

NOTA van wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 29 juni 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie'

Regels

Nr.	Ontwerpbestemmingsplan: 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3 ^e actualisatie'	Gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3 ^e actualisatie'	Reden van wijziging
1.	Nog niet opgenomen	Toevoegen artikel 1.11 begrip arboretum. Toevoegen artikel 3.1 onder ba. met een verwijzing naar de specifieke vorm van agrarisch gebruik ten behoeve van een arboretum.	Per abuis waren de aanduiding en bijbehorende planregels niet meegenomen in het ontwerp, ondanks gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers. De wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van een zienswijze.
2.	Nog niet opgenomen.	Onder artikel 3.1 wordt onder sub w een bestemmingsomschrijving toegevoegd voor het gebruik van het bedrijf St. Lambertusweg 9-9a te Gemonde. Het gaan om het gebruik ten behoeve van de nevenactiviteit als aannemersbedrijf in maximaal 400 m ² gebouwen.	De wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze van de initiatiefnemer.
3.	Nog niet opgenomen.	Onder artikel 3.1 wordt een nieuwe begripsomschrijving toegevoegd onder bb. om de spuitvrije zone binnen de agrarische enkelbestemming ter hoogte van de Spekstraat ong. te duiden. Onder artikel 3.5 wordt onder de specifieke gebruiksregels een bepaling toegevoegd onder h. Hierin wordt omschreven dat het gebruik van chemische gewasbeschermings-middelen ter plaatse van de spuitvrije zone wordt gezien als strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Onder artikel 23.1 wordt een nieuwe begripsomschrijving onder o. om het gebruik als verblijfsruimte bij de woning in de aangewezen zones aan de Spekstraat ong. G1438 en Spekstraat 9 uit te sluiten. Onder artikel 23.5 wordt onder de specifieke gebruiksregels een bepaling toegevoegd onder j. Hierin wordt geregeld dat het gebruik van de aangeduide zone met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – geen verblijfsruimte' als verblijfsruimte bij de woning wordt gezien als strijdig gebruik met het bestemmingsplan.	Deze wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de uitkomsten van het locatie specifieke spuitzones onderzoek. Dit onderzoek is doorgevoerd op grond van de zienswijze van een agrarisch grondgebruiker.
4.	Functieaanduiding opgenomen, maar bouw- en gebruiksregels niet opgenomen.	De bestemmingsomschrijving is aangescherpt van het bijgebouw op het landgoed om het toegestane gebruik als bijgebouw ten behoeve van de stalling van machines en materialen voor onderhoud van het landgoed af te kaderen. Ander gebruik is niet toegestaan. Daarnaast zijn er specifieke bouwregels toegevoegd voor dit bijgebouw onder artikel 8.2 onder d.	Ambtelijke wijziging, mede naar aanleiding van overleg en ingediende vooroverleg aanvragen voor herbouw van het bestaande bijgebouw.

5.	Nog niet opgenomen.	Onder artikel 15 Recreatie sub k. is een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dag- en verblijfsrecreatie' toegevoegd voor het beoogde gebruik van de locatie Venstraat 3a-3b, voor ateliers en een groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen.	De wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze van de adviseur van initiatiefnemer om duidelijkheid te verschaffen over het toegestane gebruik.
6.	Nog niet opgenomen.	Onder artikel 23 wordt een set bouw- en gebruiksregels toegevoegd voor de locatie Poeldonk 32 te Den Dungen. Deze herbestemming loopt mee in de vaststelling naar aanleiding van een zienswijze ingediend door initiatiefnemers. Het betreft een a typisch plan in het buitengebied, doordat het een woongebouw betreft met appartementen op de bovenverdiepingen. Deze bouwvorm en het gebruik passen niet binnen de standaard regels in de bestemming wonen. Hiervoor is onder artikel 23.2.2, met verwijzing naar een functieaanduiding voor deze locatie, een set regels opgenomen. In de begrippen is daarnaast het begrip 'woongebouw' toegevoegd.	De wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze van de initiatiefnemer.
7.	Nog niet opgenomen.	Onder de algemene voorwaardelijke verplichtingen wordt in artikel 42.7 wordt een voorwaardelijke verplichting voor waterberging toegevoegd voor de 30 plannen in de 3e actualisatie. Hiermee wordt geborgd dat, ook als de landschappelijke inpassing nog niet is gerealiseerd waarin de waterberging is uitgewerkt, er ook tijdens de bouwfase voldoende waterbergend vermogen moet zijn in het plangebied.	De wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze van Waterschap de Dommel.
8.	Nog niet opgenomen.	De voorwaardelijke verplichting onder artikel 42.8 is specifiek van toepassing op het plangebied 'Hemelrijkstraat 16 Sint-Michielsgestel'. Met de voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat het ophogen van gronden, onder andere in verband met de bouw van de nieuwe woningen, niet mag leiden tot een vermindering van het waterbergend vermogen van het waterreserveringsgebied en de peilgestuurde waterberging Bossche Broek Zuid.	Naar aanleiding van zienswijze Waterschap De Dommel.
9.	Voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen, maar ten onrechte.	Het landschappelijk inpassingsplan van de locatie Woud 16, zijnde nummer 40 van artikel 42.2 van de planregels is verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan. Dit plan maakte onderdeel uit van de 2e actualisatie maar is door de Afdeling vernietigd.	Naar aanleiding van zienswijze van de eigenaren.
10.	Persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, maar geen maximale termijn gesteld.	Maximale termijn van 10 jaar koppelen aan persoonsgebonden overgangsrecht De Bus 4a te Sint-Michielsgestel.	Naar aanleiding van een zienswijze, na handhavingscontroles en een ambtelijke en bestuurlijk weegmoment.

