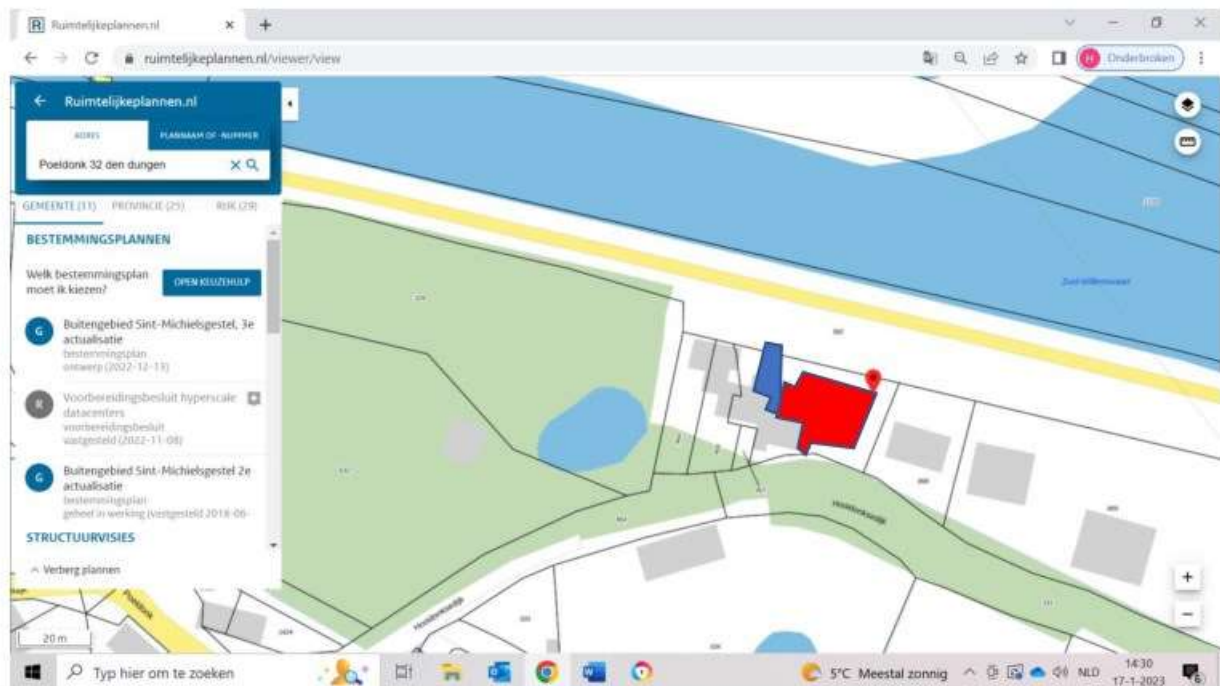
- a. De oppervlakte van de bestemming "wonen" is niet groter dan 1000 m².
- b. Het toekomstige bestemmingsvlak "wonen" wordt in het achterland ingekort ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Nu in het kader van de gevraagde herbestemming slechts sprake is van het legaliseren van het gebruik in de bestaande bebouwing en deze niet groter is dan 1000 m², kan worden voldaan aan het gestelde onder sub a.

Het voormalige bedrijfsgebouw dat wordt bestemd als "wonen" ten behoeve van maximaal 3 appartementen is een bestaand gebouw, waarbij in het vigerend bestemmingsplan reeds bewoning middels een 3-tal appartementen mogelijk was.

Door het verwijderen van de bestemming "agrarisch gebied" met de medebestemming "bedrijf" v.w.b. de ondergrond van de huidige bebouwing, resteert derhalve slechts de functie "wonen" in de vorm van 3 appartementen en één grondgebonden woning (derhalve in totaal 4 wooneenheden), hetgeen reeds op basis van het vigerend bestemmingsplan was toegestaan. Het inkorten van het achterland (zijnde een wegbestemming) is om die reden niet noodzakelijk.

Visueel is dit als volgt weer te geven:



Figuur 9. (toekomstige situatie)

Feitelijke bedrijfswoning waarbij de bebouwing is aangeduid in blauw krijgt de bestemming "wonen" met de opmerking dat hier 1 grondgebonden woning is toegestaan met een daarbij behorende mantelzorgwoning .

Het voormalige bedrijfsgebouw, feitelijk in gebruik voor maximaal 3 appartementen op de verdieping is aangeduid in rood en krijgt de bestemming "wonen" met de opmerking dat hier maximaal 3 appartementen zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3: Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die reeds meerdere malen is uitgesteld maar nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld.

Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen.

Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet.

Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De vier prioriteiten

Met de NOVI wordt de focus gelegd op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het Rijk wil uiteraard nationale belangen sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van een landelijk gebied.

Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorg voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied en planvoornemen.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. Bro) opgenomen.

Per 1 juli 2017 is de Ladder wezenlijk gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (zo blijkt uit artikel 3.1.6. lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van het plan (functiewijziging naar wonen waarbij de bestaande, reeds toegestane aantal woningen, te weten 4 wooneenheden in totaal, niet langer zijn gekoppeld aan het ter plaatse aanwezige bedrijf) voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Bro.

Over het begrip stedelijke ontwikkeling heeft zich voorts een aanzienlijke hoeveelheid jurisprudentie ontwikkeld, neergelegd in de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Hieruit blijkt dat de in het plan voorziene ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6. Bro niet van toepassing is.

Gezien het voorgaande is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid.

3.2.1. Omgevingsvisie “ De kwaliteit van Brabant”

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie “ De kwaliteit van Brabant” vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten:

- De energietransitie;
- Een klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- Een concurrerende, duurzame economie.

Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities zijn op de lange termijn.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Als gevolg van economische technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgave in hun bebouwde gebied.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige planvoornemen wordt een voormalig bedrijf in een bestaande woonomgeving en in een situatie waarbij reeds 1 bedrijfswoning en 3 appartementen waren toegestaan, herbestemd ten behoeve van wonen, waarbij de reeds bestaande gebouwen (bedrijfswoning en bedrijfsgebouw) blijven bestaan en als zodanig zullen worden gebruikt.

Er wordt derhalve geen nieuwe wooneenheid mogelijk gemaakt.

Het plan is om die reden in lijn met de omgevingsvisie.

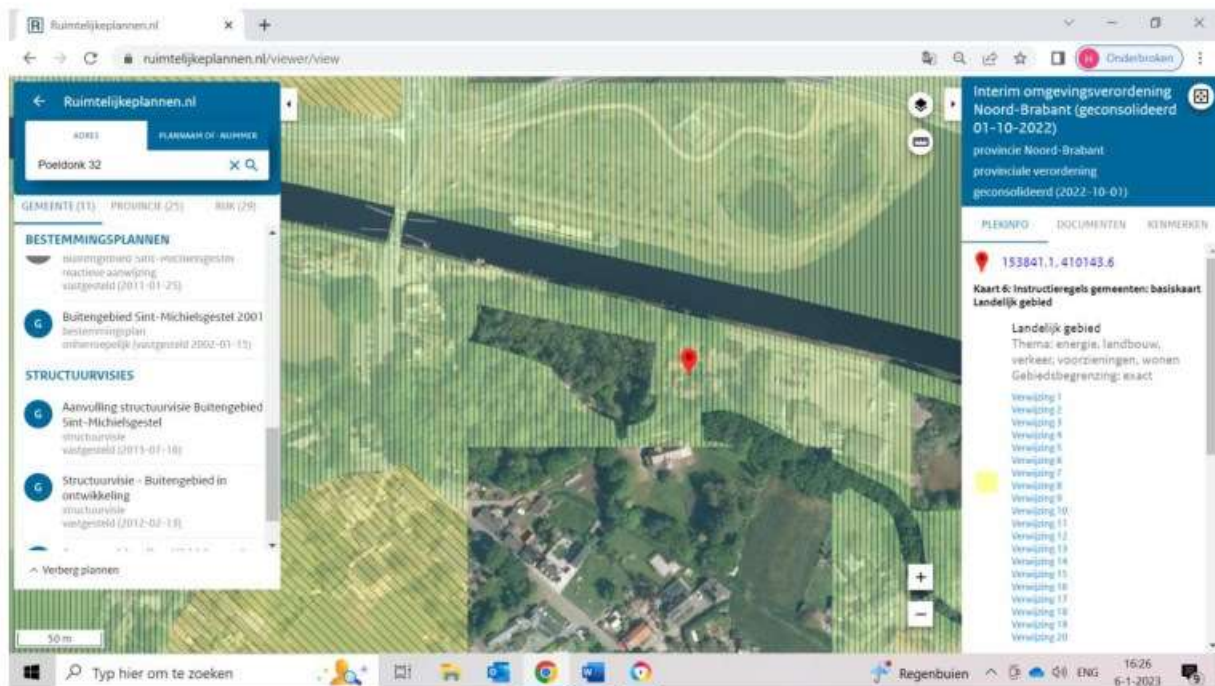
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In april 2022 is deze geactualiseerd en geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening (IOV) vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet.

Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding “Landelijk gebied” (zie hieronder) en tevens in de aanduiding “Cultuurhistorisch waardevol gebied”.



Figuur 11

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De IOV bepaalt hierover het volgende:

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- *Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Als de raad vastlegt in het bestemmingsplan dat v.w.b. de locatie Poeldonk 32 in de voormalige bedrijfswoning 1 grondgebonden woning en in het voormalig bedrijfsgebouw 3 appartementen op de verdiepingen zijn toegestaan, wordt voldaan aan artikel 3.69 van de IOV. Er vindt in dat geval geen toename plaats van het aantal wooneenheden t.o.v. datgene wat thans bij recht is toegestaan en bovendien is splitsing in meerdere woonfuncties voorkomen. Het bedrijfsgebouw wordt vooralsnog niet gesloopt, maar heeft behalve de medebestemming "bedrijf" ook de bij recht verleende bestemming dat binnen de bestaande bebouwing 3 appartementen zijn toegestaan.

De verplichting om bij het verwijderen van de medebestemming "bedrijf" derhalve meteen ook de medebestemming van de bewoning als zijnde 3 appartementen te verwijderen, is hier door de specifieke bepaling in het vigerende bestemmingsplan niet aan de orde.

De Interim Omgevingsverordening geeft ook regels omtrent ontwikkelingen binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied. IOV bepaalt hierover het volgende:

Artikel 3.29. Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. Is mede gericht op behoud herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;*
- b. Stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

Omdat in het vigerend bestemmingsplan de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van in totaal 1 grondgebonden woning en 3 appartementen reeds bij recht is toegestaan en ook feitelijk reeds een aanzienlijk aantal jaren aan de orde is, is geen sprake van strijd met artikel 3.29 van de IOV.

Ingevolge artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaan gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitwerking hiervan is neergelegd in het "Nader beleid voor ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied". Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering en de hoogte van de basisinspanning zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeel op impact op de omgeving en het landschap:

- Categorie 1: geen impact, geen tegenprestatie verplicht;
- Categorie 2: beperkte impact, landschappelijke inpassing, passend bij een goede ruimtelijke ordening;
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing "plus", passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft voor het herbestemmen van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en het gebruik van de verdiepingen van het voormalige bedrijfsgebouw als appartementen, een ontwikkeling zonder impact (categorie 1).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling

Op 13 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de structuurvisie "Buitengebied in ontwikkeling" vastgesteld.

De belangrijkste doelstelling van deze structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers,

hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van woningen op basis van de RvR-regeling.

Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden met name in bebouwingsconcentraties geboden. Gebieden die niet in een bebouwingsconcentratie zijn gelegen worden binnen de structuurvisie aangeduid als "overig buitengebied".

In het overig buitengebied zijn mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten, al zijn die minder ruim dan in de bebouwingsconcentraties. Nieuwe activiteiten of economische dragers mogen door de ligging nabij een agrarisch bedrijf geen beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, buitenopslag is niet toegestaan en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

De onderhavige ontwikkeling vindt niet plaats in een bebouwingsconcentratie en dus binnen wat als "overige buitengebied" is aangemerkt.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling behelst niet meer of minder dan het binnen de bestaande bebouwing toestaan van burgerbewoning in de vorm van 1 grondgebonden woning in de voormalige bedrijfswoning en 3 appartementen in het voormalige bedrijfsgebouw. Parkeren kan – gelet op de omvang van het perceel – ruimschoots op eigen terrein plaatsvinden.

Nu in het vigerende bestemmingsplan reeds 1 grondgebonden woning en 3 appartementen zijn toegestaan is er geen sprake van toename van verkeersaantrekkende werking. Daarnaast zorgt de ontwikkeling ook niet voor nieuwe beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, aangezien de afstand tot de bedrijven groot genoeg is en het aantal woningen (en dus gevoelige objecten) niet wijzigt t.o.v. datgene wat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Gezien de situering van het plangebied binnen het "overig buitengebied" en de aard van de ontwikkeling is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de structuurvisie "Buitengebied in ontwikkeling".

3.3.2. Woonvisie 2016-2021

Op 1 juli 2016 is de "Woonvisie 2016-2021" in werking getreden. In deze woonvisie legt de gemeente Sint-Michelsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren vast.

Gesteld wordt dat tot en met 2025 er binnen de gemeente 1.125 woningen moeten worden gebouwd om in de huisvestingsvraag op basis van demografische ontwikkeling van de huidige bevolking te kunnen voorzien. Uitgaande van 140 te slopen woningen die zullen worden herbouwd, betekent een netto opgave voor 985 toe te voegen woningen. In de woonvisie wordt gesteld dat er voor 242 woningen nog geen harde afspraken zijn vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Nu het aantal wooneenheden op de locatie Poeldonk 32 binnen het thans vigerende bestemmingsplan reeds 1 grondgebonden woning en 3 appartementen betreft en dit aantal en de aard van deze woningen slechts wordt gelegaliseerd/geformaliseerd naar het feitelijk gebruik, is er geen sprake van toename van het aantal woningen.

De beoogde ontwikkeling komt niet ten laste van de plancapaciteit zoals bepaald in de " woonvisie 2016-2021". Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling, niet in strijd met de " woonvisie 2016-2021".

Hoofdstuk 4: Milieuaspecten

Bij het omschakelen van een functie als hier aan de orde, dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Omdat bij deze ontwikkeling weinig tot niets wijzigt (de feitelijke situatie zoals die al decennialang aan de orde is wordt geformaliseerd) is wel aandacht besteed aan de milieuaspecten voor het plangebied, maar zijn specifieke onderzoeken niet nodig.