Verbeelding

Nr.	Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3 ^e actualisatie'	Reden van wijziging
1.	Toevoegen functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – arboretum' aan verbeelding ter plaatse van de locatie Spekstraat 3a in Den Dungen.	Per abuis waren de aanduiding en bijbehorende planregels niet meegenomen in het ontwerp, ondanks gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers.
2.	Toevoegen gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' aan verbeelding ter plaatse van de locatie Hemelrijkstraat 16 in Sint-Michielsgestel.	Met de gebiedsaanduiding wordt duidelijk gemaakt dat deze locatie, als enige planontwikkeling in de 3 ^e actualisatie, is gelegen binnen een peilgestuurde waterberging uit de Keur van Waterschap de Dommel. De voorwaardelijke verplichting uit artikel 42.7 ten aanzien van de ophoging van gronden zijn hiermee duidelijk gekoppeld aan deze locatie.
3.	Opnemen plangebied 'Poeldonk 32' in de verbeelding in Den Dungen.	Naar aanleiding van een zienswijze incl. ruimtelijke onderbouwing en na overleg met indiener is besloten om deze herbestemming van bedrijf naar wonen toe te voegen aan de 3 ^e actualisatie. De bewoning die toegestaan was onder de bedrijfsbestemming wordt nu ook toegestaan onder de woonbestemming. Dit betekent dat de bedrijfswoning wordt herbestemd naar woning en dat de 3 appartementen in het bedrijfsgebouw worden herbestemd naar 3 appartementen in een woongebouw op de verdieping. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden begrensd op de bestaande gebouwen met bouwvlakken rondom bestaande bouwwerken en het opnemen van maximale goot- en nokhoogten conform de vergunde situatie.
4.	Wijzigen enkelbestemmingen Oude Aa dal Den Dungen.	Naar aanleiding van een zienswijze van de grondeigenaar van agrarische gronden rondom de natuurontwikkeling is nogmaals goed gekeken naar de precieze bestemmingen van de agrarische percelen rondom het Oude Aa dal. Uit de precieze tekeningen op een beter leesbaar schaalniveau is gebleken dat niet alle bestemmingen in het ontwerp de kadastrale grenzen correct volgden. Dit betekende dat op bepaalde stroken grond van de indiener van de zienswijze soms per abuis toch een natuurbestemming was gelegen. Dit was niet de bedoeling van de gemeente. Na controle van de wijzigingen door de indiener van de zienswijze zijn enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd om alle gronden van de indiener de correcte agrarische bestemming te geven.
5.	Vergroten woonbestemming 'Poeldonksedijk 19' in Den Dungen.	De locatie Poeldonksedijk 19 was in het ontwerp meegenomen als ambtelijke wijziging ten behoeve van de vormverandering van de bestemming en bijbehorend bouwvlak 'Wonen' omdat de legaal gerealiseerde woning voor een deel niet binnen het bouwvlak viel. Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaar om het bouwvlak beperkt te vergroten. De zienswijze wordt integraal overgenomen. Het betreft een zeer beperkte en daarmee ondergeschikte vergroting, die tevens leidt tot een logischer bouwvlak.
6.	Wijziging bouwvlak en woonbestemming Groenstraat L1556 (naast 25) in Berlicum	Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaar is de positie van het bouwvlak iets opgeschoven.
7.	Wijziging verbeelding naast Diepenbroek 1 in Gemonde (kadastraal deel perceel P 274).	Naar aanleiding van een zienswijze en nader overleg wordt op een gedeelte van perceel P274 aan de Diepenbroek de enkelbestemming 'Verkeer – Zandpad' gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.
8.	Toevoegen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 3' ten behoeve van een aannemersbedrijf in gebouwen tot maximaal 400 m ² ter plaatse van het agrarisch bouwvlak aan de Sint-Lambertusweg 9 en 9a in Gemonde.	Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaar, dit betreft een herstel van een gebrek uit een eerder actualisatieplan.
9.	Herstel bouwvlak woning Tielse Hoeve 12a in Sint-Michielsgestel	Naar aanleiding van een zienswijze. In het ontwerpplan was een ambtelijke wijziging doorgevoerd voor Tielse Hoeve 12. De ambtelijke wijziging was niet bedoeld voor Tielse Hoeve 12a. Echter is bij de planopstelling de verbeelding uit het moederplan gebruikt, in plaats van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan, de eerste actualisatie. Hierdoor ontstond er per abuis toch een wijziging ter plaatse van Tielse Hoeve 12a. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze fout hersteld in de verbeelding.