4.1.Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheid om nieuwe of gewijzigde functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. In dit geval is er sprake van een wijziging van de bestemming. Het plangebied met de huidige medebestemming bedrijf en woondoeleinden wordt thans volledig bestemd voor de functie wonen. Nu het gebruik voor woondoeleinden van het bedrijfsgebouw al was toegestaan (3 appartementen) en dit gebruik ook al decennialang aan de orde is, is een verkennend bodemonderzoek aldaar niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning wordt deze functie omgezet naar "wonen". De eisen stellen aan de bodemgesteldheid is echter voor wat betreft een bedrijfswoning en een burgerwoning identiek. Nu bewoning van de bedrijfswoning reeds is toegestaan en slechts de feitelijke bewoning door een burger als zodanig wordt geformaliseerd, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2.Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Doorwerking plangebied

Toetsing wegverkeerslawaaï

Onderhavige functiewijziging voorziet in een functiewijziging van een bestaand geluidgevoelig object (van bedrijfswoning naar burgerwoning). Ook binnen het bedrijfsgebouw waren op grond van het vigerend bestemmingsplan reeds 3 appartementen toegestaan. Het omzetten van de reeds planologisch toegestane woonfunctie vanuit de bestemming "bedrijf" naar de bestemming "wonen" betekent niet dat er sprake is van wijziging van de gevelbelasting op de bestaande gebouwen. Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden (art. 76 lid 3 Wgh).

Toetsing industrielawaaï

De locatie grenst aan een bedrijfslocatie (Poeldonk 34, garagebedrijf milieucategorie 2) gelegen in gemengd gebied. De richtafstand van de VNG brochure bedraagt in dat geval 10 meter. De bestemming wonen ligt weliswaar op 0 meter van de bestemmingsgrens van het naastgelegen bedrijf Poeldonk 34, maar de bouwgrens van het woongebouw is vastgelegd strak rond de bestaande bebouwing en is gelegen op 20 meter van de bestemmingsgrens van het naastgelegen bedrijf Poeldonk 34. Het voldoet daarmee aan de richtafstanden waardoor een voldoende woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Bovendien is sprake van de nabije ligging van de N279, welke meer lawaai genereert dan het milieucategorie 2 bedrijf van Poeldonk 34.

Er zal daarnaast een 10 meter brede zone op de verbeelding worden aangegeven waarin gebruik van geluidgevoelige functies wordt uitgesloten (parkeren en groen is wel toegestaan conform de bestaande situatie).

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Artikel 5.16 Wm, lid 1, geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden uit lid 2 van datzelfde artikel mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt dat bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft er geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project niet altijd "in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3% norm	3% norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van de bouw van een nieuwe woning. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling als bedoeld in dit plan blijft het aantal woningen in het plangebied ongewijzigd en worden er verder geen functies ontwikkeld. Sterker nog, door de transformatie van een bedrijfs- naar een woonperceel daalt de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4.Externe veiligheid

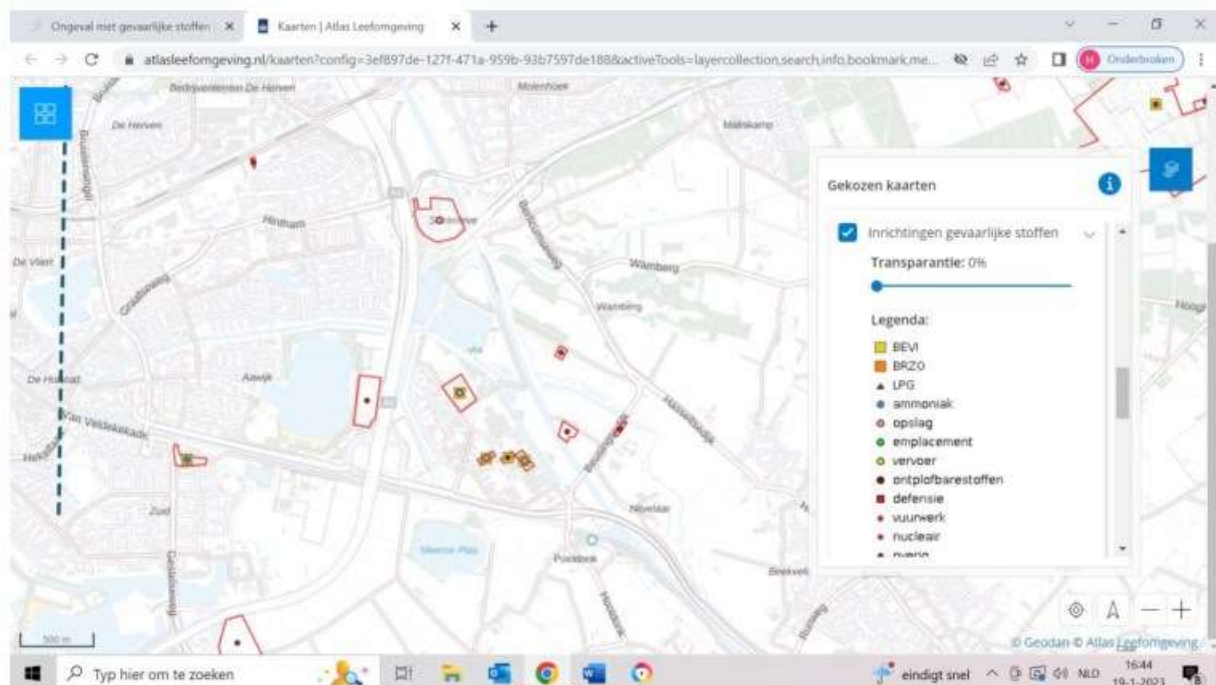
Uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee aspecten, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.

Doorwerking plangebied



Figuur 12: uitsnede van de provinciale risicokaart.

Inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op circa 675 meter afstand van het besluitgebied. Gezien deze afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een belemmering vormen. De dichtstbijzijnde leiding is gelegen op meer dan 3 kilometer afstand. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van deze leidingen.

Spoor

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen aanwezig. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Water

Het plangebied ligt in de directe omgeving van de Zuid-Willemsvaart maar volgens de Risicokaart vindt daar geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle transportroutes over water.

Wegverkeer

Op een afstand van 1,6 kilometer van het plangebied loopt de A2 richting 's Hertogenbosch. Over deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 is echter 0 meter. Hier ligt het plangebied ruim buiten. De ligging ten opzichte van de A2 vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats, welk vervoer een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoogspanningsleiding

Uit de EV signaleringskaart blijkt dat het plangebied, inclusief de aldaar toegestane bewoning, gelegen zijn aan de rand van, doch binnen de 100 meter zone rondom de hoogspanningsleiding. Het betreft een indicatieve zone. Bij brief van 3 oktober 2005 heeft het toenmalig ministerie van VROM gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan een jaargemiddelde magneetveld hoger van 0,4 micro Tesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. Het gaat hier om een zgn. "voorzorgsbeleid".