10.	Aanvulling verbeelding Venstraat 3a-3b in Sint-Michielsgestel met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie dag- en verblijfsrecreatie'.	Naar aanleiding van een zienswijze van de adviseur van de eigenaar, over het ontbreken van een functieaanduiding om het gebruik van de enkelbestemming nader te duiden, conform de plansystematiek.
11.	Wijziging verbeelding Spekstraat ongenummerd (G1438) in Den Dungen	Naar aanleiding van een zienswijze is op nieuwe woonbestemming over een breedte van 5 meter aan de zuidzijde van het kavel, een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – geen verblijfsruimte' opgenomen om het gebruik als verblijfsruimte bij de woning uit te sluiten.
12.	Wijziging verbeelding Spekstraat 9 in Den Dungen	Naar aanleiding van een zienswijze is op nieuwe woonbestemmingen over een breedte van 5 meter aan de noordzijde van het kavel, een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – geen verblijfsruimte' opgenomen om het gebruik als verblijfsruimte bij de woning uit te sluiten.
13.	Wijziging verbeelding Spekstraat ongenummerd (G1422) in Den Dungen	Naar aanleiding van een zienswijze is op naastgelegen agrarische gronden bij de nieuwe woonbestemmingen een over een breedte van 10 meter aan de westzijde een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone' opgenomen om het gebruik van bestrijdingsmiddelen uit te sluiten.
14.	De locatie Loofaert 33, 33a te Berlicum is komen te vervallen en verwijderd uit de 3 ^e actualisatie.	Naar aanleiding van het feit dat de anterieure overeenkomst niet rechtsgeldig is.

Toelichting

Nr.	Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3 ^e actualisatie'	Reden van wijziging
1.	In paragraaf 2.2 is de locatie Poeldonk 32 te Den Dungen toegevoegd als 30e locatie aan de 3e actualisatie.	Naar aanleiding van zienswijze en ruimtelijke onderbouwing van de initiatiefnemer.
2.	Tekstuele wijzigingen en aanpassingen figuren in hoofdstuk 2 naar aanleiding van gewijzigde (landschappelijke)inpassingsplannen diverse locaties (Spekstraat 6, Spekstraat 9, Spekstraat 3a en ong. G1438 Het Gewat ong. G2225., Hooidonksestraat 1b)	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
3.	Paragraaf 3.4 aangevuld met een motivering voor het toevoegen van specifieke gebruiksregels binnen de woonbestemming ten aanzien van parapluhooibergen.	Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaar van een gerealiseerde parapluhooiberg.
4.	Paragraaf 4.5 m.e.r.-beoordeling is aangevuld, naar aanleiding van de zienswijze fase en de toevoeging van een 30 ^e locatie.	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
5.	Paragraaf 4.7 Spuitzones is toegevoegd. Hierin worden de uitkomsten van het locatie specifieke spuitzone onderzoek aan de Spekstraat beschreven.	Naar aanleiding van zienswijze gebruiker agrarische gronden aan de Spekstraat.
6.	De milieu paragraaf 4.8 is geactualiseerd naar aanleiding van de zienswijzen, uitgevoerde onderzoeken en de definitieve besluiten Hogere grenswaarden geluid.	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen, uitgevoerde onderzoeken en besluiten Hogere grenswaarden geluid.
7.	Paragraaf 5.4 is geactualiseerd in het kader van de gevoerde overleggen met het Waterschap en Het Groene Hart.	Naar aanleiding van gesprekken in de zienswijze fase.
8.	Aan hoofdstuk 5 is paragraaf 5.6 toegevoegd met de ontvangen zienswijzen en de doorgevoerde wijzigingen. Paragraaf 5.5 is geactualiseerd.	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
9.	Tekstuele wijzigingen in verband met het toevoegen van de 30 ^e locatie Poeldonk 32.	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
10.	Tekstuele wijzigingen in verband met het omzetten van de toelichting van het ontwerp naar de gewijzigde vastgestelde versie.	Naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling.
11.	In paragraaf 2.1 is de locatie Loofaert 33, 33a te Berlicum komen te vervallen en verwijderd uit de 3 ^e actualisatie.	Naar aanleiding van het feit dat de anterieure overeenkomst niet rechtsgeldig is.