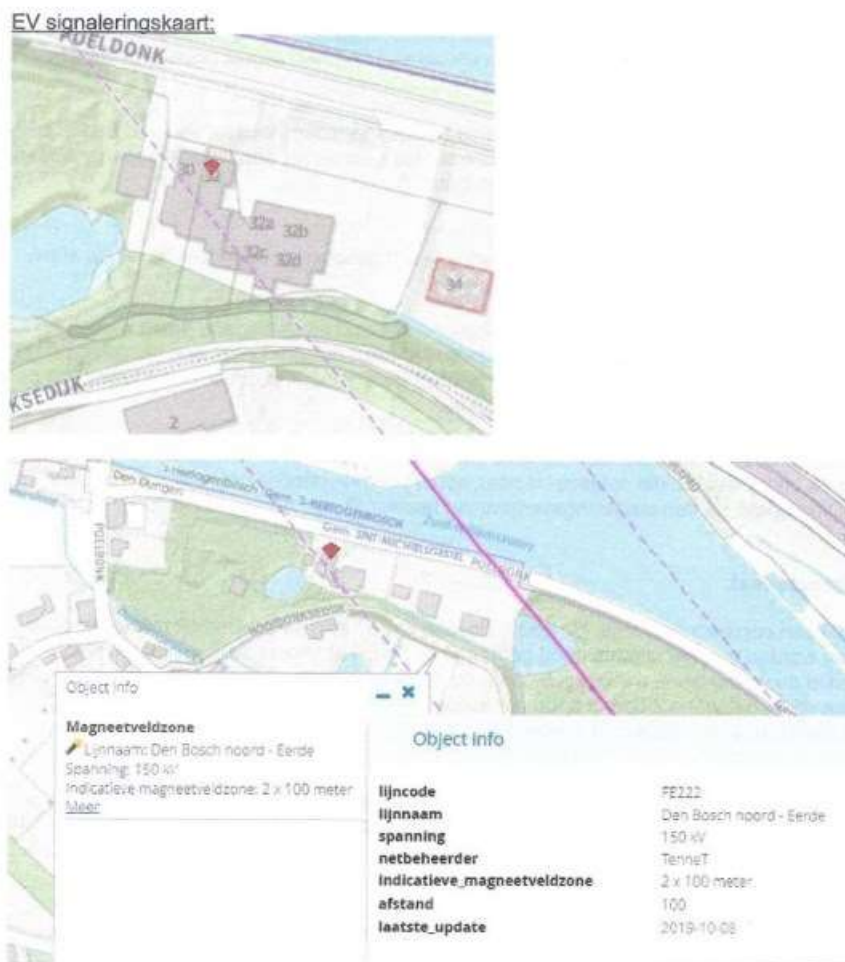
In het kader van de term "zoveel als redelijkerwijs mogelijk" maakt i.c. de raad een afweging of het herbestemmen van de planologisch reeds toegestane bewoning binnen de bestemming "bedrijf" naar de bestemming "wonen" tot risico's zou kunnen leiden waardoor deze bewoning onaanvaardbaar is.

De combinatie van de volgende feiten, te weten:

- het feit dat het gaat om gebouwen en de bewoning daarvan reeds aan de orde was ver voordat de hoogspanningsleiding is gerealiseerd;
- het feit dat het vigerend bestemmingsplan reeds in totaal 4 wooneenheden in de bedrijfswoning en op de bovenverdiepingen van het bedrijfsgebouw toestaat;
- het feit dat de gebouwen zijn gelegen aan de rand van de 100 meter zone en derhalve niet binnen de 50 meter zone welke door de netbeheerders worden gehanteerd om nieuwe bebouwing te weren;
- het feit dat het gaat om normale woningen en niet om gebouwen zoals scholen, creches en kinderopvangplaatsen;

- dat het woongebouw en de woning strak begrenst worden met een bouwvlak waarbuiten niet gebouwd mag worden en dit bouwvlak is gelegen op ongeveer 80 meter vanaf het hart van de hoogspanningsleiding;

maakt dat het gemeentebestuur van mening is dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, rekening is gehouden met de risico's van de hoogspanningsleiding en deze derhalve geen belemmering vormen voor het toestaan van de bewoning van een bestaand gebouw waarbinnen reeds planologische mogelijkheden voor bewoning aanwezig zijn alsmede het bewonen door een burger van een bedrijfswoning.



Dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning: uit het moederplan:



De ligging van het plangebied binnen de 100 meter zone rondom de hoogspanningsleiding leveren geen belemmeringen op.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden.

Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 gehanteerd.

In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven van de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten zijnde geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstanden. Er kan dus van de richtafstanden worden afgeweken, maar dat moet dan wel deugdelijk gemotiveerd gebeuren.

De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Er wordt dus niet gemeten vanaf het bedrijfspand, maar vanaf de grens van het bestemmingsvlak. Er bestaat immers altijd een mogelijkheid dat een bedrijf zijn werkzaamheden uitbreidt en hiermee ook de

bedrijfsbebouwing wordt vergroot. Hetzelfde principe geldt voor de woning. Er wordt niet gemeten tot de huidige gevel van de woning, maar tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Gebiedstype

Voor de richtafstanden van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" dient onderscheid te worden gemaakt tussen een "rustige woonwijk" of "gemengd gebied". Van een rustige woonwijk is sprake als nagenoeg alle functies in de directe omgeving bestaan uit woningen.

Een "gemengd gebied" wordt in de VNG-brochure gedefinieerd als *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."*

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 13: richtafstanden beide gebiedstypen.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn een drietal functies aanwezig. Aan de rechterkant van het plangebied ligt een perceel met de bestemming "bedrijf" (Vakgarage [REDACTED] Poeldonk 34) en aan de linkerkant van het plangebied de bestemming "wonen" (Poeldonk 30) en op een afstand van circa 120 meter een perceel met de bestemming "Horeca" (Eeterij de Dungense Brug, Poeldonk 28). Ten zuiden van het plangebied ligt eveneens een perceel met de bestemming "wonen".

Daarnaast is sprake van een tweetal gebieden met de bestemming "bos". Er is dus sprake van een mate tot sterke functiemenging en daarmee van gebiedstype "gemengd gebied".



Figuur 18: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Relevant voor de richtafstanden zijn derhalve Poeldonk 34 (garagebedrijf) en Poeldonk 28 (horeca). De afstanden van het plangebied t.o.v. de bestemmingsvlakken "bedrijf", "wonen" en "horeca" bedragen respectievelijk 0 meter, 0 meter en 120 meter.

Poeldonk 34

Het bedrijf Poeldonk 34 behoort conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" tot maximaal milieucategorie 2.

Voor categorie 2 bedrijven is in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" bij het gebiedstype "gemengd gebied" de afstand van 10 meter als richtafstand opgenomen.

De afstand tussen het bedrijfsgebouw waarin 3 appartementen worden toegestaan en het bestemmingsvlak "bedrijf" van vakgarage [REDACTED] bedraagt 20 meter.

Deze functie was in het vigerend bestemmingsplan reeds toegestaan, maar wordt volledigheidshalve toch getoetst. In het voorliggende plan wordt het bedrijfsgebouw bestemd als zijnde bestemd voor "wonen" in de vorm van maximaal 3 appartementen. De aanduiding ligt direct rondom het reeds bestaande gebouw. De afstand van de grens van dit gebouw en de grens van het bestemmingsvlak "bedrijf" van Poeldonk 34 is meer dan 10 meter en voldoet dus aan de richtlijn.

Poeldonk 28

Het bedrijf Eeterij De Dungense Brug behoort tot categorie 1. Voor categorie 1 bedrijven zijn in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" de volgende richtafstanden opgenomen:

Geur 10 meter, geluid 10 meter, stof 0 meter, gevaar 10 meter. De grootste afstand is derhalve 10 meter. Aangezien de afstand in de praktijk 120 meter bedraagt en bovendien de woning Poeldonk 30 de dichtst bij de bestemming "horeca" is gelegen en dus reeds belemmerend werkt, geeft de omvorming van de bedrijfswoning Poeldonk 32 naar "wonen" geen strijdigheid met de VNG-brochure.

Poeldonk 30

Voor de bestemming "wonen" van Poeldonk 30 en de bestemming "wonen" Poeldonk 32 kent de VNG-brochure een afstand van 0 meter en dus is ook op dit onderdeel geen strijdigheid met de VNG-brochure.

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.6. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. De zgn. "omgekeerde werking".

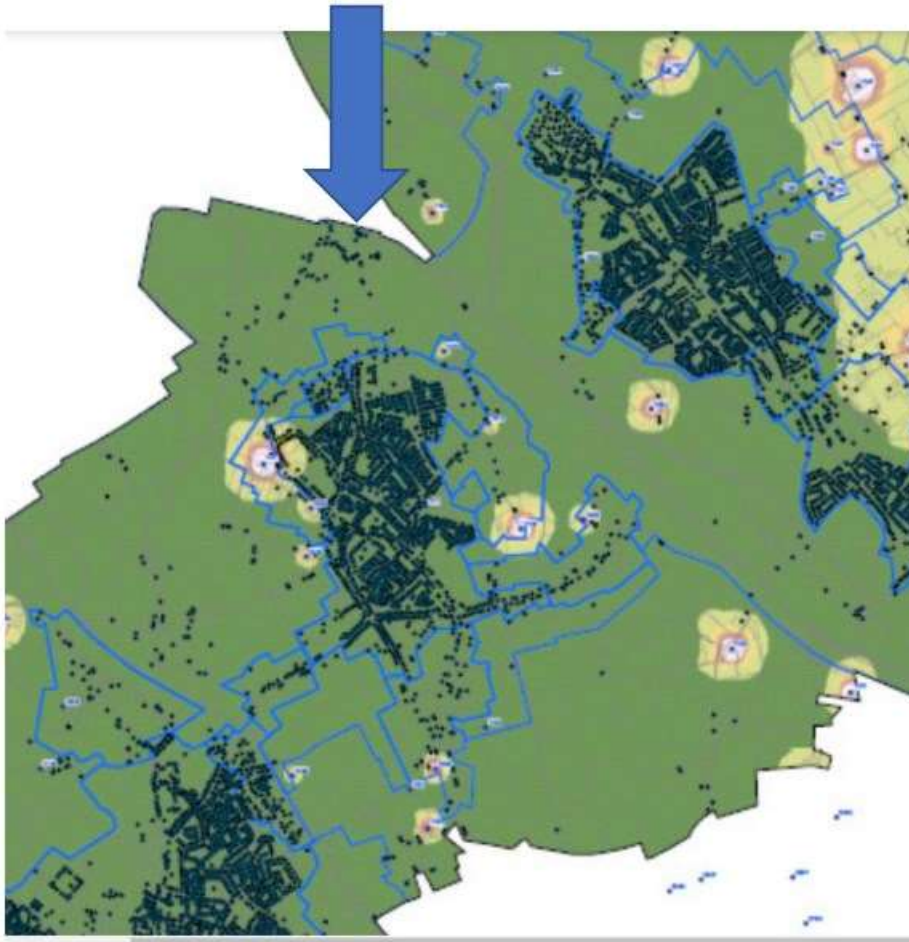
De ontwikkeling mag dus enerzijds niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, anderzijds dient v.w.b. de woningen sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wvg geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De woningen in het voorliggende plangebied zijn gelet op de Wvg en de daaruit voortgekomen jurisprudentie aan te merken als "geurgevoelig object".

Doorwerking plangebied

Conform de Wvg dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 odeurunits. Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 odeurunits op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Op 19 februari 2017 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de "Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel" en de "Beleidsregel geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel" vastgesteld. Op grond van dat beleid heeft de gemeente Sint-Michielsgestel een afwijkende geurhindercontour van 10 odeurunits en voor vaste afstanden een afwijkende afstand van 25 meter vastgesteld.



Figuur 19: overzicht veehouderijbedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf is gelegen op 390 meter van het plangebied. De vaste afstandsnormen voor dit bedrijf bedragen 50 meter.

Daarnaast wordt er in het kader van de 3^e actualisatie een agrarisch bedrijf uitgebreid (Beusingsedijk 8), richting de planlocatie. Deze locatie is gelegen op circa 500 meter. Ondanks dat met deze uitbreiding van het agrarisch bedrijf een verschuiving dichterbij het plangebied aan de orde is, wordt voldaan aan de afstandsnormen. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Dan dient te worden onderzocht of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten, zijnde de woningen.

Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer rondom het projectgebied betrokken.

Volgens de gecumuleerde geurbelastingkaart uit de "Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel" is er binnen het plangebied sprake van een gecumuleerde geurbelasting van minder dan 3 odeurunits per m³. Hierdoor is er binnen het plangebied sprake van een zeer optimaal woon- en leefklimaat.

Het aspect geur is dus geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 in werking getreden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische aarden rekening gis gehouden.

Om die reden is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Archeologie

Binnen het plangebied is gedeeltelijk de bestemming "Waarde – Archeologie 2" aanwezig. Daarmee worden mogelijke archeologische waarden in de grond beschermd. Binnen het plangebied "Waarde – Archeologie 2" mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,3 meter of;
- e. bouwen binnen het bouwvlak.

Binnen het plan is geen sprake van gewijzigde bebouwing. De reeds bestaande en vergunde bebouwing (bedrijfswoning en bedrijfsgebouw) worden bestemd voor woondoeleinden. Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan

Cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied in de cultuurhistorische regio "De Meijerij" ligt. De Meijerij bestaat uit meerdere dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is.

De Meijerij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meijerij wordt gekarakteriseerd door vele kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden. Het initiatief is in een bebouwingslint in het buitengebied van Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel, gelegen.

In de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is geen sprake van ruimtelijke ingrepen in de cultuurhistorische waarden door sloop- of bouwactiviteiten.

Archeologie en Cultuurhistorische waarde vormen dus geen belemmering voor de aan de orde zijnde ontwikkeling.

4.8. Leidingen en infrastructuur

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het plangebied gelden die een beschermingszone vereisen en die om dit reden in dit bestemmingsplan geregeld moeten worden.

4.9. Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen de provincies zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot het NNN behoren.

Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en de Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale wetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd.

Doorwerking plangebied

In het plan is geen sprake van sloop- of bouwactiviteiten. Reeds bestaande bebouwing krijgt een functie die wijzigt t.o.v. de oorspronkelijke functie maar wordt niet uitgebreid of gewijzigd. Er zal dan ook geen sprake zijn van effecten die het plan zal hebben op natuurwaarden.

4.10 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. De omgeving mag geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