Bijlagen toelichting

Nr.	Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3 ^e actualisatie'	Reden van wijziging
1.	Bijlage 1. Gewat ong. G2225 en G2866 (naast 7), Berlicum is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
2.	Bijlage 2. Groenstraat ong. L1556 (naast 25), Berlicum is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
3.	Bijlage 4. Loofaert 33-33a, locatie is niet vastgesteld en komen te vervallen in de bijlagen.	Naar aanleiding van het feit dat de anterieure overeenkomst niet rechtsgeldig is.
4.	Bijlage 8. Zandstraat ong. M1238 en M1239 (naast 32), Berlicum is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van de aanvulling van de positieve afwijzing in het kader van de ontheffing Wet natuurbescherming.
5.	Bijlage 12. Hooibonksestraat 1b, Den Dungen is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
6.	Bijlage 15. Spekstraat 3a en ong. G1438 (naast 3a), Den Dungen is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
7.	Bijlage 16. Spekstraat 6, Den Dungen is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
8.	Bijlage 17. Spekstraat 9, Den Dungen is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
9.	Bijlage 20. Woudseweg ong. G758 (achter nr. 7) is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
10.	Bijlage 24. Boomstraat 18, Gemonde is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
11.	Bijlage 26. Hemelstrijkstraat 16, Sint-Michielsgestel is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen en naar aanleiding van aanvullingen op het onderdeel archeologie.
12.	Bijlage 27. Hezelaar 2-2c, Sint-Michielsgestel is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van zienswijzen.
13.	Bijlage 29. Zandstraat ong. H824 (naast 31c) is vervangen door een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing.	Naar aanleiding van aanvullingen op het onderdeel milieu (geluid, geur en stikstof).
14.	Bijlage 30. Retrospectieve toets is vervangen door een nieuwe versie.	Naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling.
15.	Bijlage 33. Bijlagenpakket besluiten HGW compleet is vervangen door een versie met alle definitieve besluiten.	Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerpen van de Hogere grenswaarden besluiten zoals ter inzage gelegd met het ontwerp voor alle 6 locaties. Het college van B&W heeft op 30 mei 2023 een definitief besluit genomen voor alle 6 locaties. Deze besluiten zijn bijgevoegd in bijlage 33 van de toelichting.
16.	Bijlage 34. Poeldonk 32, Den Dungen is nieuw toegevoegd, het betreft de ruimtelijke onderbouwing incl. bijlagen.	Naar aanleiding van de zienswijze van eigenaren.

17.	Bijlage 35. Onderzoek spuitzones Spekstraat Den Dungen is toegevoegd.	Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de zienswijze van een grondgebruiker van diverse agrarische gronden aan de Spekstraat.
18.	Bijlage 36. Nota van zienswijzen	Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een nota gemaakt waarin alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord.
19.	Bijlage 37. Nota van wijzigingen	Dit betreft deze nota waarin alle wijzigingen op het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzenfase zijn bijgehouden.

Bijlagen regels

Nr.	Wijziging in het gewijzigd bestemmingsplan ter vaststelling: 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3 ^e actualisatie'	Reden van wijziging
1.	Bijlage 3.40 (Woud 16) is verwijderd.	Naar aanleiding van zienswijzen.
2.	Bijlage 4.12 (Het Gewat ong. G2225 en G2866 Berlicum) is vervangen door een aangepast landschappelijk inpassingsplan.	Naar aanleiding van zienswijzen.
3.	Bijlage 4.14 (Hoidonksestraat 1b Den Dungen) is vervangen door een aangepast landschappelijk inpassingsplan.	Naar aanleiding van zienswijzen.
4.	Bijlage 4.20 (Spekstraat 3a en ong. G1438 Den Dungen) is vervangen door een aangepast landschappelijk inpassingsplan.	Naar aanleiding van het uitgevoerde spuitzone onderzoek.
5.	Bijlage 4.21 (Spekstraat 6, Den Dungen) is vervangen door een aangepast landschappelijk inpassingsplan.	Naar aanleiding van het uitgevoerde spuitzone onderzoek.
6.	Bijlage 4.22 (Spekstraat 9, Den Dungen) is vervangen door een aangepast landschappelijk inpassingsplan.	Naar aanleiding van het uitgevoerde spuitzone onderzoek.
7.	Landschappelijk inpassingsplan Poeldonk 32 Den Dungen toegevoegd als bijlage 4.30.	Naar aanleiding van zienswijze en ruimtelijke onderbouwing van de initiatiefnemer.
8.	Bijlage 6.4 (Spekstraat 9, Den Dungen) is vervangen door een aangepast stedenbouwkundig plan/landschappelijk inpassingsplan.	Naar aanleiding van het uitgevoerde spuitzone onderzoek.