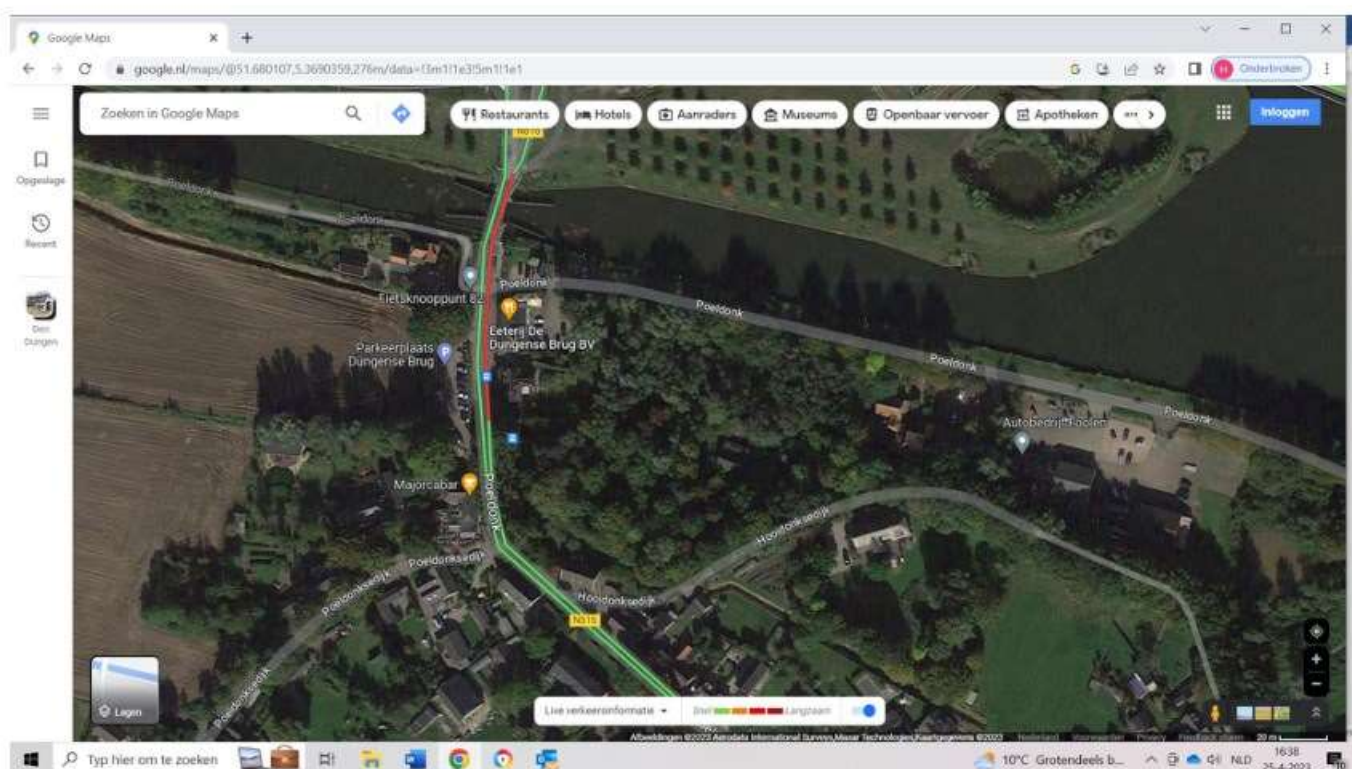
Doorwerking plangebied

Verkeersbewegingen

De nieuwe ontwikkeling zal formeel voorzien in een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestemming "bedrijf" omdat de bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd. Het aantal van 1 bedrijfswoning en 3 appartementen was reeds in het vigerend bestemmingsplan toegestaan. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve alleen maar afnemen.

Verkeersontsluiting

De ontsluiting van het perceel Poeldonk 32 loopt van oudsher over een halfverharde weg. De ontsluiting op de verharde weg vindt plaats bij de Dungense Brug. Daar is ook sprake van de aansluiting op het fietspad (zie hieronder).



Parkeerbehoefte

In het plan wijzigt t.o.v. het reeds toegestane gebruik feitelijk niet veel v.w.b. de parkeerbehoefte, maar dit wordt middels deze actualisatie geformaliseerd. Op grond van de thans geldende parkeernorm geldende binnen de gemeente zijn voor 3 appartementen en 1 grondgebonden woning in totaal 12 parkeerplaatsen benodigd. Deze kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein.

4.11 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets te verrichten zodat kan worden aangetoond op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding.

In de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wijzigt t.o.v. de reeds bestaande bebouwing en het toegestane gebruik niets en is er dus ook geen verplichting tot het uitvoeren van een watertoets.

Als gevolg van de functiewijziging van het plangebied treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en daarmee staat het aspect waterhuishouding de uitwerking van het plan niet in de weg.

4.12. M.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd naar woonbestemming. Dit kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Of een m.e.r. procedure of m.e.r. beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden door het toetsen of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Het gaat om een zgn. vormvrije m.e.r.-beoordeling, op basis waarvan de gemeente moet beoordelen of een m.e.r. (milieueffectrapport) moet worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar wonen waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt aangewezen als burgerwoning valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r..

De functiewijziging zou nog wel kunnen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkelingsproject. Daarover is veel jurisprudentie ontstaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In haar uitspraak met kenmerk 201609536/1 heeft de Afdeling aangegeven dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij zaken als aard en omvang van de voorziene wijzigingen een rol spelen.

De concrete omstandigheden in deze casus zijn het wegbestemmen van een bedrijfslocatie ten behoeve van het legaliseren van het gebruik van de bedrijfswoning als woning en het bedrijfsgebouw als 3 appartementen welke reeds in het kader van het vigerend bestemmingsplan waren toegestaan.

Er is dus geen toename van het aantal woningen.

De locatie ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied en er is geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieuomstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of -technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen.

Bij het toepassing geven aan het uitwerkingsplan zal worden onderzocht of er sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu

Gelet op het vorenstaande kan de ontwikkeling in het plangebied niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het verplicht kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten door middel waarvan sprake is van verhaal van de plankosten.

Van kosten in de exploitatiesfeer is geen sprake. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De opdracht in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 augustus 2016 aan de gemeenteraad om een nieuw bestemmingsplan voor Poeldonk 32 vast te stellen, ontslaat de raad niet van de verplichting dit te doen volgens de procedures die rondom de vaststelling van een bestemmingsplan door de wet zijn geregeld.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat als voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd een concreet plan bij de gemeente bekend is, dit moet worden betrokken (in positieve of negatieve zin) in dat ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft dit in eerste instantie verzuimd. Het is echter mogelijk om naar aanleiding van zienswijzen, te besluiten een ruimtelijke ontwikkeling – mits voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing – alsnog mee te nemen bij de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan

Omgevingsdialoog

Wat betreft de omgevingsdialoog kan worden aangegeven dat initiatiefnemer de mede-eigenaren van Poeldonk 32 en de bewoners van Poeldonk 30 reeds vanaf het indienen van de zienswijze bij de herbestemming betrokken heeft. De eigenaren/bewoners van Hooibonksedijk 2 en de eigenaren/bewoners van Poeldonk 34 zijn per brief d.d. 26 april 2023 van de herbestemming op de hoogte gesteld. Zij zijn tot en met 10 mei 2023 in de gelegenheid gesteld een reactie te geven of met opmerkingen over de voorgenomen ontwikkelingen te komen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het verslag van de omgevingsdialoog alsmede de brieven d.d. 26 april 2023 gericht aan de eigenaren/bewoners van respectievelijk Poeldonk 24 en Hooibonksedijk 2 zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Bestaande groenstroken			
	m²	st / m²	aantal
Plantmateriaal begroeiing:			
25% Krentenboomplje (Amelanchier lamarchkii)	360	0,6	216
25% Spokehout (Rhamnus frangula)			54
25% Gewone hazelaar (Corylus avellana)			54
15% Gewone hult (Ilex aquifolium)			32
10% Rode kornoelje (Cornus sanguinea)			22

30% Bestaande inheemse beplanting	108	- circa 65
-----------------------------------	-----	------------

Groenstrook
inheemse heesters/bomen

Bestaande
groene inrichting

Groenstrook
inheemse heesters/bomen

Opgesteld door: F. VAN HOOFF
Datum: 01-05-2023
Schaal: 1:1.000 (A3)
Project: 15048.005

Deze tekening betreft een indicatieve weergave van de beoogde ontwikkeling als gevolg van de bijbehorende planologische procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Verslag omgevingsdialoog functiewijziging Poeldonk 32

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 3^e actualisatie Buitengebied van de gemeente Sint Michielsgestel is een zienswijze ingediend namens de eigenaar/bewoner Poeldonk 32 te Den Dungen.

In deze zienswijze is aangegeven dat reeds bij de Actualisatie Buitengebied in 2015 door de gemeenteraad is besloten om op het perceel Poeldonk 32 een viertal wooneenheden toe te staan en de bedrijfsbestemming te doen vervallen. Dit omdat de bedrijfsbestemming al decennialang niet meer aan de orde is (vanaf 2001). Tegen dat bestemmingsplan is door omwonenden geen zienswijze of beroep ingediend.

De reden daarvan ligt voor de hand. Reeds vanaf 1987 zijn in het voormalig bedrijfsgebouw appartementen gerealiseerd. Vanaf 2001 is het vleesverwerkend bedrijf gestaakt en is werd het bedrijfsgebouw alleen voor woondoeleinden gebruikt.

Na het overlijden van de exploitant van het vleesverwerkend bedrijf in 2001 hebben zijn kinderen de bewoning van de bedrijfswoning Poeldonk 32 voortgezet in hun hoedanigheid als burgers (namelijk niet exploitant of betrokken bij het vleesverwerkend bedrijf).

In de uitspraak van 24 augustus 2016 naar aanleiding van een beroep ingediend door initiatiefnemer, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat de raad in het Actualisatieplan Buitengebied waarin het perceel Poeldonk 32 was bestemd als "wonen" met een viertal qua ligging exact aangegeven grondgebonden woningen, onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van initiatiefnemer door een bestemmingsvlak vast te leggen dat geen recht doet aan de feitelijke bestemming.

In juni 2018 heeft het college haar inwoners opgeroepen met initiatieven te komen die meegenomen zouden kunnen worden met de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

De eigenaren/bewoners van Poeldonk 32 hebben zich aangemeld. Het college heeft bij brief van 27 januari 2020 laten weten de locatie Poeldonk 32 en de omzetting van de bestemming "bedrijf" naar "wonen" voor een viertal wooneenheden te zullen betrekken in de 3^e actualisatie.

Eind 2022 is de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan in ontwerp in procedure gebracht. Daarin was het perceel Poeldonk 32 echter niet opgenomen. De eigenaar/bewoner van Poeldonk 32 heeft om die reden een zienswijze ingediend. Dit is voor het college alsnog aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan 3^e actualisatie aan te passen in die zin dat alsnog de omzetting van de bestemming "bedrijf" naar de bestemming "wonen" met in totaal 4 wooneenheden in het vast te stellen bestemmingsplan zal worden opgenomen.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog de directe omgeving - dat zijn Poeldonk nummers 30, 32, 34 en Hooidonksedijk 2 te Den Dungen - op de hoogte gesteld van het feit dat hij een zienswijze heeft ingediend en daarbij een ruimtelijke onderbouwing heeft overgelegd waarin alsnog wordt gevraagd Poeldonk 32 te bestemmen als "wonen" voor in totaal 4 wooneenheden (1 bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning en 3 appartementen in het voormalig bedrijfsgebouw).

Aangegeven is dat dit is conform de vigerende bestemming welke op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2001 reeds op het perceel aan de orde is. Dit bestemmingsplan liet immers al 3 appartementen en 1 bedrijfswoning ter plaatse toe.

Poeldonk 30 en 32

V.w.b. de bewoners/eigenaren van Poeldonk 30 en 32 heeft een mondeling overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de betrokken eigenaren, tevens bewoners. Dit om meerdere redenen.

In de eerste plaats zijn de eigenaren/bewoners van Poeldonk 30 en 32 kinderen van de voormalige eigenaar van het vleesverwerkend bedrijf die daar al vanaf hun geboorte wonen en zijn blijven wonen.

In de tweede plaats zijn zij door aankoop van respectievelijk Poeldonk 30 en 32 behalve bewoners tevens eigenaar geworden van het onroerend goed.

In de derde plaats zijn zij de erfgenamen van initiatiefnemer, welke eigenaar is van het voormalig bedrijfsgebouw en een gedeelte van Poeldonk 32.

Zij zijn dus als bewoners, eigenaren en erfgenamen meer dan normaal te doen gebruikelijk betrokken bij de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan.

Door dit overleg – eerst gezamenlijk maar later ook met de gemeente – zijn de eigenaren en bewoners van Poeldonk 30 en 32 op de hoogte gesteld van de planologische situatie, de ingediende zienswijze met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en de eventuele gevolgen daarvan voor Poeldonk 32. Zij hebben hiermee ingestemd, sterker nog, zij ondersteunen deze ontwikkeling volledig.

Poeldonk 34

De eigenaren/bewoners van Poeldonk 34 zijn middels de bijgevoegde brief van 26 april 2023 op de hoogte gesteld van het hierboven geschetste. Zij zijn in de gelegenheid gesteld tot uiterlijk 10 mei 2023 een mondelinge of schriftelijke reactie (naar keuze) te geven op de voorgenomen ontwikkelingen Poeldonk 32. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Hooidonksedijk 2

Tot slot de bewoners/eigenaren van Hooidonksedijk 2 te Den Dungen. Toen deze woning werd gebouwd en in gebruik genomen, was het vigerende bestemmingsplan welke 1 bedrijfswoning en 3 appartementen toestaan op de locatie Poeldonk 32 te Den Dungen, reeds onherroepelijk in werking.

Deze bewoners weten dan ook niet beter of er is op de locatie Poeldonk 32 sprake van "wonen" in plaats van "bedrijf". Ook de bewoners/eigenaren van Hooidonksedijk 2 te Den Dungen zijn echter schriftelijk op de hoogte gesteld van de zienswijze ingediend door initiatiefnemer. Zij zijn in de gelegenheid gesteld tot uiterlijk 10 mei 2023 een mondelinge of schriftelijke reactie (naar keuze) te geven op de brief van 26 april 2023. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Aan de eigenaren/bewoners van
Perceel Hooibonksedijk 2
5275 HR Den Dungen

Baarle-Nassau, 26 april 2023.

Onderwerp

Informatie formalisering feitelijke situatie
Poeldonk 32 in 3^e actualisatie bestemmingsplan Buitengebied

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u wellicht bekend is, werkt de gemeente Sint Michielsgestel aan de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Er heeft daartoe een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Namens de eigenaren en bewoners van Poeldonk 32 heb ik als bestuursjuriste tegen dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. De gemeente Sint Michielsgestel is immers als in 2016 door de Raad van State te Den Haag veroordeeld tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Poeldonk 32 aan de feitelijke situatie. Voor dit perceel is nog steeds van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001. Het perceel is daar bestemd als vleesverwerkend bedrijf. Er is in die hoedanigheid sprake van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. Op de verdieping van het bedrijfsgebouw zijn 3 appartementen toegestaan. In 2001 is de toenmalig eigenaar en exploitant van het vleesverwerkend bedrijf overleden. Vanaf die tijd worden zowel de bedrijfswoning als het bedrijfsgebouw als woningen voor burgers die niets met het bedrijf te maken hebben, bewoond. In de zienswijze heb ik aangegeven dat deze feitelijke situatie naar onze mening vastgelegd dient te worden.

Het college is voornemens – mede gelet op de uitspraak van de Raad van State – om hiertoe over te gaan. Gevraagd is dan ook een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Dat heb ik gedaan.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing vloeit voort dat de bedrijfsbestemming van het gehele perceel wordt omgezet naar “wonen”. Het bouwvlak (lees: daar waar gebouwd mag worden) van enerzijds de bedrijfswoning en anderzijds het bedrijfsgebouw, worden strak omlijnd rondom de huidige bebouwing. De bouwhoogte en het bouwvolume van de huidige bebouwing blijven dus gelijk. Alleen de bestemming wordt “wonen” waardoor de bedrijfswoning en de appartementen in het bedrijfsgebouw de bestemming wonen en woongebouw krijgen.

Het is zoals gezegd, het vastleggen van de situatie zoals die al vanaf 2001 aan de orde is.



Hoewel de Omgevingswet pas op 1 januari 2024 in werking zal treden, heeft de gemeente Sint Michielsgestel ons wel gevraagd om de direct omwonenden te informeren over de hiervoor geschetste wijziging. Vandaar dat wij u middels deze brief op de hoogte stellen van de voorgestelde wijziging en u in de gelegenheid stellen daarover vragen te stellen en/of opmerkingen te maken. Op het bijgevoegde plaatje is aangegeven hoe het bouwvlak vorm zal worden gegeven.

De woningen komen dus niet dichterbij uw perceel/woning te liggen dan nu reeds het geval is.

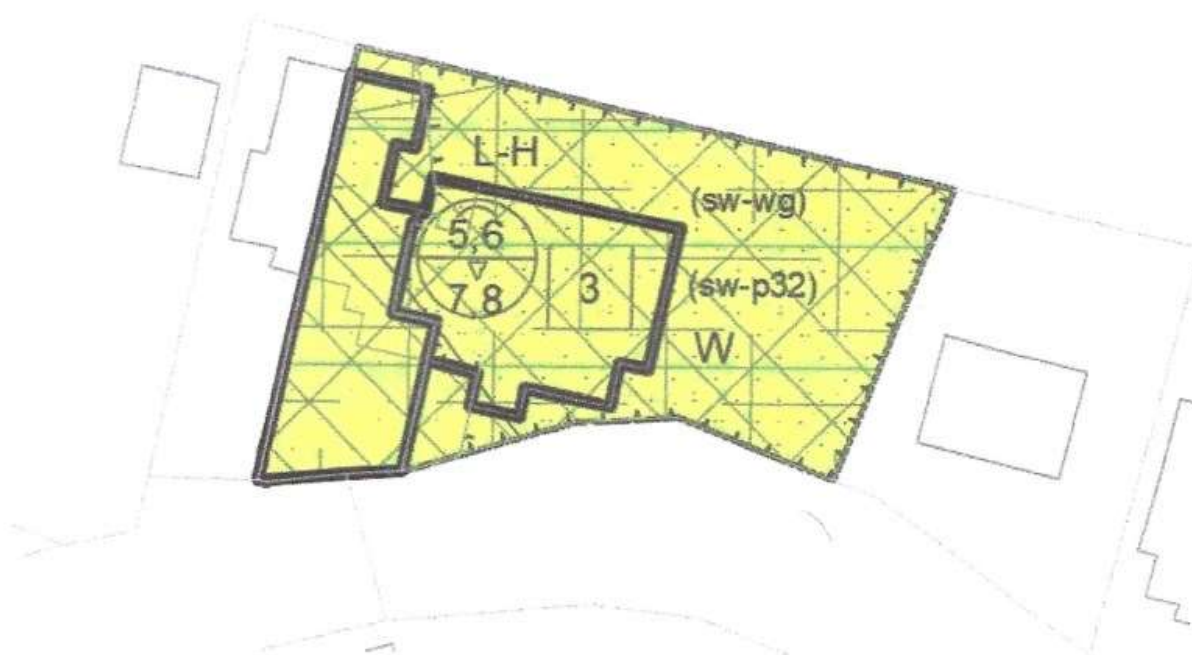
Als er vragen of opmerkingen zijn verzoek ik u mij hierover te bellen of te mailen. Ik zal u dan graag nadere informatie of een toelichting geven. Ik geef u hiervoor de gelegenheid tot 10 mei a.s.. Als ik dan niets van u heb vernomen, ga ik er van uit dat u kunt instemmen met datgene wat wordt voorgesteld en daarover geen verdere vragen en/of opmerkingen hebt.

Met vriendelijke groet,



Verbeelding

Zie bijgaand concept verbeelding met onderstaande plansystematiek in de planregels:



Aan de eigenaren/bewoners van
Perceel Poeldonk 34
5275 HP Den Dungen

Baarle-Nassau, 26 april 2023.

Onderwerp

Informatie formalisering feitelijke situatie
Poeldonk 32 in 3^e actualisatie bestemmingsplan Buitengebied

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u wellicht bekend is, werkt de gemeente Sint Michielsgestel aan de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Er heeft daartoe een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Namens de eigenaren en bewoners van Poeldonk 32 heb ik als bestuursjuriste tegen dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. De gemeente Sint Michielsgestel is immers als in 2016 door de Raad van State te Den Haag veroordeeld tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Poeldonk 32 aan de feitelijke situatie. Voor dit perceel is nog steeds van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001. Het perceel is daar bestemd als vleesverwerkend bedrijf. Er is in die hoedanigheid sprake van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. Op de verdieping van het bedrijfsgebouw zijn 3 appartementen toegestaan. In 2001 is de toenmalig eigenaar en exploitant van het vleesverwerkend bedrijf overleden. Vanaf die tijd worden zowel de bedrijfswoning als het bedrijfsgebouw als woningen voor burgers die niets met het bedrijf te maken hebben, bewoond. In de zienswijze heb ik aangegeven dat deze feitelijke situatie naar onze mening vastgelegd dient te worden.

Het college is voornemens – mede gelet op de uitspraak van de Raad van State – om hiertoe over te gaan. Gevraagd is dan ook een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Dat heb ik gedaan.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing vloeit voort dat de bedrijfsbestemming van het gehele perceel wordt omgezet naar "wonen". Het bouwvlak (lees: daar waar gebouwd mag worden) van enerzijds de bedrijfswoning en anderzijds het bedrijfsgebouw, worden strak omlijnd rondom de huidige bebouwing. De bouwhoogte en het bouwvolume van de huidige bebouwing blijven dus gelijk. Alleen de bestemming wordt "wonen" waardoor de bedrijfswoning en de appartementen in het bedrijfsgebouw de bestemming wonen en woongebouw krijgen.

Het is zoals gezegd, het vastleggen van de situatie zoals die al vanaf 2001 aan de orde is.

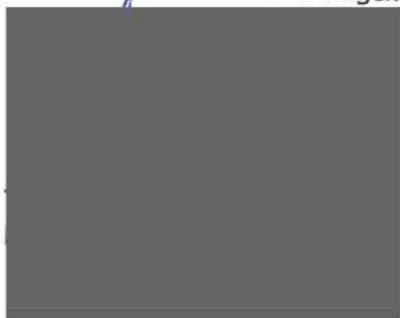


Krijger Advies

Hoewel de Omgevingswet pas op 1 januari 2024 in werking zal treden, heeft de gemeente Sint Michielsgestel ons wel gevraagd om de direct omwonenden te informeren over de hiervoor geschetste wijziging. Vandaar dat wij u middels deze brief op de hoogte stellen van de voorgestelde wijziging en u in de gelegenheid stellen daarover vragen te stellen en/of opmerkingen te maken. Op het bijgevoegde plaatje is aangegeven hoe het bouwvlak vorm zal worden gegeven.

De woningen komen ~~dan~~ niet dichterbij uw perceel/woning te liggen dan nu reeds het geval is.

Als er vragen of opmerkingen zijn verzoek ik u mij hierover te bellen of te mailen. Ik zal u dan graag nadere informatie of een toelichting geven. Ik geef u hiervoor de gelegenheid tot 10 mei a.s.. Als ik dan niets van u heb vernomen, ga ik er van uit dat u kunt instemmen met datgene wat wordt voorgesteld en daarover geen verdere vragen en/of opmerkingen hebt.



Verbeelding

Zie bijgaand concept verbeelding met onderstaande plansystematiek in de planregels:

