

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied

Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoudsopgave:

1. INLEIDING

2. ZIENSWIJZEN

3. ZIENSWIJZEN NIET-ONTVANKELIJK

4. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

4.2 Wijzigingen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf 19 december 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn 38 zienswijzen ingekomen. Eén zienswijze is later door indiener ingetrokken. Verder zijn er drie zienswijzen ingediend na de termijn. Het voorstel is om deze niet-ontvankelijk te verklaren. In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord daarop van de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de drie zienswijzen die na de termijn zijn ingediend.

De ontwerpbesluiten Hogere grenswaarden hebben van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. De besluiten kennen geen afzonderlijke vaststellingsprocedure en zijn door het college vastgesteld.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Beusingsedijk 8a te Berlicum

Zienswijze

Ten eerste verzoekt indiener om de aanduiding 'waterstaat-waterbergingsgebied' van de beide percelen te verwijderen. Het gaat dan om het agrarisch bouwvlak en het gronddepot.

Ten tweede verzoekt indiener om ten aanzien van artikel 6.5 lid d achter materialen het volgende toe te voegen: "niet zijnde grond en zand".

Antwoord gemeente

Aan de zienswijze van reclamant wordt deels tegemoet gekomen. De dubbelbestemming 'waterstaat-waterbergingsgebied' wordt van de verbeelding verwijderd.

Artikel 6.5 lid d wordt niet aangevuld. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden –Natuur- en landschapswaarden' vinden wij het niet gewenst om grond en zand buiten het strijdig gebruik te plaatsen. Als wij de opslag van grond en zand buiten het bouwvlak zouden uitzonderen van het gebruiksverbod, heeft dat namelijk tot gevolg dat dit overal zou zijn toegestaan. Uit ruimtelijk oogpunt vinden wij dat laatste ongewenst. Het gronddepot van reclamant is een uitzondering op de hoofdregel dat opslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Om deze reden hebben we deze specifiek bestemd.

2.2 Brugstraat 7 te Berlicum

Zienswijze

Indiener heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het bedrijf aan de Brugstraat 9 te Berlicum. De reden voor deze zienswijze is de toenemende bedrijvigheid en als gevolg daarvan het toenemende vrachtverkeer. Dit leidt tot meer en meer overlast en indiener ervaart minder privacy en daarnaast een grote waardervermindering van zijn pand aan de Brugstraat 7. Indiener verzoekt om een alternatieve route voor het vrachtverkeer via de Molenhoek. Verder is indiener met initiatiefnemer in gesprek om tot een oplossing te komen.

Antwoord gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit verzoek is ten aanzien van het parkeren het volgende opgenomen:

“Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er geen veranderingen plaats. De verkeers- en parkeersituatie binnen het plangebied zal niet wijzigen. Enkel verkeersbewegingen van materieel dat de berging in- en uitrijdt om werkzaamheden ten behoeve van het landgoed te verrichten, zal mogelijk wijzigen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de omgeving van de planlocatie. Een en ander heeft ook geen verkeersaantrekkende werking. Wat dat betreft vinden op het gebied van verkeer en parkeren geen veranderingen plaats”. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen wijzigingen plaats vinden in de verkeersbewegingen. Dit onderdeel van de zienswijze is om deze reden ongegrond.

Mocht de ontwikkeling van het bedrijf naar de mening van indiener leiden tot waardevermindering van zijn eigendom, dan staat het hem vrij een verzoek om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro e.v. in te dienen (planschade). Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan kan een dergelijk verzoek binnen 5 jaar worden ingediend bij de gemeente.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 Brugstraat 9 te Berlicum

Zienswijze

Ten eerste wil indiener dat het maximum bebouwd oppervlak wordt aangepast. Op de verbeelding is 4.000m² opgenomen maar dit voldoet niet aan de feitelijke situatie en aan de plannen die zijn opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan. In totaal is 4.465m² bebouwing aanwezig dan wel bestaat het voornemen om deze te realiseren.

Ten tweede vraagt indiener zich af of de werktuigen-/materieelberging en de veestal/dierenverblijf binnen de bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-textielgroothandel' vallen.

Ten derde vraagt indiener zich af of artikel 7.2.2 sub a en b zo gelezen kunnen worden dat de goot- en bouwhoogte net zo hoog mag zijn als de bestaande bedrijfsbebouwing.

Ten vierde zijn de uitbreiding van de werktuigen-/materieelberging en de geplande verplaatsing van de veestal/dierenverblijf niet binnen het bouwvlak opgenomen. Dit dient te worden aangepast.

Antwoord gemeente

- 1) We passen de verbeelding aan zodat het maximum bebouwd oppervlak 4.500m² bedraagt.
- 2) De genoemde bebouwing wordt gerealiseerd ten behoeve van het naastgelegen landgoed. Door het opnemen van de gebiedsaanduiding "landgoed" op het bestemmingsvlak "bedrijf" is dit gebruik ook bestemmingsplanmatig toegestaan.
- 3) De lezing van indiener is correct. De nieuw op te richten bebouwing mag qua goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dat de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel.
- 4) De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen.

2.4 Diepenbroek 1 te Gemonde

Zienswijze

Niet alle onderdelen die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Het betreft hier:

Diepenbroek 1:

- In de bestaande bebouwing wenst betrokkene faciliteiten voor zorgvragers te realiseren. Deze faciliteiten omvatten onder andere een slecht weer accommodatie en een permanente en tijdelijke woonvoorziening;
- De bestaande bebouwing moet passen binnen het nieuwe bouwvlak;
- Het perceel Diepenbroek 1 moet onderdeel zijn van een bebouwingsconcentratie;
- De woning moet een inhoud hebben van 700m³ met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter;
- Ten behoeve van de zorgvragers bebouwing toestaan tot een oppervlak van 500m² met goothoogte van 3,5 meter en een nok van 7 meter;
- De mogelijkheid opnemen om bouwwerken geen gebouwen zijn op te mogen richten ten behoeve van de dagbesteding tot een oppervlak van 400m².

Sint-Lambertusweg 8d:

- Het verwijderen van de ondergrondse mestput en het egaliseren van het terrein;
- Het perceel inclusief de gebouwen bestemmen tot "Agrarisch";
- Het perceel moet onderdeel zijn van een bebouwingsconcentratie.

Sint-Lambertusweg 9/9a:

- Het perceel bestemmen tot "Agrarisch";
- Het perceel moet onderdeel zijn van een bebouwingsconcentratie;
- Voor het bestaande montage- en constructiebedrijf een functie-aanduiding opnemen om voor 400m² toe te staan een "specifieke vorm van bedrijf-productiebedrijf".
- Voor het bestaande aannemingsbedrijf een functie-aanduiding op te nemen "specifieke vorm van bedrijf-aannemingsbedrijf";
- De mogelijkheid opnemen dat tot maximaal 1000m² statische opslag wordt toegestaan;
- Op de locatie Sint-Lambertusweg 9/9a moeten twee woningen mogelijk worden gemaakt. De gemeente Boxtel heeft hiervoor op 15 december 1975 een bouwvergunning verleend. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft op 16 september 2013 een vergunning verleend voor het verbouwen van deze woning. Daarnaast moet op de locatie Sint-Lambertusweg 9-9a het aannemingsbedrijf annex houtbewerking met een oppervlak van 600m² mogelijk worden gemaakt.

Antwoord gemeente

Diepenbroek 1:

- Toegezegd is dat op de verbeelding de functie-aanduiding "specifieke vorm van wonen-woonzorgboerderij" zal worden opgenomen. Dit om *tijdelijke* woonvoorzieningen van zorgvragers mogelijk te maken. Het gaat in dit geval dus niet om *permanente* woonvoorzieningen;
- Alle bestaande bebouwing wordt opgenomen binnen het bouwvlak;
- Conform de uitspraak van de Raad van State gaan we ter plaatse de gebiedsaanduiding "bebouwingsconcentratie" opnemen;
- In het bestemmingsplan is geregeld dat de inhoud van een woning maximaal 600m³ mag bedragen of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de bestaande woning een inhoud van 700m³ heeft past dit volume dus binnen de regels van het bestemmingsplan en hoeven deze regels dus niet te worden aangepast;
- Op de verbeelding nemen we een maatvoeringsaanduiding op die aangeeft dat aan de Diepenbroek 1 500m² aan bijgebouwen is toegestaan;
- Bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten worden opgericht binnen het standaard regelpakket van het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet op het voorgaande bieden we reclamant al een aanzienlijke verruiming aan. Indiener toont ook niet aan wat de noodzaak is voor het oprichten van een aanzienlijke hoeveelheid bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Sint-Lambertusweg 8d:

- Het verwijderen van de mestput en het egaliseren van het terrein kan niet bestemmingsplanmatig worden geregeld. Deze onderdelen zijn privaatrechtelijk vastgelegd;
- De aanduiding "iv" wordt van de verbeelding verwijderd;
- In principe gaan we de gehele bebouwingsconcentraties in de toekomstige integrale herziening herijken en waar nodig aanpassen. In dit geval gaan we hierop vooruitlopend op het perceel St.Lambertusweg 8d de functieaanduiding 'bebouwingsconcentratie' leggen.

Sint-Lambertusweg 9/9a:

- De aanduiding "iv" wordt van de verbeelding verwijderd;
- In principe gaan we de gehele bebouwingsconcentraties in de toekomstige integrale herziening herijken en waar nodig aanpassen. In dit geval gaan we hierop vooruitlopend op het perceel St.Lambertusweg 9 de functieaanduiding 'bebouwingsconcentratie' leggen;
- Op de verbeelding nemen we de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf' op. In de regels voegen we het volgende toe: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – productiebedrijf', een productiebedrijf tot 400m²";
- Voor het aannemingsbedrijf is in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen;
- Op de verbeelding nemen we een aanduiding "opslag" op en in de regels voegen we toe: "-ter plaatse van de aanduiding 'opslag', statische opslag tot 1.000m²";
- Uit de door reclamant aangeleverde bewijsstukken blijkt dat op 15 december 1975 door de gemeente Boxtel een vergunning is verleend voor het verbouwen van een stal tot woonhuis. Op grond hiervan nemen wij voor dit perceel een tweede agrarische bedrijfswoning op.

2.5 Gasunie

Zienswijze

Verbeelding

De aardgastransportleiding ter hoogte van Plein te Berlicum is niet correct weergegeven. Graag conform bijgevoegde tekening de leiding juist opnemen.

Regels

Wijzigingsbevoegdheid

Indiener verzoekt de gemeente om de wijzigingsbevoegdheden in de regels uit te breiden met de volgende bepaling(en):

- voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemmingen 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

Specifieke gebruiksregels

Binnen artikel 24 (Leiding-Gas) ziet indiener graag een specifieke gebruiksregel opgenomen worden ter voorkoming van het (permanent) opslaan van goederen boven de leiding, waarbij de veiligheid en bereikbaarheid van de leiding in gevaar zou kunnen zijn.

Voorrangsbepaling

De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' valt samen met enkele andere bestemmingen (zoals natuur en dubbelbestemming archeologie). Op basis van jurisprudentie dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Gelet op de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoekt indiener om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Verbod artikel 24.4.1

Indiener verzoekt om het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen toe te voegen aan artikel 24.4.1 onder d en aan artikel 24.4.1 onder b toe te voegen dat het aanleggen van (nieuwe) watergangen eveneens niet is toegestaan. Ook verzoekt indiener om aan artikel 24.4.1 toe te voegen dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts kan worden verleend indien het betreffende werk en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

Uitzonderingen artikel 24.4.2

Indiener vraagt om de uitzondering in artikel 24.4.2 onder a te schrappen of concreter te formuleren. De huidige uitzondering leidt volgens indiener tot rechtsonzekerheid. Het is op voorhand namelijk niet te bepalen welk werk en/of werkzaamheden bedoeld worden met 'werk of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis'. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ter plaatse van onze leiding ontstaan.

Antwoord gemeente

Verbeelding

We zullen de aardgastransportleiding ter hoogte van Plein te Berlicum correct op de verbeelding weergeven.

Regels

Wijzigingsbevoegdheid

Wij vragen ons af waarom indiener schriftelijk advies wil geven voordat wordt overgegaan tot wijziging van een bepaalde bestemming. Immers, het belang van indiener ligt in het voorkomen van het plaatsen van bouwwerken op of naast de leiding. Hiervoor is de opname van het eerste gedachtestreepje in de wijzigingsbevoegdheden niet noodzakelijk omdat in artikel 24.3 juncto 24.2 is opgenomen dat voor het bouwen van gebouwen vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Met andere woorden binnen 5 meter van de hartlijn van de gasleiding kan niet zonder schriftelijk advies van indiener worden gebouwd. Het maakt niet uit welke enkelbestemming op het desbetreffende perceel aanwezig is omdat de dubbelbestemming in artikel 24 voorrang heeft. Het tweede gedachtestreepje voegen we toe bij de verschillende wijzigingsbevoegdheden.

Specifieke gebruiksregels

We voegen in artikel 24 een vijfde lid toe waarin het volgende wordt opgenomen:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

Vorrangsbepaling

Artikel 24.1 en 2 zijn aangepast/aangevuld en luiden nu als volgt:

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, met voorrang mede bestemd voor een: gastransportleiding.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Vorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Gas.

24.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

24.2.3 Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn met uitzondering van tijdelijke voorzieningen ten behoeve van het onderhoud van deze gasleiding.

Verbod artikel 24.4.1

We voegen in artikel 24.4.1 sub b het volgende toe:

en het aanleggen van watergangen.

in artikel 24.4.1 sub d het volgende:

en het rooien ervan.

en in artikel 24.4.2 na sub c het volgende:

en het belang van de leiding niet schaden.

Uitzonderingen artikel 24.4.2

We schrappen de zinsnede "van ondergeschikte betekenis zijn" in sub a van artikel 24.4.2.

Aan de zienswijze van reclamant wordt grotendeels tegemoet gekomen. Enkel het verzoek om de wijzigingsbevoegdheden op een specifiek punt aan te vullen, wordt niet gevolgd. Verder passen we de regels en verbeelding op een aantal punten aan conform de wens van indiener.

2.6 Groene Weide 3a te Den Dungen

Zienswijze

Indiener wil graag dat het bouwvlak wordt aangepast. Indiener heeft een kaartje toegevoegd met de gewenste situatie. Een aanpassing betekent volgens indiener bouwtechnisch, welstandtechnisch en esthetisch een verbetering van de leefomgeving.

Antwoord gemeente

We gaan het onderhavige bestemmingsplan niet aanpassen naar aanleiding van het verzoek van reclamant. Het bouwvlak is wat ons betreft juist ingetekend en hierop zijn voldoende bouwmogelijkheden aanwezig. We kunnen een dergelijke wijziging namelijk niet zondermeer doorvoeren. Er is immers sprake van een bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De aanwezige waarden in dit gebied willen we graag behouden en verder versterken. Bebouwing van dit gebied kan alleen als dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 23.7.6 in combinatie met artikel 6.8.12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een verplaatsing van een bouwvlak Wonen te realiseren. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken te worden opgesteld. Indiener kan hiertoe een verzoek indienen in het kader van een volgende actualisatieronde. Ambtshalve gaan we deze wijziging zodoende niet doorvoeren maar mogelijk kan indiener gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheden in een volgende actualisatieronde.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.7 Het Groene Hart

Zienswijze

Algemeen

1. Verzocht wordt de zienswijze van de Natuurgroep Gestel als ingelast te beschouwen;
2. De huidige situatie in het buitengebied kan niet als referentiepunt worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit af te meten. De achteruitgang van de kwaliteit is immers een proces van jaren en is nog steeds gaande. De oorspronkelijke kwaliteiten kunnen dus hooguit deels worden hersteld. Er kan dus geen sprake zijn van een kwaliteitsverbetering;
3. Het reguliere agrarische gebied is beleidsmatig door de hogere overheden al aangewezen voor kwaliteitsverbetering. Door hier compensatie toe te passen wordt dit proces hooguit versneld, maar aan een extra verbetering draagt dit dus niet bij;
4. Het voorliggende actualisatieplan laat op ruime schaal ruimtevreterende rode ontwikkelingen toe, zonder dat daar de eis van echte compenserende maatregelen in de vorm van amovering van rood tegenover staat;
5. In het bestemmingsplan worden geen toetsingscriteria opgenomen op basis waarvan de kwaliteitsverbetering kan worden beoordeeld. De volgende criteria kunnen worden gehanteerd:
 - Minder rood (verstening) in het buitengebied. Amovering waar mogelijk. Geen nieuwe bebouwing zonder gelijkwaardige compensatie middels amovering;
 - Minder (of opheffing) ruimtelijke versnippering, Nieuwbouw dus concentreren bij bestaande bebouwing;
 - Geen nieuwbouw of uitbreiding in daarvoor ongeschikte gronden zoals beekdalen, broeklanden e.d.;
 - Geen intensivering gebiedsgebruik door aard werkzaamheden en verkeersaantrekkende werking;
 - Geen aantasting van landschaps- natuur en cultuurhistorische waarden of belemmering van het herstel ervan;
 - Geen aantasting van abiotische waarden. Dus geen egalisatie, ontgrondingen e.d.;
 - Sanering van in landschappelijk, natuurlijk en functioneel opzicht, strategisch ongunstig gelegen bedrijven, bebouwing of gebruik;
 - Geen landschapsvervreemding door nieuwe fantasielandschappen of landgoederen ten koste van bestaande danwel mogelijk te herstellen of benutting kenmerken van oude cultuurlandschappen;
 - Versterking van kleinschaligheid en diversiteit van landschap;
 - Versterking extensieve recreatieve betekenis.

Afzonderlijke percelen

Beusingsesdijk 8/8a

Het initiatief leidt tot:

- Toename van bebouwingsintensiteit;
- Toename ruimtelijke versnippering door nieuwe bebouwing aan buitenzijde bestaand bouwblok i.p.v. concentratie naar binnen toe;
- Ongeschikte bouwplaats in het beekdal van de Aa;
- Toename van gebruiksdruk en verkeersbelasting;
- Aantasting van landschappelijk- natuur en cultuurhistorische waarden in ruimtelijk en functioneel opzicht (o.m. stijdig met kenmerkend extensief agrarisch gebruik van het beekdal);
- Funderings sleuven, verhardingsfunderingen, graven bouwputten en aanleg wallen tasten de abiotische waarden aan;
- Bedrijven liggen strategisch uitermate ongunstig in het hart van het beekdal grenzend aan de Aa waardoor versturende effecten maximaal zijn;
- Grootschalig bouwvlak past niet bij kenmerkende schaal bebouwing en kavelstructuur;
- De recreatieve gebruiksmogelijkheden van het Aadal nemen af.

Brugstraat 9

Het dierenverblijf en de materieelberging dienen meer geconcentreerd te worden ten noorden van het bestemmingsvlak "bedrijven".

Landgoed De Rietwiel

- Het bouwvlak wordt met maar liefst 30 % vergroot;
- De ligging van het bouwvlak sluit niet aan bij een bestaande bebouwingsconcentratie en draagt op zichzelf gezien ook bij aan de ruimtelijke versnippering van het gebied en verlies aan samenhang. De vergroting van het bouwvlak verhoogt dit effect;
- Door de vergroting van de erven neemt het verhard oppervlak verder toe;
- Cultuurhistorisch gezien komt hier geen bebouwing voor;
- De abiotische waarden worden aangetast door de funderings sleuven, verhardingsfunderingen, het graven van en bouwputten en de aanleg van wallen;
- Het landschapsplan sluit niet goed aan bij de oorspronkelijke kavelstructuur en het grondgebruik;
- De mogelijkheden tot herstel van de oorspronkelijke kleindschaligheid worden niet goed benut.

Hasseltsedijk 22

- Er ontstaat een aanzienlijke toename van de verstening in het buitengebied;
- Het bouwvlak ligt voor een groot deel in de broekgronden (met GWT III)
- Toename gebruiks- en verkeersdruk;
- Toenemende aantasting LNC waarden
- De abiotische waarden worden aangetast door de funderings sleuven, verhardingsfunderingen en het graven van en bouwputten;
- Het cultuurlandschap wordt verder aangetast;
- De recreatieve betekenis van het gebied wordt verder aangetast.

Landgoed Molenhoek

- De gronden maken mogelijk deel uit van het vroegere landgoed rond kasteel Heeswijk. Er is dus geen sprake van een nieuw landgoed;
- Het plan resulteert in een nieuwe, extra verstening van het buitengebied;
- Woning 4 ligt in het beekdal van de Aa. Woning 4 ligt in een overgangzone;
- Ter plaatse is van oudsher geen bebouwing aanwezig, behalve de watermolen;
- T.h.v. woning 4 en 5 moet het Aadal worden opgehoogd;
- Het inrichtingschetsje laat geen substantiële versterkende landschapsopbouw zien;
- De bebouwing van een nu nog relatief leeg gebied tast de recreatieve gebruikswaarde aan.

Woud 16

Het plan leidt tot ruimtelijke versnippering. Mogelijkheden tot bundeling van woonfuncties binnen de bestaande boerderij zijn niet benut.

Zandstraat 18

- De beoogde nieuwbouw draagt bij aan de verdere verstening van het buitengebied;
- Het bouwperceel ligt diep in het terrein, waardoor de versnippering van de ruimte onnodig groot is. Traditioneel ligt de kenmerkende lintbebouwing ook dicht langs de straat;

Zandstraat 51

Het nieuwe bouwvlak is 300 % groter dan de woning die wordt vervangen. De mogelijkheid van splitsing van de langgevelboerderij is niet benut.

Paterstraat/Spekstraat

- De bouwpercelen liggen vlakbij het plan Jacobskamp, waardoor al ongewenste verstening van het buitengebied heeft plaatsgevonden. De resterende onbebouwde ruimte moet behouden blijven;
- Ondanks het saneren van de opslag ontstaat extra verstening en draagt de ontwikkeling niet bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- Het bouwvlak ligt op een strategische gevoelige situatie in de overgangzone van woonwijk naar buitengebied. Het behoud van het onbebouwde karakter is van belang om een geleidelijke overgang te behouden.

Spekstraat 11a

De nieuwe bebouwing ligt ver van de weg en sluit niet goed aan bij de bestaande bebouwing waardoor onnodig ruimtelijke versnippering plaatsvindt.

Woudseweg 47 en 49

De bedrijfsuitbreiding van het grondverzetbedrijf is ongewenst doordat de bedrijfsactiviteiten en de verkeersaantrekkende werking toenemen. Daarnaast is niet geheel duidelijk waaruit de bedrijfsactiviteiten van het grondverzetbedrijf en de scharrelkippenhouderij zullen bestaan.

Gemondseweg 26

Onduidelijk is welke aan- en bijgebouwen op het achterperceel worden opgericht. Het grote bijgebouw ligt vrij en diep in het gebied. Dit leidt tot versnippering van bebouwing. De mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering door in te spelen op traditionele situering dicht bij de te splitsen woningen wordt ten onrechte niet benut.

Kerkeind 11-15

Er wordt niet voorzien in een afschermende beplanting. De bebouwing neemt toe in het achterste deel van het perceel.

Vogelenzang 2a

- De nieuwe rijhal en paardenbak levert een forse bijdrage aan een verdere verstening van het buitengebied en passen niet binnen de kenmerkende bebouwing en de schaal van het kavel;
- De bedrijfsactiviteiten en verkeersintensiteit zullen verder toenemen;
- Funderingssleuven, verhardingsfunderingen en bouwputten tasten de abiotische waarde aan;
- De kleinschaligheid en diversiteit van het landschap worden aangetast;
- De kwaliteit van het extensieve recreatieve medegebruik neemt af;
- Het landschappelijk inpassingsplan is onvoldoende.

Grote Molenstraat 7/7a

De beide nieuwe schuren liggen veel dieper en verspreid in het gebied dan de bestaande situatie die een meer compacte concentratie laat zien.

Haanwijk 4, 4a en 5b

- De geprojecteerde schuur is te grootschalig;
- De locatie is deels gelegen in natte broekgronden;
- Het gebruik van het gebied wordt geïntensiveerd en de verkeersaantrekkende werking neemt toe;
- Door de ophoging van de broekgronden worden de abiotische waarden aangetast;
- De recreatieve belevingswaarde ter plaatse wordt aangetast.

Halderse Akkers 5a

- Het plan maakt een zeer forse nieuwbouw mogelijk en draagt daarmee bij aan de verdere verstening van het buitengebied;
- Het gebruik van het gebied wordt geïntensiveerd en de verkeersaantrekkende werking neemt toe;
- De grootschaligheid van het bedrijf past niet in het kenmerkende kleinschalige cultuurlandschap en grondgebonden agrarische productie;
- Het bedrijf ligt enerzijds aan de rand van het beekdalen anderzijds dichtbij de bebouwde kom. De kwaliteit van het gebied als stedelijk uitloopgebied wordt hierdoor geschaad;
- De kleinschaligheid en diversiteit van het landschap nemen af;
- De recreatieve betekenis van het gebied neemt af.
- De gemeente eist geen afschermende beplanting en hiervoor lijkt binnen het bouwvlak ook geen ruimte te zijn.

Hemelrijkstraat L 412

De Hemelrijkstraat maakt onderdeel uit van de oude routestructuur XXXXXXXXXX. De verspreid liggende bebouwing is typisch voor dit gebied. Door wilgroei aan gebouwen gaat deze structuur verloren. Door onderhavig plan wordt deze negatieve trend voortgezet.

Mgr. Hermuslaan 70

- In de huidige situatie is de aanwezigheid van het bedrijf al ongewenst door zijn diepe penetratie in het aanliggende gebied. Dit wordt nu alleen maar versterkt;
- De mogelijkheid tot uitbreiding in noordelijke richting wordt niet benut;
- Het plan betekent een flinke verdere verstening van het buitengebied;
- De uitbreiding betekent intensivering van het gebruik en leidt tot verkeersaantrekkende werking;
- De schaal en aard van het bedrijf past niet binnen de karakteristieke bebouwingkenmerken en grondgebruik;
- Funderingssleuven, verhardingsfunderingen en bouwputten tasten de abiotische waarde aan;

- Het bedrijf ligt op een ongunstige locatie, aan de ene kant aan de rand van een woonwijk en aan de andere kant tegen een bos/natuurgebied aan. Het gaat hier dus om een uitlooproute voor extensie recreatie.
- Het grootschalige bedrijfskarakter levert een aanslag op de kleinschaligheid en diversiteit van het omringende landschap.

Theereheide 6

- De nieuwe rijhal betekent een stevige toename van extra bebouwing in een toch al overvol gebied;
- Door een bestaand bedrijf is het gebied al versnipperd, De toevoeging van de rijhal versterkt dit effect;
- Door de rijhal wordt het gebied intensiever gebruikt en nemen de verkeersbewegingen toe;
- De kleinschaligheid van het landschap wordt door de bebouwing verder aangetast;
- Funderingssleuven, verhardingsfunderingen en bouwputten tasten de abiotische waarde aan;
- Een verdere verdichting doet ter plaatse afbreuk aan de omgevingskwaliteit, kleinschaligheid en diversiteit van het landschap en aan de recreatieve betekenis van het gebied;

Zandstraat 31b

Kenmerkend voor de Zandstraat is de afwisseling tussen open gedeelten en bebouwing. Dit is een speciale stedenbouwkundige kwaliteit. Het onderhavige perceel is één van de laatste overgebleven relictten.

Antwoord gemeente

Algemeen

1. Voor een beantwoording van de zienswijze van de natuurgroep Gestel verwijzen we graag naar het betreffende onderdeel van de nota van zienswijzen;
2. Reclamant geeft niet duidelijk aan hoe de “oorspronkelijke kwaliteiten” gedefinieerd zijn. Immers, wat is dan wel het juiste referentiepunt? Hoe ver moeten we teruggaan in de tijd? Daar komt bij dat het bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd gaat om dynamische processen die continu in beweging zijn. Wij achten het dan ook volstrekt legitiem om bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit de huidige situatie als uitgangspunt te nemen;
3. Het is per definitie niet zo dat in beginsel vanuit de hogere overheden alle gebieden zijn aangewezen ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Het provinciale beleid kent bijvoorbeeld de aanduidingen “Ecologische Hoofdstructuur”, “groenblauwe mantel” en “gemengd landelijk gebied”. Het beleid voor een bepaald gebied is afgestemd op deze zonerings. Verder is het zo dat de provincie alleen streefbeelden vastlegt. Het daarbij behorende flankerende beleid is een verhaal apart. Aan dat laatste geven wij onder meer met het onderhavige plan invulling;
4. Alle ontwikkelingen die in het onderhavige bestemmingsplan zijn meegenomen passen binnen de eisen van kwaliteitsverbetering zoals is vastgelegd in artikel 3.2 van de Verordening ruimte;
5. Bij toepassing van binnenplanse afwijkingen en wijzigingen zijn in het bestemmingsplan wel degelijk criteria opgenomen waaraan moeten zijn voldaan voordat het college tot toepassing van deze flexibiliteitsbepalingen kan overgaan. Daarnaast is het zo dat de vraag of er sprake is van een landschappelijke kwaliteitsverbetering zich niet laat vangen in algemene toetsingscriteria. Een maatwerkbenadering is hiervoor onontbeerlijk. Een en ander wordt nader onderbouwd in de bij de betreffende ontwikkeling behorende ruimtelijke onderbouwing. Van belang is verder dat wij het beleid ten aanzien van de kwaliteitsverbetering hebben vastgelegd in de structuurvisie buitengebied. Deze wordt gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Afzonderlijke percelen

Beusingsdijk 8/8a

In bijlage 2 behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is uitvoerig onderbouwd en uiteengezet wat de plannen aan de Beusingsdijk 8 en 8a te Den [redacted] zijn. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf niet op zichzelf staat. De omliggende gronden van dit bedrijf worden namelijk meegenomen in de ontwikkeling van het dynamisch beekdal. Zonder de inbreng van deze gronden zou het plan voor de hermeandering van de Aa geen doorgang hebben kunnen vinden. Het totaalplaatje heeft dus wel degelijk een ruimtelijke meerwaarde. Daarnaast zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd en wordt voldoende gemotiveerd dat dit plan voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

Brugstraat 9

De materieelberging en het dierenverblijf zijn bewust op de betreffende locatie geprojecteerd. Deze gebouwen zullen namelijk met name worden ingezet ten behoeve van het aansluitende landgoed "De Rietwiel". Het is uit praktisch oogpunt dan ook niet haalbaar om deze meer te concentreren binnen de overige bedrijfsbebouwing aan de Brugstraat 9.

Landgoed De Rietwiel

Het landgoed, inclusief de woningen, was al geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. Bij de uitwerking van de plannen voor de woningen is echter gebleken dat de woningen in het ingetekende bouwvlak niet in te passen zijn. Op de eerste plaats komt dit door de ligging van een gastransportleiding. Daarnaast bleek dat het ruimtelijk ensemble dat ten behoeve van de inpassing van de landgoedwoningen was ontworpen niet paste binnen de contouren van het bouwvlak uit het moederplan.

Op basis van deze argumentenvoorziet het onderhavige bestemmingsplan in een aangepast bouwvlak.

Hasseltsedijk 22

Het bouwblok wordt van vorm veranderd ten behoeve van de aanleg van een nieuwe sleufsilovaste mestopslag en een tweetal nieuwe kuilplaten. Tevens worden een kuilplaat en drie sleufsilos die gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gelegen verwijderd. Wij zijn van mening dat het hier gaat om een plan dat passend binnen het gemeentelijke- en provinciale beleid kan worden gerealiseerd. In de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken is gemotiveerd dat voldaan is aan alle randvoorwaarden, waaronder, de verkeersaspecten en de eisen ten aanzien van landschap, natuur en cultuurhistorie. Hieronder volgt per aspect nog een nadere afweging.

Met betrekking tot de opgemerkte toename van verstening kan gesteld worden dat er sprake is van een afname van verharding, daar het bebouwd oppervlak in totaal afneemt. Aan de westzijde van het bouwvlak, waar de nieuw te bouwen loods staat gesitueerd, worden een tweetal sleufsilos verwijderd. Aan de voorzijde van het bouwvlak worden tevens een kuilplaat en sleufsilos verwijderd. Zoals uit de situatietekening blijkt, neemt de verstening derhalve af ten opzichte van de huidige/vergunde situatie. Bovendien wordt het bouwvlak en de verharding aan de voorzijde verwijderd en gedeeltelijk verplaatst naar de achterzijde van het perceel. Het zicht vanaf de Hasseltsedijk op de verstening wordt hierdoor verminderd. Er is dan ook geen sprake van een toename van verstening van het buitengebied en het aanzicht vanuit de omgeving wordt verbeterd.

Gesteld wordt dat het bouwvlak voor een groot deel in de broekgronden met GWTIII is gelegen. Het beoogd initiatief heeft geen negatieve gevolgen met betrekking tot de broekgronden met GWTIII. Tevens wordt er gesteld dat er een toename van gebruiks- en verkeersdruk plaatsvindt. Dit is echter niet het geval. Met betrekking tot de voeropslagen kan gesteld worden dat er minder activiteiten plaatsvinden, daar de af- en aanvoer van vrachtwagens om extra voer te leveren beperkt wordt door de uitbreiding van de voeropslagen. De realisatie van een nieuwe loods zorgt voor meer inspannende activiteiten en hierdoor minder activiteiten op het buitenerf. De bedrijfsactiviteiten worden dan ook niet uitgebreid. Er is zodoende geen sprake van een toename van de gebruiks- en verkeersdruk.

Er wordt aangegeven dat er een toenemende aantasting van de LNC (landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) waarden plaatsvindt. De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden echter niet aangetast. De gronden ter plaatse van de nieuw te bouwen sleufsilos en loods zijn voor een groot gedeelte reeds bebouwd, zoals blijkt uit de bijgevoegde situatietekening. Tevens gaat het beoogd initiatief gepaard met een goede landschappelijke inpassing, waarbij aangesloten wordt bij het reeds aanwezige landschap. De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden hierbij behouden en versterkt. Het landschappelijk inpassingsplan is aan de bijlage toegevoegd, waaruit blijkt dat er geen toenemende aantasting van de LNC waarden plaatsvindt.

De funderingssleuven, verhardingsfunderingen en het graven van de bouwputten, zouden tevens de abiotische waarden aantasten. Dit is echter niet het geval, daar de nieuwe bouwwerken grotendeels op bestaande reeds bebouwde plekken komen te liggen waarvan de ondergrond reeds geroerd is. Bovendien wordt bij de realisatie van de sleufsilos/mestopslag slechts 30 centimeter afgegraven. In deze laag zijn geen abiotische waarden aanwezig, gezien deze reeds gebruikt en geroerd zijn ten behoeve van de landbouw. De abiotische waarden worden derhalve niet aangetast.

Ook wordt aangedragen dat er een verdere schaal aantasting van het cultuurlandschap plaatsvindt. Het bouwvlak van 1,176 hectare wordt van vorm veranderd, waardoor er geen extra bouw mogelijkheden worden geboden. Bovendien neemt de hoeveelheid verharding af en is er geen sprake van een grotere bedrijfsomvang na realisatie van het beoogd initiatief. De landschappelijke inpassing waarborgt hierbij het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap. Van een verdere schaal aantasting van het cultuurlandschap is derhalve geen sprake.

Gesteld wordt dat er sprake is van een verdere aantasting van de recreatieve betekenis. De nieuwe plaatsen sleufsilos en loods worden op eigen terrein gesitueerd, waar tot op heden geen sprake is van een recreatieve betekenis. De uitstraling naar de omgeving, waar wel eventuele recreatieve activiteiten plaats kunnen vinden, wordt door het beoogd initiatief verbeterd. Dit doordat de sleufsilos aan de voorzijde worden verwijderd en in de plaats hiervan nieuwe sleufsilos geconcentreerd worden bij de rest van de bebouwing. Het aanzicht vanaf de Hasseltsedijk wordt hierdoor verbeterd. Bovendien wordt het beoogd initiatief voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing, welke de recreatieve betekenis en beleving in de omgeving opwaarderen. Van een verdere aantasting van de recreatieve betekenis is dan ook geen sprake.

Tevens wordt de opmerking gegeven dat van een eis tot een goede afscherpende inplanting niet is gebleken. Het beoogd initiatief wordt echter voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zoals uit het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan blijkt. Dit is niet alleen noodzakelijk vanuit het provinciaal en gemeentelijk beleid, ook is dit wenselijk voor de omgeving van het bedrijf. Gezien het een gebiedseigen inpassing betreft, waarbij aangesloten is bij de landschappelijke visie uit de structuurvisie, is er sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Indiener concludeert dat de ruimtelijke kwaliteit verder afneemt. Echter, zoals uit de ruimtelijke onderbouwing en onderhavige brief blijkt, is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden nieuwe sleufsilos voorzien welke geconcentreerd worden bij de nieuwe stal, waarbij de verouderde sleufsilos aan de voorzijde van het bedrijf worden verwijderd. Tevens wordt een nieuwe loods gerealiseerd welke onder andere meer binnenopslag mogelijk maakt en de activiteiten meer inpandig plaatsvinden, wat positief is voor de omgeving van het bedrijf. De vormverandering zorgt derhalve voor een compactere en verbeterde bedrijfsvoering, welke (na onder andere de beoogde landschappelijke inpassing van het initiatief) passend is in de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit neemt derhalve niet verder af.

Landgoed Molenhoek

De oprichting van het landgoed levert een bijdrage aan de realisering van het dynamisch beekdal. Daarnaast wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het naastgelegen landgoed "de Rietwiel", zodat één robuuste landgoedzone ontstaat, t.w. de beide nieuwe landgoederen samen met het historische landgoed rondom kasteel Heeswijk. Hierdoor ontstaat dus wel degelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De recreatieve mogelijkheden van het gebied worden door de landgoedontwikkeling juist verruimd. Immers, om aan de eisen die bij deze typering horen te kunnen voldoen moet het landgoed worden opengesteld. Er ontstaat dus een aantrekkelijk wandelgebied in een omgeving die wordt getransformeerd van een agrarisch productiegebied naar een gebied waar een aantrekkelijk beekdallandschap zich ontwikkelt. Hieronder volgt per aspect nog een nadere afweging.

In algemene zin kan worden gesteld dat verschillende boerderijen en landerijen in deze regio in het verleden inderdaad behoorden tot Kasteel Heeswijk. Door vererving zijn de eigendommen en relaties gewijzigd; het Kasteel Heeswijk valt onder eigendom van Stichting Kasteel Heeswijk en de overige gronden en boerderijen vallen deels onder eigendom van Brabants Landschap en deels onder bewind van de Erven van den [redacted]. De betreffende gronden vallen onder het bewind van de Erven van den [redacted]. In het kader van de Natuurschoonwet 1928 zijn reeds voor verschillende gronden landgoederen opgericht (fiscaal landgoed). Zo ook voor de onderliggende gronden; Landgoed Molenhoek. Het betreft een nieuwe ontwikkeling, gebaseerd op de mogelijkheden die de Verordening ruimte biedt; zie artikel 6.9. Deze regeling is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwe landgoederen. Ook bestaande landgoederen kunnen voor het toevoegen van nieuwe woningen aan hun landgoed hier gebruik van maken. Onder een landgoed wordt verstaan: "een ruimtelijke eenheid bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden en met een overwegende woonfunctie".

De ontwikkeling van Landgoed Molenhoek staat hiermee los van Kasteel Heeswijk. Door gebruik te maken van de provinciale regeling is hier sprake van de oprichting van een nieuw landgoed.

De afbeelding opgenomen in de toelichting geeft slechts het achterliggende concept van het landgoed en haar bebouwing weer. Het ruimtelijk plan geeft een helder beeld van de beoogde toekomstige situatie en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Door gebruik te maken van artikel 6.9 Verordening ruimte zijn voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van het landgoed waardoor geen sprake is van flinke verstening in het buitengebied. Door het gestelde minimum van 10 hectare in relatie tot de omvang van de bebouwing ontstaat een robuust landgoed gebaseerd op aanwezige en potentiële gebiedskenmerken. Per woongebouw (1500m³) is ten minste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan 2,5 hectare nieuwe natuur of bos verzekerd te zijn. De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen.

De ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het ontwikkelen van het landgoed als eenheid. De nieuwe bebouwing vormt een eenheid – in compositie en beeldkwaliteit – met de reeds aanwezige bebouwing in het gebied. De twee landgoedwoningen veroorzaken geen versnippering, maar dragen bij aan een logische stedenbouwkundige reeks in combinatie met de reeds bestaande bebouwing in het gebied en de versterking van de identiteit van het gebied. Deze nieuwe tijdslaag, geïnspireerd op het functionele en agrarische karakter van het gebied, versterkt de beleving van het gebied dat door de eeuwen heen aan vele veranderingen onderhevig is geweest. Deze veranderingen betreffen onder andere de wisselende invloed van water (overstromingen), inperken van het water door dijken en het in gebruik nemen van gronden ten behoeve van intensief agrarisch gebruik, invloed van diverse machthebbers, afwisselend agrarisch gebruik en aanpassingen aan technologieën, groei van Middelrode, toevoeging van bebouwing in diverse tijdsperiodes. De natuurontwikkeling, gebaseerd op gebiedskenmerken en karakteristieken, maakt integraal onderdeel van de ontwikkeling waardoor bebouwing, landgoed en omgeving met elkaar in harmonie zijn. De huidige agrarische gronden worden voor een deel getransformeerd in een landgoed met twee woningen omgeven door nieuwe natuur, een deel blijft in agrarisch gebruik. De ligging in het beekdallandschap vormt de inspiratie voor Landgoed Molenhoek.

De woningen liggen (deels) verhoogd in het landschap (ter voorkoming van natte voeten, middel zoals ook gebruikt tijdens bouw van de watermolen) waarbij gebruik gemaakt wordt van grond afkomstig uit het gebied waardoor een zichtbare natte laagte op het landgoed ontstaat. Hierdoor worden de landschappelijke verschillen tussen hoog/droog en laag/nat versterkt. Ook wordt hiermee de medebestemming waterberging versterkt en tegenmoet gekomen aan de wensen van Waterschap Aa en Maas, de natte laagte vereenvoudigt immers de waterberging in het gebied.

Voor de inrichting van het landgoed is gebruik gemaakt van gebiedseigen en landschap specifieke elementen zoals natte laagtes, houtwallen, hooilanden, lanen en bomenweide. Hiermee worden de reeds aanwezige en potentiële gebiedskarakteristieken versterkt; de landschapswaarde wordt vergroot door het zichtbare verschil tussen nat/laag en droog/hoog, de recreatieve beleving wordt vergroot door het afronden van een herkenbare bebouwingsreeks, gerichte focus op de watermolen en een afwisselend beekdallandschap met natuurlijk karakter. En ook de ecologische waarde neemt toe door het toevoegen van diverse biotopen (in tegenstelling tot het huidige monotone agrarische gebied). Doordat het landgoed tevens is aangemerkt als NSW landgoed kent het een verplichting tot openstelling. Hierdoor nemen de mogelijkheden voor recreatie (verfijning ommetjes netwerk) in het gebied toe. Met de ontwikkeling van Landgoed Molenhoek vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats van het huidige agrarische gebied.

Woud 16

Het plan heeft tot gevolg dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. De regels uit het bestemmingsplan dienen te worden gevolgd. Dit betekent dat de inhoud van de woning maximaal 600m³ mag bedragen en het aantal m² aan bijgebouwen maximaal 100m². Echter, voor bestaande situaties geldt deze maatvoering ook niet en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra verstening wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra verstening ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Zandstraat 18

Er is bewust voor gekozen de woning dieper op het perceel te leggen. De te bouwen woning kan zich op deze manier beter voegen in de bestaande groenstructuur. Er ontstaat zo ook een zachtere overgang van de kern naar het eigenlijke buitengebied. Door de positionering van de woning bereiken we bovendien dat de kern op een logische manier wordt afgerond. Er bestaat na realisering van de woning uit stedenbouwkundig oogpunt geen aanleiding meer het lint verder te verdichten.

Een ruimte voor ruimte ontwikkeling leidt per definitie tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gelden die de gemeente hiervoor krijgt moet zij namelijk inzetten voor projecten die bijdragen aan een ruimtelijk kwalitatieve verbetering van het landelijke gebied.

Zandstraat 51

Feit is dat al in het geldende bestemmingsplan ter plaatse van Zandstraat 49 en 51 twee woningen mogelijk waren. De omvang van de woning aan Zandstraat 49 is echter zodanig klein, dat niet gesproken kan worden van een volwaardige woning. Gelet op de bestaande rechten is het redelijk betrokkene de mogelijkheid te geven een woonhuis te realiseren die qua maatvoering past binnen de randvoorwaarden die het bestemmingsplan voorschrijft. Dat kan enkel op de locatie die nu is ingetekend. Op de huidige locatie zou de nieuw te bouwen woning te dicht bij de bestaande langgevelboerderij komen.

Paterstraat/Spekstraat

Een ruimte voor ruimte ontwikkeling leidt per definitie tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gelden die de gemeente hiervoor krijgt moet zij namelijk inzetten voor projecten die bijdragen aan een ruimtelijk kwalitatieve verbetering van het landelijk gebied. In dit geval ontstaat daarnaast een kwaliteitsverbetering doordat de bestaande opslag op het perceel wordt gesaneerd. Bovendien worden de nieuwe woningen zodanig verkaveld dat voldoende open ruimte resteert om de gewenste zachte overgang tussen het bebouwde gebied van Den [REDACTED] en het buitengebied te garanderen.

Spekstraat 11a

Het onderhavige plan voorziet in de sloop van een schuur. Daarnaast wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd. Verder wordt de woning op een zorgvuldige wijze ingepast. Er is voor wat betreft de rooilijn rekening gehouden met het nabijgelegen bedrijf en de rooilijn van Spekstraat 11. Daarnaast wordt de woning op een zodanige wijze gesitueerd dat aan de voorzijde een hoogstam boomgaard kan worden aangelegd. De groenstroken rondom het huis zullen bovendien op een natuurlijke wijze worden ingericht. Een en ander zal worden onderhouden volgens richtlijnen van het Brabants Landschap. Initiatiefnemers hebben in een separaat schrijven ook aangegeven nadrukkelijk een natuurlijke inrichting van hun perceel na te streven en een bijdrage te leveren aan de natuurdoelstellingen die gelden voor het betreffende gebied. Een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling leidt per definitie tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gelden die de gemeente hiervoor krijgt moet zij namelijk inzetten voor projecten die bijdragen aan een ruimtelijk kwalitatieve verbetering van het landelijk gebied. Tot slot onderschrijven wij de toelichting, waarin is aangetoond dat de toevoeging van een woning in het bestaande bebouwingslint acceptabel is. Een en ander is eveneens vastgelegd in onze structuurvisie Buitengebied.

Woudseweg 47 en 49

Het plan voorziet erin dat een intensieve varkenshouderij wordt gesaneerd. Fosfaatrechten worden ingeleverd. Hiervoor in de plaats komt een extensief kippenbedrijf. De bestaande schuren van het voormalige varkensbedrijf worden geschikt gemaakt voor gebruik door het grondverzetbedrijf. Ook dit leidt dus nauwelijks tot extra bebouwing. De omvang van het bestemmingsvlak van het laatstgenoemde bedrijf neemt ontegenzeggelijk toe, maar het totaalplan heeft zeer zeker een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg.

Gemondseweg 26

Het bijgebouw waar reclamant op doelt is een bestaand bijgebouw. Er is dus geen sprake van een toename van versnippering van de bebouwing. De kwaliteitsverbetering zit in het feit dat door de splitsing financiële mogelijkheden ontstaan om een karakteristieke boerderij te kunnen behouden.

Kerkeind 11-15

In hoofdstuk 7 van bijlage 3 (Landschappelijk inpassingsplan en uitwerking kwaliteitsverbetering Kerkeind 11-15) behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan.

Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename ontstaat. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Bij Kerkeind in Gemonde ontstaat een kwaliteitsverbetering door de sloop van bebouwing en het verwijderen van verharding. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.

Vogelenzang 2a

- Het betreffende perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat is gesaneerd met toepassing van de RBV (Regeling Beëindiging Veehouderijen) en daardoor met recht kan worden aangemerkt als een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw. De omzetting naar een paardenhouderij past daarmee binnen gemeentelijk en provinciaal beleid.
- In hoofdstuk 7 van bijlage 3 (Landschappelijk inpassingsplan Vogelenzang 2a 23 juni 2014) behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt uitvoerig

onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan. Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename op deze locatie ontstaat. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Aan de Vogelenzang wordt de openheid juist versterkt middels het verwijderen van de platanen in het open gebied en het omvormen van de groenblijvende haag naar een inheemse gemengde haag rondom de rijbak. Daarbij is de strook landschappelijke inpassing extra robuust opgezet. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.

- De abiotische waarden zijn geen toetsingscriterium bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Doordat gelet op het voorgaande de kwaliteitsverbetering is gegarandeerd, zal het plan ook geen afbreuk doen aan de recreatieve gebruikswaarde van het gebied.
- In de toelichting is ten aanzien van de verkeers- en parkeeraspecten het volgende opgenomen: "de huidige ontsluitingssituatie zal als gevolg van het plan niet wijzigen". Ook het aantal verkeersbewegingen zal niet of nauwelijks toenemen ten opzichte van het huidige niveau. Van een significante toename van de verkeersintensiteit/-druk op Vogelenzang is dus geen sprake. Verder geldt dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is. Zo zullen er in de nieuwe situatie circa 12 paardenboxen (parkeernorm: 0,4 pp/box), 20m² kantoor (parkeernorm: 1,75 pp/100m², niet publieksgericht) en 3 personeelsleden zijn (1 fulltime en 2 parttime; parkeernorm: 1 pp/fulltime personeelslid). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van – afgerond naar boven – 7 parkeerplaatsen. In de huidige situatie heeft initiatiefnemer reeds 11 parkeerplaatsen ingericht, waaronder 2 grotere parkeerplaatsen ten behoeve van 2 paardenwagens". Met deze motivering is voldoende onderbouwd dat de verkeers- en parkeeraspecten geen belemmering vormen voor de herziening van het bestemmingsplan aan de Vogelenzang 2a.

Grote Molenstraat 7/7a

De huidige boerderij op dit adres bevindt zich in een zeer slechte staat. Bovendien is deze niet meer logisch gesitueerd, omdat in het verleden de weg ter hoogte van dit adres is verlegd. Het is namelijk typerend voor dit type boerderij dat deze met de nokrichting evenwijdig aan de weg wordt geplaatst. Door het verleggen van de weg is daar nu geen sprake meer van. In het onderhavige plan wordt deze situatie hersteld door de boerderij te slopen en gedraaid een karakteristieke boerderij te herbouwen. Tevens wordt een bijdrage aan de verkeersveiligheid geleverd door de boerderij enkele meters naar achteren te verplaatsen. Overigens hebben initiatiefnemers afgezien van de eerder aangevraagde splitsing. Dit betekent dat één bijgebouw komt te vervallen. De kwaliteitsverbetering wordt hierdoor verder geoptimaliseerd.

Haanwijk 4, 4a en 5b

- Brabants Landschap wil op een duurzame wijze het zelf geproduceerde hout hergebruiken in haar eigen gebieden. De opslag van dit hout vindt nu buiten plaats. Deze situatie is ruimtelijk gezien ongewenst. Het plan is nu om een traditionele houtdroogschuur te realiseren waarin de opslag van het hout plaats kan vinden. De buitenopslag is daarmee verleden tijd en er wordt een bouwwerk gerealiseerd dat kwaliteit toevoegt binnen het bestaande ensemble. De nieuwe houtdroogschuur gaat deel uitmaken van het ensemble van landelijke gebouwen: een cluster van traditionele gebouwen rondom een ruim erf. Er is sprake van een openheid van het cluster in het landschap. Dit is ook praktisch nodig omdat op het erf voldoende ruimte moet zijn om met materieel te kunnen manoeuvreren. Op deze manier is rekening gehouden met het kwetsbare landschap van de nederzetting Haanwijk.
- Het is juist dat de uitbreiding deels is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De Verordening ruimte schrijft voor dat in dit soort gevallen compensatie moet plaatsvinden. In dit geval vindt compensatie plaats op een perceel aan de weg Sterrenbos nabij de kruising met de A2. De natuurversterking zal bestaan uit het omzetten naar vochtig hooiland (natuurbeheertype N.10.02) rond de poel. De bestaande poel heeft een oppervlakte van circa 500m². De omvang van de verbetering van de gronden daaromheen bedraagt circa 3.500m² (indicatief).
- De verkeersaantrekkende werking van de houtdroogschuur blijft beperkt tot 5 á 10 vervoersbewegingen per maand. De herbouw van de wederopbouwschuur heeft wel meer verkeersaantrekkende werking tot gevolg, maar het plan voorziet ook in de aanleg van een extra parkeervoorziening. Bovendien is het zo dat door uitvoering van de plannen het gebied aantrekkelijker wordt gemaakt. Er kan dan ook geen sprake zijn van aantasting van de recreatieve belevingswaarde. Inherent hieraan is dat dit gepaard gaat met extra verkeersbewegingen.

- De abiotische waarden zijn geen toetsingscriterium bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Halderse Akkers 5a

- Het plan kan worden uitgevoerd conform de eisen die hieraan worden gesteld vanuit de Verordening ruimte. Dat betekent dat het plan past binnen de randvoorwaarden van de Zorgvuldige Veehouderij. Daarnaast is voldaan aan artikel 3.2 van de Vr waarin de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is geregeld.
- Uit de toelichting blijkt dat de toename van de verkeersbeweging binnen de normen valt. De in het plan voorziene ontwikkelingen brengen weliswaar een toename van de verkeersbewegingen alsmede een andere geluidsbelasting van de omgeving met zich mee maar van een onevenredige overlast van omwonenden is geen sprake. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek. Alle geluidbronnen zoals een oprit, erfverharding en ventilator bevindt zich op ruimschoots meer dan 50 meter afstand van woningen van derden. De afstand van de woning Halderse Akkers 9 tot de stal bedraagt circa 40 meter.
- Van belang is dat het hier gaat om een bestaand bedrijf, waarvan de uitbreiding past in zowel het gemeentelijke als provinciale beleid. De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is bovendien aangetoond door middel van een advies van de stichting Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen.
- De ligging van het bedrijf doet niets af aan het feit dat het hier gaat om een bestaand bedrijf, waarvoor in het gemeentelijk en provinciaal beleid is geregeld dat uitbreiding mogelijk is, als aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan.
- Door het landschappelijk inpassingsplan zal de inbreuk op het landschap beperkt zijn. Het zal zelfs zo zijn dat door de inpassingsmaatregelen het bedrijf beter zal zijn ingepast dan vóór de realisering van het uitbreidingsplan.
- Door de inpassingsmaatregelen worden de kleinschaligheid en diversiteit van het landschap alsmede de recreatieve betekenis als stedelijk uitloopgebied gegarandeerd.
- In artikel 42 van het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen om de verplichting tot aanleg van de inpassingsplannen te borgen. Wanneer initiatiefnemer verzuimt de feitelijke aanleg van het inpassingsplan te realiseren, handelt hij in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst de verplichting tot aanleg van de landschappelijke inpassing geregeld. Hieraan is een boetebeding gekoppeld.

Hemelrijkstraat L412

Een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling leidt per definitie tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gelden die de gemeente hiervoor krijgt moet zij namelijk inzetten voor projecten die bijdragen aan een ruimtelijk kwalitatieve verbetering van het landelijke gebied. Concreet is de betreffende locatie conform de structuurvisie Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel als zoeklocatie aangeduid voor de toevoeging van een extra woning. De oprichting van de woning ter plaatse past daarmee binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Bovendien verdwijnt door de beoogde ontwikkeling een bedrijfsbestemming. Concreet wordt ook een bedrijfsgebouw gesloopt van een aannemersbedrijf dat eerst ter plaatse was gevestigd.

Mgr. Hermuslaan 70

Het onderhavige plan voorziet erin dat op de gronden die aansluiten bij het betreffende bedrijf natuurontwikkeling plaatsvindt. Deze ontwikkeling sluit weer aan bij de ontwikkeling van landgoed Theede, zodat er één robuuste groene ontwikkeling ontstaat. De ligging van het bedrijf maakt deze ontwikkeling des te interessanter, nu het tot natuur te ontwikkelen gebied zeer geschikt is om als uitloopgebied te dienen voor de inwoners van Sint-Michielsgestel. Het geheel overziend behelst het plan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering, hetgeen voor ons reden is om hieraan medewerking te verlenen.

Uitbreiding in noordelijke richting is niet opportuun, juist vanwege de aantasting van het karakteristieke verkavelingspatroon en de structuur van het gebied. Eveneens leidt dit tot het beperken van zichtlijnen en heeft het invloed op de woon- en leefomgeving van omwonenden.

Voor wat betreft de verkeersaspecten merken we op dat weliswaar het bestemmingsvlak van het onderhavige bedrijf wordt vergroot, maar de omvang en bedrijfsactiviteiten wijzigen niet significant. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toe zal nemen.

Overigens zijn de abiotische waarden geen toetsingscriterium bij het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Theereheide 6

- In het landschappelijk inpassingsplan is gemotiveerd aangegeven dat naast de landschappelijke inpassing rondom de nieuwe bebouwing de kwaliteit van het plangebied verbetert door de herinrichting van het terrein aan de Halderse Akkers 6. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Het betreft hier de aanleg van hoogstamfruitbomen en een gemengde haag. Dit laatste geldt als kwalitatieve verbetering. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.
- Het aantal verkeersbewegingen zal naar aanleiding van dit plan niet of nauwelijks toenemen.
- De abiotische waarden zijn geen toetsingscriterium bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Zandstraat 31b

Een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling leidt per definitie tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gelden die de gemeente hiervoor krijgt moet zij namelijk inzetten voor projecten die bijdragen aan een ruimtelijk kwalitatieve verbetering van het landelijke gebied. Concreet is de betreffende locatie conform de structuurvisie Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel als zoeklocatie aangeduid voor de toevoeging van een extra woning. De oprichting van de woning ter plaatse past daarmee binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

2.8 Hooghemertseweg 2 (Diepenbroek 7) te Gemonde

Zienswijze

1 Aanduiding 'hovenier'

Indiener verzoekt om de aanduiding 'hovenier' op te nemen voor de gronden met de bestemming Bedrijf aan de Hooghemertseweg 2.

2 Begrip 'hovenier'

In de begripsbepalingen is 'hovenier' niet gedefinieerd. Op deze manier is niet gegarandeerd dat de werkzaamheden, waaronder de composteerinrichting aan de overzijde van Diepenbroek 7, mogelijk zijn. Wij verzoeken u dan ook om een begripsomschrijving op te nemen voor hovenier.

3 Nieuwe schuur met locatie spuitplaats en dieseltanks

De nieuwe schuur en spuitplaats met dieseltanks (met overkapping) zijn nog niet gerealiseerd. Daarnaast is op de verbeelding geen maximale bebouwde oppervlakte aangegeven en is geen goot- en bouwhoogte voor de nieuwe bebouwing opgenomen. Indiener verzoekt om de nieuwe schuur (oppervlakte 800m²) en de locatie met spuitplaats en dieseltanks (120m² met overkapping) mogelijk te maken in de regels en op de verbeelding.

4 Bestemmings- en bouwvlak Diepenbroek 7

Indiener wil aan de westzijde van de bestaande woning een nieuw bijgebouw plaatsen. Hij verzoekt om het bestemmings- en bouwvlak te veranderen, zodanig dat aan de westzijde op gepaste afstand van de woning een bijgebouw mogelijk is.

5 Waarde-Archeologie

Op de gronden aan de Hooghemertseweg 2 en Diepenbroek 7 is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Gezien een aantal redenen (archeologische onderzoek/motivering in ruimtelijke onderbouwing) verzoekt indiener om de dubbelbestemming te verwijderen.

6 Aanduiding Vrijwaringszone-Molenbiotoop

Indiener verzoekt om de aanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop' van het perceel te verwijderen.

7 Aanduidingen historisch landschappelijk gebied, besloten gebied en landschapselementen

De vertaling van de aanduiding naar de regels is niet correct. Indiener verzoekt dit aan te passen.

Antwoord gemeente

1 Aanduiding 'hovenier'

Wij nemen de functieaanduiding 'hovenier' op voor de gronden met de bestemming 'Bedrijf' aan de Hooghemertseweg 2.

2 Begrip 'hovenier'

Het begrip hovenier is bewust niet in de begripsbepalingen opgenomen zodat de uit te voeren werkzaamheden niet worden beperkt door een te strakke omschrijving ervan in de regels. Hovenier in zijn breedste vorm is zodoende toegestaan. We begrijpen wel de opmerking in verband met de composteerinrichting. Vandaar dat we op de verbeelding een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-composteerinrichting' opnemen zodat deze activiteiten worden toegestaan.

3 Nieuwe schuur met locatie spuitplaats en dieseltanks

We nemen op de verbeelding het maximum bebouwd oppervlak op en daarnaast de maximale goot- en bouwhoogte voor de nieuwe bebouwing.

4 Bestemmings- en bouwvlak Diepenbroek 7

We passen het bouwvlak aan conform voorstel.

5 Waarde-Archeologie

Wij verwijderen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' van beide percelen op de verbeelding aangezien de grond op dit perceel in het verleden al geroerd is.

6 Aanduiding Vrijwaringszone-Molenbiotoop

Wij verwijderen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop' van het perceel op de verbeelding.

7 Aanduidingen historisch landschappelijk gebied, besloten gebied en landschapselementen

De zinsnede 'overige zone' wordt uit de verbeelding geschrapt.

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen.

2.9 Hoogstraat 58b te Berlicum

Zienswijze

Indiener verzoekt om een bouwvlak van 25 bij 25 meter of een bouwvlak van 30 bij 30 meter op te nemen om flexibeler met de bouw van de woning en eventuele bijgebouwen te kunnen omgaan. Hierbij is het niet noodzakelijk om meer ruimte aan de kant van de weg te hebben.

Antwoord gemeente

We passen het bouwvlak niet aan omdat het goed woon- en leefklimaat in dat geval niet nader is onderbouwd. Door een eventuele aanpassing komt het wonen bouwvlak dicht bij het bestaande agrarisch bouwvlak te liggen. Hierdoor is een nadere motivering noodzakelijk omtrent een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze is niet aangeleverd. Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.10 Horziksestraat 5 te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De eigenaren van het perceel Horziksestraat 3 hebben nimmer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het ophogen en verharden van de grond, noch voor de bouwwerken en de opslag die zij hebben gerealiseerd op dat deel van hun perceel waar o.a. de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied' geldt. Dit was én is volgens indiener wel vereist.

Het voorkomen van schadelijke gevolgen op het perceel van indiener en in zijn opstal, het behoud van een stuk historisch landschap, de algemene belangen die worden gediend met het optreden tegen illegale situaties en ongewenste precedentwerking eisen dat de gemeente handhavend gaat optreden t.a.v. de illegale activiteiten op perceel Horziksestraat 3.

De gemeente weigert volgens indiener te handhaven t.a.v. de illegale activiteiten op het perceel Horziksestraat 3, terwijl de gemeente wel direct gaat handhaven op het perceel van indiener aan de Horziksestraat 5.

Indiener citeert een tweetal passages uit de beslissing op bezwaar d.d. 10 juli 2014:

"Nut en noodzaak om nu nog een omgevingsvergunning voor de werken en/of werkzaamheden te eisen zijn niet meer aanwezig en is volgens ons zelfs onevenredig, omdat geen enkel belang dit nog rechtvaardigt." en "de betreffende inrit bij de (aanstaande) actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied binnen het bouwvlak van de woonbestemming komt te liggen, waardoor op dat moment ten alle tijde geen sprake meer zal zijn van een vergunningplicht voor de in het verleden uitgevoerde werkzaamheden".

De gemeente heeft de beginselplicht tot handhaven, maar weigert om handhavend op te treden zoals blijkt uit de beslissingen t.a.v. de 'verzoeken tot handhaving' van indiener en wil nu zelfs het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' vergroten met als doel deze illegale activiteiten, in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften en sterk overlastgevend op het perceel van indiener, te legaliseren.

Volgens indiener biedt het huidige bouwvlak op perceel Horziksestraat 3 voldoende mogelijkheden voor ophoging, inrit, parkeerplaats, (buiten)opslag en bouwwerken. Dientengevolge is het niet nodig en wenselijk dat voornoemde werken buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, welk deel van het perceel o.a. de aanduiding heeft: 'historisch landschappelijk gebied' en 'landschapselement', waardoor dit teniet is gedaan en het geheel is verstenigd. Indiener verzoekt daarom het bouwvlak op perceel Horziksestraat 3 binnen het bestemmingsplan niet te vergroten d.m.v. een ambtshalve wijziging, maar handhavend op te treden t.a.v. genoemde strijdigheden.

Antwoord gemeente

In verband met de uiteenzetting van indiener over het aspect handhaving het volgende. Indiener kan een verzoek tot handhaving indienen bij de gemeente voor een specifiek perceel/adres en daar zijn bezwaren kenbaar maken. Een dergelijk verzoek nemen wij uiteraard in behandeling en zien we graag tegemoet. De eerdere verzoeken tot handhaving zijn in behandeling genomen door de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente en van het vervolgproces is en wordt indiener op de hoogte gebracht. Op het bestemmingsplanproces heeft dit handhavingstraject geen invloed.

Ten aanzien van het verzoek van indiener om het bouwvlak niet te vergroten, merken wij het volgende op. Een deel van een bestaande en legaal aanwezige bijgebouw is buiten het bouwvlak Wonen gelegen en dit wordt nu hersteld. Verder is een deel van de verharding behorende bij de woning (inrit, terras en pad) buiten het bestaande bouwvlak gelegen. De huidige bestemmingsplansystematiek zorgt ervoor dat de verhardingen in het agrarisch gebied ten dienste van die bestemming dienen te staan. Dit betekent in dit geval dat deze verhardingen strijdig gebruik veroorzaken en dit vinden wij niet gewenst. Om deze omissie in dit geval al te herstellen is het bouwvlak vergroot.

2.11 Kadastraal adres D3022 en D3795 (Laan ten Habraken) te Gemonde

Zienswijze

De toekomstige door de gemeente voorgestane ontwikkelingen hebben consequenties voor de toekomstige ontwikkelingen en plannen van de naastgelegen percelen kadastraal D3022 en 3795. Indiener merkt op dat hij niet tegen ontwikkelingen van initiatiefnemer is. Hij vindt het wellicht verstandig om het plan van initiatiefnemer integraal te bezien vanuit de door indiener genoemde percelen. Indien de aanduiding van de te ontwikkelen deelfacetten van het plan anders in het vigerende gebied kunnen worden gesitueerd, dan hebben en de burgerwoningen aan de noordzijde en overzijde van Kerkeind geen hinder van de plannen en worden de toekomstige ontwikkelingen van de plannen van indiener op zijn eigendommen niet gefrustreerd.

Het perceel sectie D 3022 en toekomstig in eigendom te verkrijgen perceel sectie D 3795 ondervinden schade in relatie tot geur (zowel 25 meter buiten als 50 meter binnen de bebouwde kom), geluid, fijnstof en gevaar. Zie Advies De Roever Omgevingsadvies d.d. 10 februari 2014.

Ten aanzien van geluid merkt indiener op dat het advies melding maakt van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat voor woningen en de omgeving. Indiener vindt dat dit een relatieve weergave is, die feitelijk tot een geheel andere beleving kunnen verworden door cumulatieve ontwikkelingen van geluid, geur, fijnstof en overige aspecten. De onderbouwing dat binnen de richtafstand voor het aspect gevaar geen nader onderzoek behoeft heeft indiener niet kunnen lezen. De conclusie van bladzijde 12 van het rapport spreekt hij dan ook met klem tegen.

Concreet verzoekt indiener de gemeente zijn visie ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen veilig en vrij te stellen, opdat ook indiener toekomstige ontwikkelingen en plannen met zijn eigendommen kan realiseren.

Antwoord gemeente

Bij de plantoetsing en het opstellen van de noodzakelijke onderzoeken voor een initiatief wordt uitgegaan van de planologische en tevens de feitelijke situatie. In dit geval is sprake van een agrarische bestemming op de percelen D3022 en 3795 en is er feitelijk sprake van grasland. Dit zijn geen functies waarbij voor wat betreft geur, geluid, fijnstof en gevaar rekening mee dient te worden gehouden. Dit zijn kort gezegd geen gevoelige functies.

Verder is de beleving van bewoners in het gebied geen objectief te bepalen norm. In verband met woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van bepaalde normen en aannames en op basis van deze gegevens wordt een advies gegeven. In dit geval is in het Onderzoek Milieuzonering geconcludeerd dat aan de voorwaarden ten aanzien van deze aspecten kan worden voldaan. Indiener heeft geen inhoudelijke argumenten aangedragen die deze conclusie tegenspreken.

Verder kunnen wij geen rekening houden met eventueel toekomstige ontwikkelingen van indiener op zijn percelen. Immers, de (wettelijke) systematiek van bestemmingsplannen voorziet er niet in dat (toekomstige) ontwikkelingen van naastgelegen locaties worden meegenomen in de beoordeling van initiatieven van ruimtelijke plannen. Vanwege de voor de ruimtelijke ordening typerende dynamiek is dit ook niet mogelijk. Alle aspecten die indiener noemt zijn integraal in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken meegenomen. Uiteraard kan indiener zijn plannen kenbaar maken bij de gemeente en hierover kunnen we dan in overleg treden. De ontwikkeling aan de Kerkeind 11-15 staat echter los van dat proces.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.12 Landgoed De Rietwiel (Molenhoek, Middelrode)

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan laat géén bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn toe ten aanzien van het landgoed De Rietwiel. Dit in tegenstelling tot de brief van de gemeente van 12 november 2013.

Antwoord gemeente

In het principebesluit van 12 november 2013 is ten aanzien van de bijgebouwen het volgende opgenomen:

“Voor wat betreft het realiseren van bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn merken we op dat vooral het realiseren van bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn van bouwblok 1 een verbetering van de ruimtelijke situatie betekent. Bij bouwblokken 2 en 3 is dit minder aan de orde, maar bij de uitwerking van de plannen kan dit mogelijk wel het geval worden. We kiezen er daarom voor om in beginsel voor alle bouwblokken bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn toe te staan. U dient echter aan dit aspect bijzondere aandacht te besteden in de ruimtelijke onderbouwing. Aan de hand van uw definitieve plan kunnen we dan beoordelen of het leveren van maatwerk voor het toestaan van bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert”.

Als reactie hierop verwijst initiatiefnemer naar bijlage 3 behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan: “schetsontwerpen landgoed De Rietwiel”. Hierin is echter geen motivering opgenomen waarom in dit specifieke geval voor de bouwblokken 2 en 3 bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn gerealiseerd kunnen worden. Echter, initiatiefnemer heeft de onderbouwing op dit punt aangepast en wij passen het bestemmingsplan op dit punt dan ook aan.

2.13 Landgoed Theede (Mgr. Hermuslaan/Gagellaan, Sint-Michielsgestel)

Zienswijze

In het ontwerbestemmingsplan is 2,7 ha van het perceel E 4265 bestemd tot natuur. Dit had 2,4 ha moeten zijn. De overige 0,3 ha wordt in de tweede fase van het actualisatieplan betrokken bij de ontwikkeling van landgoed Theede.

Antwoord gemeente

Een kaartje met de exacte begrenzing is aangeleverd en wij passen de verbeelding op dit punt aan.

2.14 Loopstraat 2 te Gemonde

Zienswijze

Verzocht wordt om de bouwvlakken bij de gesplitste woonboerderij groter en anders op te nemen. Hiervoor is een voorstel gedaan en een kaartje toegevoegd.

Om verschillende redenen willen indieners voor wat betreft de rechterkant (zuidkant) het bouwvlak een stuk groter zien zodat ze een garage kunnen realiseren. Voor wat betreft de linkerkant (noordkant) willen ze een groter bouwvlak om in de toekomst mogelijk gebruik te kunnen maken van vergunningvrije bouwen op grond van het Bor.

Antwoord gemeente

We gaan de bouwvlakken aanpassen. De noordkant passen we aan conform voorstel en de zuidkant wordt deels aangepast. Aan de achterzijde is dit conform voorstel maar aan de zijkant wordt maar een deel tot Wonen bestemd. Wij vinden het namelijk niet gewenst dat de bebouwing te ver naast de woning kan worden ingericht.

Aan de zienswijze van reclamant wordt deels tegemoet gekomen.

2.15 Mgr. Hermuslaan 70

Zienswijze

De begrenzing van de bestemming "Bedrijf" is niet goed op de verbeelding ingetekend. Verder is in het ontwerpbestemmingsplan 2,7 ha van het perceel E 4265 bestemd tot natuur, terwijl dit 2,4 ha had moeten zijn. De overige 0,3 ha wordt in de tweede fase van het actualisatieplan betrokken bij de ontwikkeling van landgoed Theede.

Antwoord gemeente

Een kaartje met de exacte begrenzing is aangeleverd en wij passen de verbeelding op deze punten aan.

2.16 Natuurgroep Gestel

Zienswijze

Algemeen

Legalisatie

Bij 27% van de 33 initiatieven is sprake van een legalisatie van de reeds bestaande situatie. Volgens reclamanten levert het 'achteraf rechtekken' strijd op met het rechtsgelijkheidsbeginsel. Bovendien is dit de oorzaak van versnippering, verstening en verstoring van de open groene ruimte. Dit alles gaat ten koste van leefbaarheid van omwonenden, recreanten en flora en fauna. De kwaliteit van natuurwaarden, biodiversiteit en landschap in ons buitengebied neemt zo cumulatief snel af.

Gemeentelijk beleid

Daarnaast merken reclamanten op dat een aantal van de deelplannen op gespannen voet staat met bestaand gemeentelijk beleid. Dit terwijl bij vrijwel geen enkele onderbouwing er zicht is op het gemeentelijk standpunt of van een beoordeling door de gemeente, behoudens dat men klaarblijkelijk medewerking wil verlenen. Ten aanzien van de deelplannen van het voorliggende plan vragen wij inzicht in de motieven op grond waarvan de gemeente instemt met de door de initiatiefnemers ingediende ruimtelijke onderbouwingen.

Ruimte voor Ruimte

Het verbaast indiener dat er in de afgelopen jaren al relatief veel bouwtitels op grond van de Ruimte voor Ruimteregeling zijn geëffectueerd en in dit ontwerp wederom een aantal initiatieven aanvaardbaar wordt geacht. Deze verstening gaat ten koste van de open groene ruimte, tevens het fourageergebied voor vele dieren zoals dassen, weide- en roofvogels, amfibieën en kleine zoogdieren. Indiener vindt dat de gemeente in het ontwerp-plan bij de afweging van alle belangen onzorgvuldig onderbouwt cq. nalaat in te gaan op deze natuurbelangen en de effecten voor cultuurhistorie, ruimtelijke- en verblijfskwaliteit in het resterende groene gebied. Ook valt op dat de ruimtelijke onderbouwingen opvallend vaak een landschappelijke inpassing bevatten waarbij men zich beperkt tot voorkomen of nivelleren van landschappelijke schade, wat onvoldoende tegemoet komt aan de in de Verordening Ruimte 2014 vereiste kwaliteitsverbetering- cq. versterking.

Handhaving

Indiener verzoekt de gemeente dringend meer handhaving en toezicht te houden op bouw- en bedrijfsactiviteiten in het buitengebied, zeker wanneer er leefbaarheid- en natuur- en milieubelangen in het geding zijn. Indiener blijft hier de komende tijd aandacht voor vragen.

Specifiek

Beusingsedijk 8/8a

Indiener richt zich op drie aspecten van dit initiatief:

1) Aangezien in het Koepelplan Dynamisch Beekdal de Aa is gesteld dat ruimte voor water en natte natuurontwikkeling voorop staat, dringen wij aan op goede monitoring en op duidelijke (toezicht op) watergerelateerde voorwaarden in de omgevingsvergunning. Het waterschap zal daar zeker ook vinger aan de pols moeten houden.

2) Aangezien de bouwplannen van de te realiseren jongveestal nog niet zijn uitgewerkt, maakt indiener bezwaar tegen de aannahme dat met de huidige werkwijze, te weten omzetting en sanering/inruil, al voldaan is aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.2 Verordening Ruimte. Bovendien willen wij er op kunnen vertrouwen dat in de omgevingsvergunning zeer zorgvuldig wordt omgegaan met bodem en wateraspecten op dit perceel, gelegen in het dynamische beekdal/blauwgroene mantel.

3) Omdat het bedrijf ligt in het dynamische beekdal van de Aa en natuurontwikkeling wordt gestimuleerd, vindt indiener het essentieel dat in de omgevingsvergunning verplichtingen worden opgenomen die monitoring en aanvullende maatregelen ter bescherming van nestplaatsen en burchten regelen.

Vogelenzang 2a

1. Op de eerste plaats bestaat bezwaar tegen de omvang van de geplande rijhal. Deze meet 1100 m². De gemeente motiveert niet waarom in dit geval wordt afgeweken van de maximale maat van 1000 m² die in andere gevallen wordt aangehouden;
2. De geplande rijhal wordt niet gerealiseerd op basis van het principe (architectonisch) duurzaam bouwen;
3. Het plan voldoet niet aan de artikelen 3.1. en 3.2. van de Verordening ruimte. Het plan voorziet niet in een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

4. Het plan sluit onvoldoende uit dat lichtmasten kunnen worden opgericht.
5. De bedrijfsuitbreiding veroorzaakt een verkeersaantrekkende werking. Door de smalle wegprofielen ontstaat gevaar voor schoolgaande kinderen en recreatieve fietsers;
6. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk beleid dat is neergelegd in het bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie buitengebied, Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is hierin alleen toegestaan op VAB locaties. Hier is in het vigerende plan sprake van een woonbestemming, dus geen VAB locatie. Bovendien is ter plaatse in het verleden met toepassing van de RBV regeling een bedrijf gesaneerd

Halderse Akkers 5a

1. Het gaat hier om uitbreiding van een veehouderij in het dal van de Essche stroom. De natuurwaarden zullen hier in de toekomst toenemen t.g.v. van de herinrichting van de Essche stroom. Het huidige bouwblok wordt aan twee zijden begrensd door een historisch dijkje dat in de provinciale Verordening Ruimte is aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur.
2. Gelet op de waarden en de gebiedsaanduidingen die op het perceel rusten is een uitbreiding van een intensieve veehouderij niet passend. Dit kan alleen maar als dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering. Alleen de aanleg van planten op eigen terrein is onvoldoende.
3. De voorgestelde landschappelijke inpassing wordt niet in het plan geborgd. Nergens blijkt van een landschappelijke kwaliteitsinvestering, bijvoorbeeld door storting van een bijdrage in een groenfonds.
4. De begroeiing van het cultuurhistorisch waardevolle dijkje direct aansluitend op het bouwblok komt onder druk te staan.
5. De economische noodzaak voor uitbreiding is niet aangetoond. Betrokkene heeft nog meer locaties. Hij moet eerst aantonen dat uitbreiding op de andere locaties niet tot de mogelijkheden behoort.
6. Op de locatie rust een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde-archeologie 4). Ter plaatse is sprake van een bolling in het landschap, wat kan duiden op resten van een bolle akker. De grond wordt niet dieper dan 50 cm geroerd, maar niet duidelijk is gemaakt of dit ook geldt voor eventueel afgraven ten behoeve van het bouwrijp maken. De ruimtelijke onderbouwing moet ten aanzien van dit punt worden aangescherpt. Gelet op het landbouwkundige gebruik is het niet reëel te veronderstellen dat de bodem zou zijn geroerd.

Theereheide 6

1. De geprojecteerde rijhal is te groot qua omvang. De gemeente motiveert niet waarom de standaardmaat van 1000 m² mag worden overschreden. Bovendien maakt de rijhal deel uit van een groter complex waardoor een enorme verstening optreedt.
2. Ten aanzien van de te bouwen rijhal is niet gebleken van (architectonisch) duurzaam bouwen.
3. Er vindt geen landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats en er wordt ook niet voorzien in storting in het gemeentelijk groenfonds, De landschappelijke inpassing is daarnaast niet geborgd.
4. Op de locatie rust een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde-archeologie 4). Ter plaatse is sprake van een bolling in het landschap, wat kan duiden op resten van een bolle akker. De grond wordt niet dieper dan 50 cm geroerd, maar niet duidelijk is gemaakt of dit ook geldt voor eventueel afgraven ten behoeve van het bouwrijp maken. De ruimtelijke onderbouwing moet ten aanzien van dit punt worden aangescherpt. Gelet op het landbouwkundige gebruik is het niet reëel te veronderstellen dat de bodem zou zijn geroerd.
5. De gepresenteerde landschappelijke inpassing is wat reclamant betreft volstrekt onvoldoende. De verstening heeft een negatief effect op de open groene ruimte en de aanwezigheid van foerageergebied. Nergens blijkt dat dit wordt gecompenseerd. De landschappelijke inpassing is daarnaast onvoldoende geborgd.
6. Er is onvoldoende gekeken naar de mogelijkheid tot oprichting van lichtmasten. Zowel mens als dier kunnen hier hinder van ondervinden.
7. Reclamant heeft zorgen over de extra verkeersaantrekkende werking die ontstaat door de realisering van het plan aan de Halderse Akkers 5a.
8. Reclamant heeft bezwaar tegen erfbeplanting in de vorm van houtsingels. Dit doet ernstig afbreuk aan bestaande zichtlijnen op een uniek (bol?) akkerlandschap.
9. De effecten van verstening en verdichting zijn cumulatief nu de gemeente ook medewerking verleent aan de hiervoor genoemde uitbreiding van de varkenshouderij aan de Halderse Akkers 5a.
10. Het cumulatieve effect voor bodem, water, flora, fauna en omliggend landschap wordt niet beoordeeld. Dit vraagt om een zorgvuldiger afweging en onderbouwing van de gemeente. De retrospectieve toets vermeldt hier ook niets over.
11. Een economische onderbouwing waaruit de noodzaak tot uitbreiding blijkt ontbreekt.
12. Het gemeentelijk beleid laat nieuwvestiging van agrarische bedrijven alleen maar toe op VAB locaties. In dit geval is daar geen sprake van. Een studie naar alternatieve locaties ontbreekt.

Antwoord gemeente

Algemeen

Legalisatie

De verzoeken waarbij sprake is van legalisatie dienen allen te voldoen aan de opgestelde randvoorwaarden. Middels een ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de toelichting van dit plan) en de noodzakelijke onderzoeken is gemotiveerd dat deze initiatieven hieraan voldoen. Zodoende is de algemene opmerking dat deze plannen de oorzaak zijn van versnippering, verstening en verstoring van de open groene ruimte onvoldoende gemotiveerd. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden en de gemeente komt tot de conclusie dat de initiatieven aanvaardbaar zijn. Verder levert legalisatie geen strijd met het rechtsgelijkheidsbeginsel op. Immers, elk verzoek dat aan de gestelde randvoorwaarden kan voldoen, kan qua bestemming worden gewijzigd als initiatiefnemer van een perceel dit wil. Zodoende wordt geen onderscheid gemaakt voor initiatiefnemers die een bepaalde situatie nog niet hebben gerealiseerd en zij die dit achteraf gelegaliseerd willen hebben.

Gemeentelijk beleid

Voor alle initiatieven is in de toelichting het gemeentelijke beleid opgenomen en afgewogen. Het is evident dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de initiatieven, omdat ze anders niet in dit bestemmingsplan waren opgenomen. De initiatieven voldoen zodoende aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door –in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en inlevering van fosfaatrechten die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De Ruimte-voor-Ruimte regeling biedt de mogelijkheid om via de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel (bouwcertificaat) de bouw van woningen toe te staan. Met de gelden die worden ingebracht door de aankoop van een dergelijke titel wordt zowel ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst bewerkstelligd in het buitengebied. De ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels is (onder andere) direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. In de toelichting wordt per initiatief aangetoond en onderbouwd dat aan de voorwaarden van deze regeling wordt voldaan. Per saldo treedt dus een kwaliteitsverbetering van het gehele buitengebied op. Concreet kan er ter plaatse weliswaar sprake zijn van een toename van rood maar deze wordt dan gecompenseerd door de afname van rood in een ander deel van het buitengebied.

Als sloop en inlevering van fosfaatrechten niet binnen de gemeentegrenzen mogelijk is, ontvangt de gemeente gelden om te investeren in de kwaliteit van het landelijk gebied. Ook in deze gevallen ontstaat dus per saldo een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. .

Handhaving

De gemeente doet binnen de beschikbare (ambtelijke) capaciteit het maximale om ongewenste situaties in het buitengebied aan te pakken.

Overigens vallen handhavingsaspecten buiten het bestek van een bestemmingsplan.

Indiener kan wel een verzoek tot handhaving indienen bij de gemeente voor een specifiek perceel/adres. Een dergelijk verzoek nemen wij uiteraard in behandeling en zien we graag tegemoet.

Specifiek

Beusingsedijk 8/8a

Indiener richt zich op drie aspecten van dit initiatief:

- 1) In bijlage 2 behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is uitvoerig onderbouwd en uiteengezet wat de plannen aan de Beusingsedijk 8 en 8a te Den ████████ zijn. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf niet op zichzelf staat. De omliggende gronden van dit bedrijf worden namelijk meegenomen in de ontwikkeling van het dynamisch beekdal. Zonder de inbreng van deze gronden zou het plan voor de hermeandering van de Aa geen doorgang hebben kunnen vinden. Het totaalplaatje heeft dus wel degelijk een ruimtelijke meerwaarde. Bovendien zijn de plannen van betrokkenen in het kader van de watertoets door het waterschap getoetst en akkoord bevonden. Daarnaast zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd en wordt voldoende gemotiveerd dat dit plan voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

- 2) Er wordt voldaan aan de regels in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant en dit is uiteengezet en nader gemotiveerd in de toelichting van dit bestemmingsplan. Uiteraard zullen we bij de omgevingsvergunning zorgvuldig omgaan met de aspecten bodem en water.
- 3) In de toelichting is al een motivering opgenomen ten aanzien van het aspect flora- en fauna. Indien noodzakelijk is op grond van de flora- en fauna wetgeving een beschikking nodig.

Vogelenzang 2a

1. De standaardmaat in het bestemmingsplan voor binnenhallen betreft inderdaad 1.000m². Op basis van maatwerk is het echter mogelijk om deze oppervlaktemaat te verruimen. In dit geval is sprake van een minimale overschrijding. Het advies van de AAB toont daarnaast aan dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het plan voldoet bovendien aan alle randvoorwaarden van de VR. Wij vinden de oppervlakteoverschrijding dan ook verantwoord. Verder hebben we ervoor gekozen om dit verzoek middels een herziening van het bestemmingsplan in dit actualisatieplan mee te nemen. Hierbij nemen we de in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 aanwezige wijzigingsbevoegdheid als leidraad maar staat het ons vrij om hier gemotiveerd van af te wijken.
2. Het aspect duurzaam bouwen vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zou dit eventueel een item kunnen zijn.
3. In hoofdstuk 7 van bijlage 3 (Landschappelijk inpassingsplan Vogelenzang 2a 23 juni 2014) behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt uitvoerig onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan. Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename op deze locatie ontstaat. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Aan de Vogelenzang wordt de openheid juist versterkt middels het verwijderen van de platanen in het open gebied en het omvormen van de groenblijvende haag naar een inheemse gemengde haag rondom de rijbak. Daarbij is de strook landschappelijke inpassing extra robuust opgezet. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.
4. In artikel 4.2.4. van het bestemmingsplan is opgenomen dat de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 4 meter mag bedragen. Lichtmasten bij paardenbakken zijn in de regel 6 to 8 meter hoog. Het is dus praktisch uitgesloten dat deze via deze bepaling zullen worden gerealiseerd. Daarnaast regelt het bestemmingsplan in artikel 3.4.6. een afwijking ten behoeve van de aanleg van een paardenbak buiten het bouwvlak. In de voorwaarden bij deze afwijking staat expliciet vermeld dat lichtmasten niet zijn toegestaan. Lichtmasten zijn op grond van het bestemmingsplan ook niet op een andere wijze toegestaan.
5. In de toelichting is ten aanzien van de verkeers- en parkeeraspecten het volgende opgenomen: "de huidige ontsluitingssituatie zal als gevolg van het plan niet wijzigen". Ook het aantal verkeersbewegingen zal niet of nauwelijks toenemen ten opzichte van het huidige niveau. Van een significante toename van de verkeersintensiteit/-druk op Vogelenzang is dus geen sprake. Verder geldt dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is. Zo zullen er in de nieuwe situatie circa 12 paardenboxen (parkeernorm: 0,4 pp/box), 20m² kantoor (parkeernorm: 1,75 pp/100m², niet publieksgericht) en 3 personeelsleden zijn (1 fulltime en 2 parttime; parkeernorm: 1 pp/fulltime personeelslid). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van – afgerond naar boven – 7 parkeerplaatsen. In de huidige situatie heeft initiatiefnemer reeds 11 parkeerplaatsen ingericht, waaronder 2 grotere parkeerplaatsen ten behoeve van 2 paardenwagens". Met deze motivering is voldoende onderbouwd dat de verkeers- en parkeeraspecten geen belemmering vormen voor de herziening van het bestemmingsplan aan de Vogelenzang 2a.
6. Zoals reclamant zelf aangeeft, is in het recente verleden sprake geweest van een agrarisch bedrijf welke met toepassing van de RBV regeling is gesaneerd. Er kan dus wel degelijk gesproken worden van een: "Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing", afgekort tot (VAB). Dat deze aanduiding niet op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft gestaan doet daaraan niets af. De omzetting van de bestemming "Wonen" naar "Agrarisch-Paardenhouderij" past binnen de randvoorwaarden van artikel 23.7.2. van het bestemmingsplan en past daarmee binnen het gemeentelijke beleid.

Halderse Akkers 5a

1. Het gaat in het geval van de Essche stroom om een gebied waar de natuurwaarden nog tot ontwikkeling moeten komen. Het is niet mogelijk om te toetsen op mogelijke toekomstige natuurwaarden. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is wel een uitgebreide motivering opgenomen ten aanzien van de bestaande beschermde gebieden. Hiervoor is de volgende conclusie opgenomen: "Ten opzichte van de beschermde natuurmonumenten is geen sprake van een significante toename van de ammoniakdepositie. Dit als gevolg van de mitigerende maatregelen op basis van de toepassing van luchtwassystemen. Er kan dus vastgesteld worden dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast". We merken verder op dat het vigerende bouwvlak deels over het dijkje van het voormalige waterschap is ingetekend en dat in de nieuwe situatie beter wordt aangesloten bij de natuurlijke kenmerken van het landschap en de situering van het dijkje. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het bouwvlak niet meer over, maar aangrenzend aan de natuurlijke loop van het dijkje wordt gesitueerd. Hiermee blijft ook naar de toekomst toe de waarde van het dijkje en de achtergelegen natuurwaarden van de Essche stroom gewaarborgd. Niet valt in te zien dat het project afbreuk doet aan de natuurwaarden en/of de EHS. Ten aanzien van de afwatering zal voorzien zijn in de aanleg van een water afvoer door infiltratie (wadi) van 123m³. Voorts blijkt uit de watertoets en het bijbehorende landschapsplan dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de waterhuishouding. Tevens heeft het waterschap, naar aanleiding van een daartoe ingediende aanvraag, bevestigd dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk is.
2. De geplande uitbreiding past binnen de randvoorwaarden van de VR. Zie onderdeel 4 voor een motivering van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering.
3. In artikel 42 van het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen om de verplichting tot aanleg van de inpassingsplannen te borgen. Wanneer initiatiefnemer verzuimt de feitelijke aanleg van het inpassingsplan te realiseren, handelt hij in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst de verplichting tot aanleg van de landschappelijke inpassing geregeld. Hieraan is een boetebeding gekoppeld. In verband met storting van een bijdrage het volgende. Volgens het binnen de gemeente gehanteerde model moet ten behoeve van de kwaliteitsverbetering een bijdrage van € 9.100,- in het gemeentelijk groenfonds worden gestort. In het landschapinrichtingsplan is echter opgenomen dat de kosten voor de kwaliteitsinvestering € 10.101,- bedragen. Het laatstgenoemde bedrag mag van de genoemde kwaliteitsbijdrage worden afgetrokken. Per saldo resteert zodoende een negatief bedrag. Storting in het gemeentelijk groenfonds is dan ook niet noodzakelijk.
4. Zie de reactie onder punt 1.
5. Planologisch gezien wordt het bedrijf aan de Halderse Akkers 5a als zelfstandig bedrijf gezien. De noodzaak voor de uitbreiding is in de onderbouwing gemotiveerd. Het advies van de AAB toont daarnaast aan dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat realisatie van de gevraagde bedrijfsbebouwing noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Tevens is van belang dat initiatiefnemer weliswaar eigenaar is van andere varkensbedrijven, maar dat deze wel allemaal als afzonderlijke eenheden functioneren.
6. Het terrein is enkele tientallen jaren geleden volledig afgegraven en destijds zijn geen vondsten van archeologische betekenis waargenomen. Voorts zij verwezen naar artikel 31 van dit plan. Hierin zijn aanvullende bepalingen opgenomen welke genoegzaam de archeologische waarden van het gebied waarborgen bij (eventuele) vergunningverlening.

Theereheide 6

1. De standaardmaat in het bestemmingsplan voor binnenhallen betreft inderdaad 1.000m². Op basis van maatwerk is het echter mogelijk om deze oppervlaktemaat te verruimen. Het advies van de AAB toont daarnaast aan dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat de herziening van het bestemmingsplan dus noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering. Het plan voldoet aan alle randvoorwaarden van de VR. Wij vinden de oppervlakteoverschrijding dan ook verantwoord. Verder hebben we ervoor gekozen om dit verzoek middels een herziening van het bestemmingsplan in dit actualisatieplan mee te nemen. Hierbij nemen we de in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 aanwezige wijzigingsbevoegdheid als leidraad maar staat het ons vrij om hier gemotiveerd van af te wijken.
2. Het aspect duurzaam bouwen vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zou dit eventueel een item kunnen zijn.
3. In het landschappelijk inpassingsplan is gemotiveerd aangegeven dat naast de landschappelijke inpassing rondom de nieuwe bebouwing de kwaliteit van het plangebied verbetert door de herinrichting van het terrein aan de Halderse Akkers 6. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Het betreft hier de aanleg van

hoogstamfruitbomen en een gemengde haag. Dit laatste geldt als kwalitatieve verbetering. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing. Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename op deze locatie ontstaat.

4. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.10 een onderbouwing in verband met archeologie opgenomen.
5. In artikel 42 van het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen om de verplichting tot aanleg van de inpassingsplannen te borgen. Wanneer initiatiefnemer verzuimt de feitelijke aanleg van het inpassingsplan te realiseren, handelt hij in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst de verplichting tot aanleg van de landschappelijke inpassing geregeld. Hieraan is een boetebeding gekoppeld. Verder merken wij op dat in het landschappelijk inrichtingsplan uitgebreid is gemotiveerd hoe gekomen is tot de landschappelijke inrichting. Wij zijn van mening dat in combinatie met de maatregelen aan de Halderse Akkers 6 wel degelijk sprake is van een kwaliteitsverbetering. Daarnaast is storting van een bijdrage in een gemeentelijk groenfonds niet aan de orde. Volgens het binnen de gemeente gehanteerde model moet ten behoeve van de kwaliteitsverbetering namelijk een negatieve bijdrage in het gemeentelijk groenfonds worden gestort.
6. In artikel 4.2.4. van het bestemmingsplan is opgenomen dat de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 4 meter mag bedragen. Lichtmasten bij paardenbakken zijn in de regel 6 to 8 meter hoog. Het is dus praktisch uitgesloten dat deze via deze bepaling zullen worden gerealiseerd. Daarnaast regelt het bestemmingsplan in artikel 5.4.7. een afwijking ten behoeve van de aanleg van een paardenbak buiten het bouwvlak. In de voorwaarden bij deze afwijking staat expliciet vermeld dat lichtmasten niet zijn toegestaan. Lichtmasten zijn op grond van het bestemmingsplan ook niet op een andere wijze toegestaan.
7. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan wordt het volgende aangegeven ten aanzien van de verkeersaspecten: "De huidige ontsluitingssituatie zal als gevolg van de plannen wijzigen. Zo voorziet het plan in een extra ontsluiting op de Theereheide ten behoeve van de rijhal. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de planwijziging echter niet of nauwelijks toenemen ten opzichte van het huidige niveau. Van een significante toename van de verkeers-intensiteit/-druk op Theereheide is in ieder geval geen sprake. Op basis van de CROW-parkeernormen (0,3 – 0,5 parkeerplaatsen per box) zijn minimaal 12 parkeerplaatsen noodzakelijk: $0,3 \times 38 = 12$ plaatsen. Deze zullen ook op eigen terrein worden aangelegd; hiervoor is ruim voldoende gelegenheid" Hiermee is naar onze mening de nieuwe verkeerssituatie voldoende onderbouwd.
8. De landschappelijke inrichting is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Een en ander is nader onderbouwd in het bij de toelichting gevoegde landschappelijk inrichtingsplan. Voor ons is daarmee de landschappelijke kwaliteitsverbetering voldoende aannemelijk gemaakt.
9. Zowel de ontwikkeling aan de Theereheide 6 als die aan de Halderse Akkers 5a voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de Verordening ruimte ten aanzien van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Cumulatie van verstening is geen afwegingscriterium bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. Het gaat erom dat een initiatief een ruimtelijke kwaliteitsverbetering laat zien. Een en ander binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid en de provinciale verordening.
10. De (wettelijke) systematiek van bestemmingsplannen voorziet er niet in dat (toekomstige) ontwikkelingen van naastgelegen locaties worden meegenomen in de beoordeling van initiatieven van ruimtelijke plannen. Vanwege de voor de ruimtelijke ordening typerende dynamiek is dit ook niet mogelijk. Alle aspecten die de natuurgroep noemt zijn integraal in de respectievelijke ruimtelijke onderbouwingen meegenomen. Een retrospectieve toets is primair bedoeld om aan te geven op welke punten het nieuwe bestemmingsplan afwijkt van het vigerende plan. Een cumulatie van de genoemde aspecten hoort daar niet bij.
11. Bij brief van 17 oktober 2013 heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) advies uitgebracht in het kader van het onderhavige initiatief. De AAB acht vanuit bedrijfstechnische optiek uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk. De paardenhouderij heeft de omvang van een volwaardig paardenhouderijbedrijf. Gelet op het advies van de AAB ligt het dan ook in de rede een agrarische bestemming toe te kennen aan het onderhavige initiatief.
12. In het verleden is ter plaatse wel degelijk sprake van een agrarisch bedrijf geweest. Abusievelijk is echter de aanduiding "sw- vab" niet op de verbeelding opgenomen. Daarnaast ziet de Verordening ruimte een functiewisseling (in dit geval van "wonen" naar "agrarisch") niet als nieuwvestiging.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.17 Nijvelaar 14 te Den Dungen

Zienswijze

Indiener is het niet eens met de uitbreiding van het bedrijf aan de Beusingsedijk 8 en 8a te Den [REDACTED]. Hij geeft aan dat dit in feite een legalisering is van gebouwen, de opslag van grond, zand, bestratingsmateriaal en puin en het verwerken van mest. Verder merkt hij op dat de huisnummertoekenning in principe niet had mogen plaatsvinden gezien de voorgeschiedenis.

Antwoord gemeente

In bijlage 2 behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is uitvoerig onderbouwd en uiteengezet wat de plannen aan de Beusingsedijk 8 en 8a te Den [REDACTED] zijn. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf niet op zichzelf staat. De omliggende gronden van dit bedrijf worden namelijk meegenomen in de ontwikkeling van het dynamisch beekdal. Zonder de inbreng van deze gronden zou het plan voor de hermeandering van de Aa geen doorgang hebben kunnen vinden. Het totaalplaatje heeft dus wel degelijk een ruimtelijke meerwaarde.

Daarnaast zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd en wordt voldoende gemotiveerd dat dit plan voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Indiener merkt terecht op dat ook sprake is van een legalisering van enige bestaande gebouwen en de aanwezige opslag. Echter, zoals gezegd is uitvoerig onderbouwd waarom de gemeente vindt dat medewerking aan dit plan kan worden verleend. Indiener draagt verder geen inhoudelijke argumenten aan en deze zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In verband met de huisnummertoekenning het volgende. Dit traject staat los van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Het college kan een huisnummer toekennen aan een object en dit wordt geregeld in de *Verordening naamgeving en nummering*.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.18 Pastoor Verlindestraat 11 te Berlicum

Zienswijze

Uit het plan blijkt dat de bouwblokken voor de woningen worden vergroot, van vorm worden veranderd, dichter naar de woning van indiener worden geschoven en verder worden opgedeeld vanwege het verloop van de gasleiding. De landhuizen worden te kolossaal, komen te dicht bij de woning van indiener en het vrije uitzicht van hem wordt weggenomen. Door deze wijziging en vergroting van de bouwblokken komen de woningen nog dichterbij en ontnemen ze nog meer de vrijheid van indiener. Dit is onacceptabel.

Nu de eerste woning weer verder van de gasleidingen richting het perceel Pastoor Verlindestraat 11 wordt gesitueerd, komt deze nog meer vrij te staan van de beide andere woningen. Hierdoor is er geen sprake meer van een duidelijke clustering wat wel als uitgangspunt geldt voor een landgoed.

Verder wordt er aan de achterzijde van het perceel langs de al bestaande houtwal nu toch weer een houtsingel aangepland. Het landgoed moet echter een openbaar karakter krijgen en geen achtertuin, zodat ook indiener kan blijven uitkijken over dit "prachtige natuurgebied". Indiener zou het zeer op prijs stellen als de gemeente hem zou uitnodigen voor een gesprek zodat indiener zijn kijk op de plannen en zijn wensen nader kunnen onderbouwen.

Concreet is de wens van indiener om de oorspronkelijke situatie zo laten of woning 1 ook aan de andere zijde van de gasleiding te situeren en tevens geen singel aan te planten.

Antwoord gemeente

Het landgoed, inclusief de woningen, was al geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. Bij de uitwerking van de plannen voor de woningen is echter gebleken dat de woningen in het ingetekende bouwvlak niet in te passen zijn. Op de eerste plaats komt dit door de ligging van een gastransportleiding. Daarnaast bleek dat het ruimtelijk ensemble dat ten behoeve van de inpassing van de landgoedwoningen was ontworpen niet paste binnen de contouren van het bouwvlak uit het moederplan.

Op basis van deze argumenten hebben wij besloten het bouwvlak aan te passen. De afstand tot de woningen aan de Pastoor Verlindestraat is nog steeds meer dan 100 meter, hetgeen zeer acceptabel is. Daarnaast neemt de kwaliteit van de leefomgeving voor de omwonenden van het landgoed juist toe, doordat met dit plan direct een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van het dynamisch beekdal.

Voor wat betreft de houtsingel merken wij op dat dit aspect buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure valt. Initiatiefnemers moeten hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen, waartegen bezwaar en beroep openstaat. Overigens is er tussen het perceel van indiener en landgoed De Rietwiel nog een strook gemeentegrond aanwezig. Hierop is ook begroeiing en beplanting aanwezig en van een vrij uitzicht is nu al geen sprake.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.19 Pastoor Verlindestraat 13 te Berlicum

Zienswijze

Uit het plan blijkt dat de bouwblokken voor de woningen worden vergroot, van vorm worden veranderd, dichter naar de woning van indiener worden geschoven en verder worden opgedeeld vanwege het verloop van de gasleiding. De landhuizen worden te kolossaal, komen te dicht bij de woning van indiener en het vrije uitzicht van hem wordt weggenomen. Door deze wijziging en vergroting van de bouwblokken komen de woningen nog dichterbij en ontnemen ze nog meer de vrijheid van indiener. Dit is onacceptabel.

Nu de eerste woning weer verder van de gasleidingen richting het perceel Pastoor Verlindestraat 11 wordt gesitueerd, komt deze nog meer vrij te staan van de beide andere woningen. Hierdoor is er geen sprake meer van een duidelijke clustering wat wel als uitgangspunt geldt voor een landgoed.

Verder wordt er aan de achterzijde van het perceel langs de al bestaande houtwal nu toch weer een houtsingel aangepland. Het landgoed moet echter een openbaar karakter krijgen en geen achtertuin, zodat ook indiener kan blijven uitkijken over dit "prachtige natuurgebied". Indiener zou het zeer op prijs stellen als de gemeente hem zou uitnodigen voor een gesprek zodat indiener zijn kijk op de plannen en zijn wensen nader kunnen onderbouwen.

Concreet is de wens van indiener om de oorspronkelijke situatie zo laten of woning 1 ook aan de andere zijde van de gasleiding te situeren en tevens geen singel aan te planten.

Antwoord gemeente

Het landgoed, inclusief de woningen, was al geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. Bij de uitwerking van de plannen voor de woningen is echter gebleken dat de woningen in het ingetekende bouwvlak niet in te passen zijn. Op de eerste plaats komt dit door de ligging van een gastransportleiding. Daarnaast bleek dat het ruimtelijk ensemble dat ten behoeve van de inpassing van de landgoedwoningen was ontworpen niet paste binnen de contouren van het bouwvlak uit het moederplan.

Op basis van deze argumenten hebben wij besloten het bouwvlak aan te passen. De afstand tot de woningen aan de Pastoor Verlindestraat is nog steeds meer dan 100 meter, hetgeen zeer acceptabel is. Daarnaast neemt de kwaliteit van de leefomgeving voor de omwonenden van het landgoed juist toe, doordat met dit plan direct een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van het dynamisch beekdal.

Voor wat betreft de houtsingel merken wij op dat dit aspect buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure valt. Initiatiefnemers moeten hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen, waartegen bezwaar en beroep openstaat. Overigens is er tussen het perceel van indiener en landgoed De Rietwiel nog een strook gemeentegrond aanwezig. Hierop is ook begroeiing en beplanting aanwezig en van een vrij uitzicht is nu al geen sprake.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.20 Paterstraat/Spekstraat te Den

Zienswijze

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Bureau voor Archeologie adviseert dan ook het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Initiatiefnemer verzoekt zodoende om zowel de gebiedsaanduiding "overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2" als de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" te laten vervallen.

Antwoord gemeente

Wij verwijderen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone-archeologische verwachtingswaarde 2' van het perceel op de verbeelding. Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen.

2.21 Poeldonk 32 te Den Dungen

Zienswijze

Op grond van de beschikbare informatie en raadpleging van de behandelend ambtenaar gaat indiener er van uit dat het perceel Poeldonk 30/32 niet in het actualisatieplan is meegenomen. Dit betekent concreet dat tot op heden geen uitvoering is gegeven aan de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012 om een nieuw plan op te stellen voor het betreffende perceel. Nu feitelijk tussen gemeente en indiener al wel overeenstemming is bereikt over hoe de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak in het bestemmingsplan vertaald moet worden, staat niets in de weg om bij het vaststellen van het bestemmingsplan deze bestemmingswijziging alsnog mee te nemen. Belangen van derden worden niet geschaad, omdat zij tegen de wijziging eventueel in beroep kunnen bij de Afdeling.

Reclamant stelt voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de reparatie van de bestemming van de locatie Poeldonk 30/32 waarop de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012 toeziet, alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

We nemen voor het perceel Poeldonk 32 en 32a een passende bestemming op in het bestemmingsplan en laten het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen. Concreet betekent dit dat op het perceel Poeldonk 32 en 32a (dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2001 als bedrijfsdoelenden B19 (vleesverwerkend bedrijf) en met het differentiatievlak "bedrijfsdoeleinden en wonen" was bestemd voor 1 bedrijfswoning en 3 appartementen) 4 bouwvlakken Wonen worden opgenomen. Immers, er zijn op dit moment 4 wooneenheden rechtstreeks toegestaan. Aan de zienswijze van reclamant wordt zodoende tegemoet gekomen.

2.22 Provincie

Zienswijze

1) Regels

In de wijzigingsbevoegdheden ontbreekt een verwijzing naar de verplichte kwaliteitsverbetering en dit is in strijd met artikel 3.2 VR.

Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie

Artikelen 3.4.1, 5.4.2 en 6.4.2 maken het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie voor (bedrijfseigen) mest mogelijk. Artikel 7.12 VR stelt dat slechts mest afkomstig van dezelfde locatie mag worden verwerkt. De bepaling in de artikelen 3.4.1, 5.4.2 en 6.4.2 zijn niet voldoende restrictief en daarmee in strijd met artikel 7.12 VR.

De aanleg van een zonnepaneleninstallatie

Artikel 3.4.10 maakt de aanleg van een zonnepaneleninstallatie buiten een bouwvlak toe. De provincie acht dit in strijd met artikel 3.1, tweede lid onder d VR, dat bepaalt dat alle voorzieningen binnen het bouwperceel moeten worden geconcentreerd.

Het oprichten van een bedrijfswoning

Artikelen 3.8.1, 5.8.1, 6.8.1 maken het oprichten van een bedrijfswoning mogelijk. Artikelen 6.7 en 7.7, tweede lid onder b VR bepalen dat de noodzaak van een bedrijfswoning niet mag zijn gelegen in het feit dat eerder een bedrijfswoning is afgesplitst. Zonder een dergelijke bepaling acht de Provincie de regeling in strijd met artikelen 6.7 en 7.7, tweede lid onder b VR.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Wonen

Artikelen 3.8.14, 4.7.4, 5.8.16, 6.8.13, 7.7.3, 9.7.3, 12.7.3, 13.7.4, 15.7.2, 16.6.3 maken het wijzigen van een bestemming met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen mogelijk zonder dat verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De provincie acht dit in strijd met de artikelen 6.7 en 7.7 vierde lid onder b VR.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Wonen en boerderijsplitsing

Artikelen 3.8.16, 4.7.5, 5.8.17, 6.8.14, 7.7.4, 12.7.4, 13.7.5, 15.7.3, 16.6.4 maken het wijzigen van een bestemming in de bestemming Wonen en splitsing mogelijk als het een karakteristieke boerderij betreft. Artikel 6.7 en 7.7 derde lid onder b VR bepaalt dat er sprake moet zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De provincie acht de term 'karakteristiek' onvoldoende als garantie voor cultuurhistorische bebouwing en daarmee in strijd met voornoemde artikelen van de VR.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Recreatie

Artikelen 3.8.11, 4.7.3, 5.8.13, 7.7.2, en 23.7.5 maken het wijzigen in de bestemming Recreatie mogelijk. Artikelen 6.1 1 juncto 6.10 en 7.1 1 juncto 7.10 VR stellen diverse beperkingen aan de vestiging van een recreatiebedrijf, waaronder het slopen van overtollige bebouwing en, in het geval sprake is van recreatiewoningen, het borgen van een bedrijfsmatig beheer. Nu de voorwaarden, opgenomen in de artikelen 6.10, 6.1 1, 7.10 en 7.11 VR niet zijn overgenomen, zijn deze wijzigingsbevoegdheden in strijd met voornoemde artikelen van de VR.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Bedrijf

Artikelen 3.8.17, 5.8.18, 5.8.19, 6.8.15, 6.8.16, 9.7.2, 10.7.2, 11.6.2, 12.7.2, 13.7.3, 15.7.4, 23.7.3, en 23.7.4 maken het wijzigen in de bestemming Bedrijf mogelijk. Daarbij wordt in een aantal van deze artikelen onder c de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' gebruikt, dit bevreemdt ons. Artikelen 6.10 en 7.10 van de VR bepalen dat alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden. Nu deze vereiste in een aantal artikelen ontbreekt, bestaat daar strijd met artikel 6.10 en 7.10, eerste lid onder c. Verder bepalen artikelen 6.10 en 7.10 eerste lid VR dat vestiging slechts mogelijk is, indien sprake is van een maximum oppervlakte van 5000m² en het activiteiten betreft met milieucategorie 1 of 2. Waar deze beperkingen ontbreken, ontstaat strijd met voornoemde artikelen van de VR.

De bouw van kassen

Artikelen 5.2.2 en 7.2.3 maken de bouw van kassen mogelijk tot een maximum van 1.000m². Voor zover deze bestemmingen gelegen zijn in de groenblauwe mantel is deze regeling in strijd met artikel 6.2.1, waarin de bouw van kassen is uitgesloten.

Omschakeling naar Agrarisch - Paardenhouderij

In artikelen 3.8.10 en 5.8.10 wordt het omschakelen van een bestemming naar Agrarisch - Paardenhouderij toegestaan. Onduidelijk is of deze ontwikkelingen gezien moet worden als een overig agrarisch bedrijf ex artikel 6.6 en 7.6 VR, een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 dan wel als een niet-agrarische activiteit ex artikel 6.10 en 7.10 VR met een maximum omvang van 5.000m². De provincie verzoekt hierin helderheid te verschaffen en de regelingen op dit punt aan te passen. Vooralsnog acht de provincie deze artikelen in strijd met artikelen 6.10 en 7.10 van de VR.

Vergroting paardenhouderij

In artikel 4.7.1 wordt de vergroting van Agrarisch-paardenhouderij mogelijk gemaakt. Onduidelijk is of deze ontwikkelingen gezien moet worden als een overig agrarisch bedrijf ex artikel 6.6 en 7.6 VR, een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 dan wel als een niet-agrarische activiteit ex artikel 6.10 en 7.10 VR met een maximum omvang van 5.000m². De provincie verzoekt hierin helderheid te verschaffen en de regelingen op dit punt aan te passen. Vooralsnog acht de provincie deze artikelen in strijd met artikelen 6.10 en 7.10 van de VR.

Vergroting glastuinbouwbedrijf

Artikel 5.8.12 maakt vergroting van een glastuinbouwbedrijf mogelijk tot een maximum van 3 hectare bruto glas. Voor zover dit betrekking heeft op locaties, gelegen in de groenblauwe mantel bestaat hier strijd met artikel 6.5.1 VR, dat uitbreiding van glastuinbedrijven uitsluit. Voor zover dit betrekking heeft op bedrijven in gemend landelijk gebied, is dit in strijd met artikel 7.5.1 VR, waarin een verantwoording wordt geëist met betrekking tot de gevoerde dialoog met de omgeving.

Woningsplitsing

Artikel 23.7.1 maakt het splitsen van de woning in twee wooneenheden mogelijk als het een karakteristieke boerderij betreft. Artikel 6.7 en 7.7 derde lid onder b VR bepaalt dat er sprake moet zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De provincie acht de term 'karakteristiek' onvoldoende als garantie voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en daarmee in strijd met voornoemde artikelen van de VR.

2) Locaties

a) Algemeen

Cultuurhistorie

Bij het bestemmingsplan is een lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten gevoegd. In de Welstandsnota is ook een lijst met dergelijke objecten opgenomen. Deze lijsten komen niet overeen. Verder heeft de provincie geconstateerd dat soms een beroep wordt gedaan op het derde lid onder b van artikelen 6.7 en 7.7 ('splitsen ten behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing') terwijl het desbetreffende object niet voorkomt op beide lijsten. De provincie verzoekt de gemeente hierin helderheid te verschaffen.

Bewijsstukken en onderbouwingen

Hieronder wordt in een aantal gevallen gesteld dat bewijsstukken ontbreken. Er dient onderbouwd te worden dat de wijze van bestemmen past binnen de kaders van de VR. Vooralsnog acht de Provincie de hieronder genoemde ontwikkelingen in strijd met artikel 6.7 dan wel artikel 7.7. Daarnaast is in onderstaande gevallen sprake van strijd met artikel 3.1 en 3.2, aangezien niet onderbouwd is of en hoe voldaan wordt aan de eventueel benodigde kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing, noch sprake is van de eventueel benodigde borging hiervan.

b) Specifiek

De Wielse Hoeve 4

Gesteld wordt dat er ter plaatse geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Uit ambtelijk overleg is vernomen dat deze ontwikkeling onderdeel vormt van de zogenaamde 'afwaartse beweging'. Een onderbouwing ontbreekt echter dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de vereisten van de VR.

Dooibroek 1a

Uit ambtelijk overleg blijkt dat hier vanaf 2001 aantoonbaar wordt gewoond. Gezien vaste jurisprudentie van de Raad van State is hier geen sprake van dat 'vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is' (artikel 3, derde lid onder b VR). Dit betekent dat deze ontwikkeling in strijd is met artikel 6.7, eerste lid.

Genenberg 6

Gesteld wordt dat de betrokken molen al jaren bewoond wordt. Uit ambtelijk overleg blijkt dat de locatie eerder een bedrijfsbestemming heeft gehad, dat de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt, en dat derhalve een woonbestemming wordt toegekend. De provincie constateert dat niet onderbouwd is dat voldaan wordt aan artikel 3.2 VR inzake kwaliteitsverbetering.

Grote Molenstraat 7/7a

In dit geval wordt voorgesteld de bestaande langgevelboerderij te slopen. Vervolgens worden twee nieuwe woningen, dwars op de oude fundamenteën, gebouwd. Hier is geen sprake van splitsing ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en deze ontwikkeling is daarmee in strijd met artikel 7.7, eerste lid VR.

Hoek 3

Gesteld wordt dat de regeling in het bestemmingsplan in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse. De provincie acht de onderbouwing hiervoor onvoldoende, waardoor strijd ontstaat met 7.7, eerste lid VR. Verder is niet onderbouwd in hoeverre voldaan wordt aan artikel 3.2 VR inzake kwaliteitsverbetering.

Gemondsedijk 16

Het bouwvlak wordt vergroot van 7.500m² tot 9.500m² zonder enige onderbouwing dat voldaan wordt aan zorgvuldig ruimtegebruik en de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie acht dit in strijd met artikelen 3.1 en 3.2 VR.

Besselaar/Twijnmeer

Het bouwvlak ten behoeve van de kapel bedraagt meer dan 100m², te weten 116m². Hiermee ontstaat een nieuw volwaardig bouwvlak (bouwperceel) in de zin van de VR. De provincie acht in strijd met de VR, artikel 3.1, Gezien de zeer beperkte omvang van de vergunde kapel, is een dergelijk groot bouwvlak ook onnodig.

Westakkers 30

Aangezien deze locatie zich nagenoeg geheel in bestaand stedelijk gebied bevindt, past deze ontwikkeling binnen de vereisten van de VR. Wel vindt de provincie het verbazingwekkend dat ter plaatse een bestemmingsvlak 'Wonen' gekoppeld is met een bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

Werststeeg 60

Hier wordt een nieuwe koppeling gecreëerd. De provincie constateert dat elke onderbouwing ontbreekt dat voldaan zou worden aan de vereisten van artikelen 3.1 en 3.2 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik, berekende kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Wamberg 10-12

Gesteld wordt dat ter plaatse ten onrechte slechts één woning is toegestaan, terwijl dit er twee zouden moeten zijn. Elke onderbouwing hiervoor ontbreekt. Hiermee ontstaat strijd met artikel 6.7, eerste lid VR.

Landgoed Molenhoek

Hierbij wordt een nieuw landgoed opgericht. De in het inrichtingsplan opgenomen nieuwe natuur dient opgenomen te worden in de verbeelding. De provincie acht hiermee onvoldoende geborgd dat voldaan is aan artikel 6.9, lid 2 onder c VR.

Landgoed Wamberg

Volgens de retrospectieve toets worden hier extra woningen toegestaan. De provincie constateert dat de genoemde ruimtelijke onderbouwing ontbreekt en acht de ontwikkeling in ieder geval in strijd met artikel 3.1, 3.2, 6.7 en 6.9 VR, nu elke onderbouwing ontbreekt dat voldaan wordt aan de provinciale vereisten.

Spurkstraat 50

Hier wordt een nieuwe koppeling gecreëerd. Volgens de VR is er bij koppeling sprake van nieuwvestiging. Daarmee is de voorgestelde ontwikkeling in strijd met artikel 3.1 VR. Tevens ontbreekt elke onderbouwing dat voldaan zou worden aan de vereisten van artikelen 3.1 en 3.2 VR met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik, berekende kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Werststeeg 28

Hier wordt een agrarisch bouwvlak in zijn geheel herbestemd tot woonbestemming met als aanduiding (sw-vab). Hierbij wordt voorbij gegaan aan het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.1 en de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 3.2 VRg. Ook is dit in strijd met artikel 7.7, lid 4, daar niet is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Spekstraat 3a

Hier wordt een agrarisch bouwvlak verkleind en herbestemd tot woonbestemming met als aanduiding (sw-vab). Niet is onderbouwd dat hierbij voldaan is aan het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.1 en de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 3.2 VR. Ook is niet onderbouwd dat alle overtollige bebouwing is gesloopt, conform artikel 7.7, lid 4, VR.

Horziksestraat 3

Gesteld wordt dat een aantal bijgebouwen buiten het vigerende bouwvlak zijn gelegen en dat hierbij deze omissie hersteld wordt. De provincie constateert dat ter plaatse geen gebouwen zijn gelegen, noch volgens BAG bouwvergunningen zijn verleend. Deze uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' met 300 m² is hiermee niet onderbouwd. Daarnaast zal voldaan moeten worden aan de vereisten van artikelen 3.1 en 3.2 VR.

Kerkeind 24-26

Gesteld wordt dat een aantal bijgebouwen ten onrechte buiten het vigerende bouwvlak zijn gelegen, dit zou hierbij worden hersteld. De provincie constateert dat één bijgebouw wordt opgenomen binnen de bestemming Wonen. Daarnaast betreft het hier een perceel waar de aanduiding 'sw-vab' op van toepassing is. Door het in casu vergroten van het bestemmingsvlak vanwege een eerder verleende bouwvergunning wordt de regeling inzake 'sw-vab' een dode letter. Immers, alle eerder buiten het bouwvlak geplaatste bebouwing, inclusief stallen, kan hiermee binnen het bouwvlak en het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gebracht, zonder dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, zoals artikel 7.7, derde lid, onder a vereist, en zonder dat aan de overige eisen ex artikel 3.1 en 3.2 VR wordt voldaan.

Nijvelaar 13

Gesteld wordt dat het bestemmingsvlak te strak begrensd is in het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerp wordt deze fout hersteld. De provincie constateert dat het desbetreffende bestemmings- en bouwvlak zonder enige nadere onderbouwing wordt vergroot tot 1.894 m². De provincie acht dit in strijd met artikelen 3.1 en 3.2 VR inzake zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering.

Sint-Lambertusweg 8a/9 (icm Diepenbroek 1)

Hierbij worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een berekende kwaliteitsverbetering ontbreekt. Hiermee is deze ontwikkeling in strijd met artikel 3.2 VR.

Diepenbroek 7

Hierbij worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een berekende kwaliteitsverbetering ontbreekt. Hiermee is deze ontwikkeling in strijd met artikel 3.2 VR.

Plein 11

Gesteld wordt dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn gestaakt, derhalve is een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' aan de orde. De provincie constateert dat een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat deze ontwikkeling voldoet aan de vereisten van artikel 3.1, 3.2 en 7.7 van de VR. Hiermee ontstaat strijd met voornoemde artikelen.

Brugstraat 9

Ter plaatse wordt de realisatie/verplaatsing van een werktuigenberging en dierenverblijf mogelijk gemaakt, waarbij ook het bouwvlak vergroot wordt. Tevens wordt natuur ontwikkeld. Gesteld wordt dat deze worden opgericht ten behoeve van het landgoed 'De Rietwiel' en daarmee derhalve geen onderbouwing behoeft te worden gegeven met betrekking tot de eventuele kwaliteitsverbetering, dit op grond van artikel 6.9, zesde lid VR. Dit artikel heeft alleen betrekking op nieuw aangewezen locaties. Nu deze ontwikkeling niet geschiedt in het kader van de oprichting van een landgoed, is niet onderbouwd dat met de gedane investeringen voldaan wordt aan artikel 3.2 VR inzake kwaliteitsverbetering.

Rjndonksestraat 8

Gesteld wordt dat de bebouwing gedeeltelijk buiten het vigerende bouwvlak is gelegen en dat hierbij deze omissie hersteld wordt. De provincie constateert dat ter plaatse geen gebouwen zijn gelegen, noch volgens BAG bouwvergunningen zijn verleend. Deze uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' met 200 m² is hiermee niet onderbouwd. Daarnaast zal voldaan moeten worden aan de vereisten van artikelen 3.1 en 3.2 VR.

Splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In een aantal gevallen wordt al dan niet expliciet een beroep gedaan op artikel 6.7 en 7.7, derde lid onder b VR in verband met het vestigen van een woonbestemming in een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter behoud hiervan. Welke bebouwing hieronder valt, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke erfgoedkaart, of, in het geval deze ontbreekt, aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (toelichting VR, paragraaf 4.29.3, pag. 106). De provincie verwijst ook naar de paragraaf hierboven inzake de onduidelijkheid van de twee aanwezige lijsten inzake cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In onderstaande gevallen is de desbetreffende locatie noch opgenomen in de lijst bij de Welstandsnota, noch bij de bij dit ontwerp bijgevoegde lijst. De provincie acht derhalve splitsing op de volgende locaties in strijd met artikel 6.7 danwel 7.7 derde lid onder b VR:

- Gemondseweg 8;
- Gemondseweg 26;
- Hoek 2;
- Hoek 3a;
- Schellekesveld 7;
- Werststeeg 34;

Ruimte voor Ruimte

Met betrekking tot de volgende locaties ontbreken bewijzen dat voldaan wordt aan de vereisten van artikel 6.8, dan wel 7.8 VR:

- Hemelrijkstraat;
- Hoogstraat 58b;
- Zandstraat 18;
- Zandstraat 31.

In deze gevallen zijn noch bewijzen van aankoop van een titel, noch is aangetoond dat op een andere wijze voldaan wordt aan voornoemde artikelen. Dit levert derhalve strijd met artikelen 6.8 of 7.8 VR.

Agrarisch

Met betrekking tot agrarische bestemmingen, merkt de provincie op dat in de VR diverse direct werkende regels zijn opgenomen over de veehouderij. De provincie constateert dat het bestemmingsplan diverse wijzigingen met betrekking tot begrippen als intensieve, grondgebonden en niet grondgebonden veehouderij bevat. Zolang de regels in het bestemmingsplan niet zijn aangepast aan de VR, zijn deze direct werkende regels van toepassing, voor zover de regels van het bestemmingsplan hiervan afwijken.

Broekstraat 6a

Gesteld wordt dat hier de BIV-regeling is toegepast en 'Wonen' een passende herbestemming is. De provincie constateert dat niet is onderbouwd dat voldaan wordt aan artikel 3.2, VR, inzake landschappelijke inpassing.

Broekstraat 33a

Gesteld wordt dat ter plaatse geen intensieve veehouderij actief is en derhalve de aanduiding '(iv)' verwijderd kan worden. De provincie constateert dat er in het vigerende plan geen aanduiding aanwezig is. De provincie kan deze stelling dan ook niet plaatsen.

IJzeren Poortweg 3

Deze ontwikkeling vindt plaats naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ter plaatse wordt volgens de retrospectieve toets een agrarisch bouwvlak toegekend met een maximum bebouwingsoppervlakte van 145 m². De provincie constateert dat in het bestemmingsplan de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte 375 m² bedraagt. De provincie acht deze wijze van bestemmen in strijd met artikel 3.1 van de VR, het verbod op nieuwvestiging. Daarbij wijst de provincie de gemeente erop dat er andere minder vergaande manieren bestaan om deze ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld door het opnemen van een aanduiding.

Moerschot 76

Gesteld wordt dat ter plaatse een vormverandering van het bouwvlak plaatsvindt, teneinde sleufsilos binnen het bouwvlak te brengen. De provincie constateert dat het nieuwe gedeelte van het bouwvlak gescheiden wordt van het oorspronkelijke bouwvlak door een bestemmingsvlak 'Water'. Hiermee is sprake van nieuwvestiging en daarmee van strijdigheid met artikel 3.1 VR. Tevens moet voldaan worden aan artikel 3.2 VR inzake kwaliteitsverbetering.

Nieuwe Laar 5 en 5a

Ter plaatse wordt de bestemming 'Agrarisch-paardenhouderij' gewijzigd naar 'Agrarisch'. Tevens wordt de aanduiding '(iv)' op een gedeelte toegevoegd. Door het toevoegen van de aanduiding '(iv)' wordt ter plaatse een veehouderij in de zin van de VR, artikel 1.81 gevestigd. Elke onderbouwung ontbreekt dat hierbij voldaan wordt aan de vereisten van artikel 7.3 en 7.4 VR. Er bestaat dus strijd met voornoemde artikelen. Daarnaast constateert de provincie dat ter plaatse gebruik is gemaakt van de RBV-regeling. Het opnemen van de aanduiding '(iv)' betekent dat hier geen passende herbestemming is opgenomen en daarmee ontstaat strijdigheid met artikel 31 VR. Daarnaast is zonder onderbouwung de aanduiding 'RBV -locatie' vervallen.

Tielse Hoeve 3

Gesteld wordt dat een bijgebouw ten onrechte niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Deze fout wordt hierbij hersteld. De provincie constateert dat een nieuwe koppeling wordt gecreëerd. De provincie ziet hiervan de noodzaak niet in, nu reeds een ander deel van het bouwvlak aan de zelfde kant van de weg ligt. De provincie acht de voorgestelde wijze van bestemmen in strijd met zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.1 VR.

Hasseltsedijk 22

De locatie (gedeeltelijk) is gelegen in het gebied met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De ruimtelijke onderbouwung bevat ook een impliciet verzoek tot wijziging van de begrenzing 'Beperkingen veehouderij'. Bij toetsing aan artikel 25.1 VR constateert de provincie dat niet voldaan wordt aan de vereisten met betrekking tot grondgebondenheid en de verplichte dialoog met de omgeving. Tevens is het impliciete verzoek tot wijziging van de begrenzing van 'Beperkingen veehouderij' getoetst aan artikel 25.2 VR. Materieel ontbreekt ook hier de verantwoording met betrekking tot de verplichte dialoog. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat niet is voldaan aan de formele eisen van artikel 36.5 van de VR. Dit betekent dat het bestemmingsplan op dit onderdeel opnieuw ter inzage moet worden gelegd.

Theereheide 6

Ter plaatse wordt een paardenhouderij gevestigd. De regelingen in het bestemmingsplan met betrekking tot paardenhouderij en -fokkerij zijn niet helder. Onduidelijk is of deze ontwikkeling gezien moet worden als een overig agrarisch bedrijf ex artikel 7.6 Verordening, een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 dan wel als een niet-agrarische activiteit ex artikel 7.10 VR met een maximum omvang van 5000 m2. Vooralsnog acht de provincie deze ontwikkeling in strijd met artikel 7.10 VR. De provincie constateert verder dat zonder onderbouwung een zeer ruim bestemmings- en bouwvlak wordt toegekend. Dit is in strijd met het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals vastgelegd in artikel 3.1 VR. Daarnaast ontbreekt een berekening van de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 3.2 VR.

Vogelenzang 2a

Ter plaatse wordt een paardenhouderij gevestigd. De regelingen in het bestemmingsplan met betrekking tot paardenhouderij en -fokkerij zijn niet helder. Onduidelijk is of deze ontwikkeling gezien moet worden als een overig agrarisch bedrijf ex artikel 7.6 Verordening, een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 dan wel als een niet-agrarische activiteit ex artikel 7.10 VR met een maximum omvang van 5000 m2. Vooralsnog acht de provincie deze ontwikkeling in strijd met artikel 7.10 VR. Verder constateert de provincie dat een berekening van de verplichte kwaliteitsverbetering ex artikel 3.2 VR ontbreekt, waarmee strijd ontstaat met voornoemd artikel.

Hooghei 23a

Gesteld wordt dat ter plaatse twee gebouwen gebruikt worden voor opslag en behoren bij het bedrijf aan Hooghei 19a. Derhalve wordt een bedrijfsbestemming toegekend en gekoppeld aan het bestemmingsvlak van Hooghei 19a. De provincie constateert dat een onderbouwung ontbreekt dat voldaan wordt aan de eis van een berekende kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing ex artikel 3.2 VR.

Woudseweg 47 en 49

De berekening van de kwaliteitsverbetering in 'Landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering van het landschap - Woudseweg 47 & 49' is conform de handreiking. De verplichte kwaliteitsverbetering komt echter niet overeen met de in de onderbouwung beoogde kwaliteitsinvestering. Het verschil bedraagt €78.678. Hiermee ontstaat strijd met artikel 3.2 VR.

Beusingsedijk 8

De onderbouwung dat het hier een redelijke uitbreiding betreft, ontbreekt. Hierdoor ontstaat strijd met artikel 6.10, tweede lid en eerste lid onder h. Daarnaast wordt geen inzicht verschaft in de kwantitatieve onderbouwung van de kwaliteitsverbetering. Hierdoor wordt niet voldaan aan artikel 3.2 VR. Gezien het ontbreken van de hiermee samenhangende sanering van het bedrijf op Hoek 11 (zie hieronder) dient in plaats hiervan aanvullende kwaliteitsverbetering uitgevoerd te worden.

Hoek 11

Gesteld wordt dat het bestaande agrarisch bouwblok gewijzigd wordt in een woonbestemming. Op de verbeelding op ruimtelijke plannen ontbreekt deze ontwikkeling in het geheel. Dit betekent dat hiermee ook de ontwikkeling van de Beusingsedijk 8 hierboven niet langer past binnen de vereisten van de VR.

Mgr. Hermuslaan 70

Gesteld wordt dat het bedrijf ter plaatse wordt uitgebreid en tevens natuur wordt ontwikkeld. De provincie constateert dat geen onderbouwing is geleverd dat hier sprake is van een redelijke uitbreiding, ex art 7.10, tweede lid en eerste lid onder h VR. Daarnaast is niet aangetoond dat voldaan wordt aan artikel 3.2 VR inzake kwaliteitsverbetering.

Kapelberg 6

Ter plaatse wordt de bestemming van een locatie, in gebruik als sportterrein door een school, gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Sport', zonder onderbouwing dat voldaan is aan de vereisten in artikel 3.2 VR inzake de eventueel verplichte kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing. Hiermee ontstaat strijd met voornoemd artikel.

Brugstraat 9

Ter plaatse wordt de realisatie/verplaatsing van een werktuigenberging en dierenverblijf mogelijk gemaakt, waarbij ook het bouwvlak vergroot wordt. Tevens wordt natuur ontwikkeld. Gesteld wordt dat deze worden opgericht ten behoeve van het landgoed 'De Rietwiel' en daarmee derhalve geen onderbouwing behoeft te worden gegeven met betrekking tot de eventuele kwaliteitsverbetering, dit op grond van artikel 6.9, zesde lid VR. Dit artikel heeft alleen betrekking op als zodanig aangewezen locaties. Nu deze locatie geen onderdeel uitmaakt van een aangewezen landgoed, dient onderbouwd te worden dat voldaan wordt aan artikel 3.2 VR inzake kwaliteitsverbetering.

Ecologische hoofdstructuur

Algemeen

Met betrekking tot alle in dit plan voorgestelde wijzigingen van de provinciale EHS constateert de provincie dat de hiertoe aangewezen procedure, in artikel 36.5 VR, niet gevolgd is. Het bestemmingsplan dient derhalve voor deze onderdelen opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Esscheweg / Golfbaan De Dommel

De aanleg van een semi-verhard parkeerterrein in de EHS wordt gelegaliseerd. Daarbij wordt gesteld dat hiervoor een beperkte compensatie benodigd is. De provincie kan niet instemmen met de voorgestelde compensatie. Hoewel de provincie kan instemmen met het afzien van de toeslag ex artikel 5.6 tweede lid, dient de in het kader van de aanleg van het parkeerterrein verwijderde EHS voor 100% in oppervlakte te worden gecompenseerd. Een dergelijke ingreep tast de ecologische waarden en kenmerken dermate aan, dat een dergelijke compensatie benodigd is. Op dit punt bestaat hier strijd met artikel 5.1 van de VR. Daarnaast wordt een afslagplaats ingericht in de EHS. Deze inbreuk wordt financieel gecompenseerd in de zin van artikel 5.8 van de VR. De hoogte van de compensatie is in het geheel nog niet berekend. Hiermee ontstaat strijd met artikel 5.8 VR.

Er zal terzake een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente worden aangegaan. De provincie acht het noodzakelijk dat ter borging van de financiële compensatie ook de provincie partij is bij een dergelijke overeenkomst. Overigens dient tevens de fysieke compensatie geborgd te worden in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, op grond van artikel 5.7 lid 9 VR.

Gemondsedijk 5a

Op deze locatie wordt een agrarisch bouwvlak gewijzigd in de bestemming 'Recreatie' met als aanduiding 'hondensport'. De provincie constateert dat een groot deel van het desbetreffende perceel gelegen is in de EHS, beheertype 'Dennen, eiken- en beukenbos'. De provincie acht het gebruik van het perceel binnen de EHS als hondensportterrein in strijd met artikel 5.1 van de VR. Daarnaast wordt het gehele perceel als bouwvlak bestemd. Dit is strijdig met het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik ex artikel 3.1 VR. Daarnaast wordt een maximum van 300m² te bebouwen oppervlakte toegestaan, zonder enige onderbouwing.

Haanwijk 4, 4a en 5b

Op deze locaties worden diverse ontwikkelingen beoogd in de provinciale EHS, waarbij ook voorzien is in compensatie. De provincie constateert dat ook hier de daartoe aangewezen procedure met betrekking tot de herbegrenzing van de provinciale EHS ex artikel 36.5 VR niet is gevolgd.

Perceel M35

In het bestemmingsplan is een bestemmingswijziging opgenomen van een groot perceel ten zuiden van Hooghei 5 van Bos naar Agrarisch met waarden. De provincie kan in de bij het ontwerp behorende stukken geen enkele vermelding hiervan vinden. Deze ontwikkeling is in strijd met artikel 5.1 van de VR, daar het hier reeds ingerichte EHS betreft (droog productiebos).

Antwoord gemeente

1) Regels

Wij vullen alle wijzigingsbevoegdheden aan met de verplichte kwaliteitsverbetering.

Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie

In artikel 3.4.1, 5.4.2 en 6.4.2 voegen we toe dat slechts mest afkomstig van dezelfde locatie mag worden verwerkt.

De aanleg van een zonnepaneleninstallatie

Volgens ons is er wel sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Immers, een afwijking wordt pas verleend als er gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid op het aangrenzende bouwvlak is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij geen geschikt dakvlak beschikbaar is in verband met schaduwwerking of waarbij de dakconstructie minder geschikt is voor de montage van zonnepanelen (bijvoorbeeld bij een rieten dak). Verder dient er te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het aangrenzende bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Zodoende dient een zonnepaneleninstallatie in principe binnen het bouwvlak te worden opgericht. Als kan worden gemotiveerd dat dit onhaalbaar is, dan kunnen we hiervan afwijken. We willen deze manier van energie opwekken bevorderen en dit ook voor eigenaren mogelijk maken waarbij het perceel met bouwvlak minder geschikt is om zonnepanelen te plaatsen. Volgens ons kan dan ook worden voldaan aan artikel 3.1 tweede lid onder b VR: *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat: b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.*

De provincie stelt dat conform de Vr 2014 alle bouwwerken en permanente voorzieningen in het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Naar aanleiding van ambtelijk overleg is dit standpunt genuanceerd. Als er geen plek binnen het bestaande bouwvlak aanwezig is, dan kan de gemeente het bouwvlak ten behoeve van een zonnepaneleninstallatie vergroten middels het doorlopen van een wijzigingsbevoegdheid.

Op zich is dit een geschikte oplossing. Echter, het vergroten van het bouwvlak heeft het ongewenste neveneffect dat op dat nieuwe gedeelte ook gebouwen zijn toegestaan. Dit willen we nu juist niet mogelijk maken. Bovendien zijn we van mening dat we initiatieven die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen niet in de knop moeten breken. Als procedures te lang duren (een wijzigingsbevoegdheid heeft een (veel) langere doorlooptijd dan een afwijking), zullen initiatiefnemers immers sneller afhaken. Wij laten de afwijking dan ook in de regels staan.

Het oprichten van een bedrijfswoning

In artikel 3.8.1, 5.8.1, 6.8.1 voegen we toe dat de noodzaak van een bedrijfswoning niet mag zijn gelegen in het feit dat eerder een bedrijfswoning is afgesplitst.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Wonen

In artikel 3.8.14, 4.7.4, 5.8.16, 6.8.13, 7.7.3, 9.7.3, 12.7.3, 13.7.4, 15.7.2 en 16.6.3 voegen wij toe dat alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Wonen en boerderijsplitsing

In artikel 3.8.16, 4.7.5, 5.8.17, 6.8.14, 7.7.4, 12.7.4, 13.7.5, 15.7.3, 16.6.4 voegen wij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toe in plaats van de term karakteristieke boerderij.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Recreatie

In artikel 3.8.11, 4.7.3, 5.8.13, 7.7.2, en 23.7.5 nemen we het volgende op: de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte 2014 omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening.

Het wijzigen van een bestemming in de bestemming Bedrijf

In artikel 3.8.17, 5.8.18, 5.8.19, 6.8.15, 6.8.16, 9.7.2, 10.7.2, 11.6.2, 12.7.2, 13.7.3, 15.7.4, 23.7.3, en 23.7.4 voegen wij toe dat alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden. Verder voegen we toe dat vestiging slechts mogelijk is, indien sprake is van een maximum oppervlakte van 5.000m² en het activiteiten betreft met milieucategorie 1 of 2.

De bouw van kassen

In artikel 5.2.2 en 7.2.3 voegen wij toe dat het perceel moet zijn gelegen in 'gemengd landelijk gebied'.

Omschakeling naar Agrarisch - Paardenhouderij

In artikelen 3.8.10 en 5.8.10 wordt het omschakelen van een bestemming naar Agrarisch - Paardenhouderij toegestaan. Deze ontwikkelingen moet volgens ons gezien worden als een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 VR. Hieronder onze onderverdeling:

Agrarisch bedrijf (paardenfokkerij):

Een agrarisch bedrijf is een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarisch producten door middel van het africhten van paarden in combinatie met het fokken ervan.

Volgens ons een 'overig agrarisch bedrijf' conform VR. Om het onderscheid tussen agrarisch bedrijf en paardenhouderij scherper te stellen vervangen we in de begripsbepaling van agrarisch bedrijf "het africhten van paarden in combinatie met het fokken ervan" door "het fokken en opfokken van paarden alsmede paardenmelkerijen".

Paardenhouderij

Bij de bestemming Paardenhouderij (artikel 4) is handel, stalling en/of africhting van paarden toegestaan. De begripsbepaling omschrijft een paardenhouderij als een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen worden verricht aan en/of met paarden die primair gericht zijn op het stallen en of verhandelen van paarden en pony's.

Volgens ons een 'agrarisch verwant bedrijf' conform VR. Uiteraard is er vaak sprake van gemengde bedrijven waarbij ook fok en opfok van paarden plaatsvindt. De hoofdactiviteit van het betreffende bedrijf bepaalt in welke categorie zij valt. Als de focus op handel, stalling en africhting van paarden ligt, dan is er volgens ons sprake van een paardenhouderij.

Manege

Een manege is een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden.

Volgens ons een niet agrarisch bedrijf. Deze bedrijven hebben in ons bestemmingsplan de bestemming Sport met de aanduiding manege gekregen.

Vergroting paardenhouderij

Zie hierboven onder 'Omschakeling naar Agrarisch – Paardenhouderij'.

Vergroting glastuinbouwbedrijf

Artikel 5.8.12 verwijderen we uit de planregels.

Woningsplitsing

In artikel 23.7.1 voegen wij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toe in plaats van de term karakteristieke boerderij.

2) Locaties

a) Algemeen

Cultuurhistorie

Zoals eerder aangegeven voegen we in de wijzigingsbevoegdheden de term cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toe. Verder heeft de lijst in de Welstandsnota een ander doel dan de lijst in het bestemmingsplan. In de Welstandsnota wordt bepaald welk welstandsregime van toepassing is op een bepaald pand. Dit uitgangspunt gaat voor het bestemmingsplan niet op. De lijst in het bestemmingsplan heeft enkel tot doel om aan te tonen dat in deze gevallen sowieso sprake is van een karakteristieke boerderij en dat een splitsing van een dergelijk pand tot de mogelijkheden behoort (als ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan). Dit betekent dat er ook sprake kan zijn van karakteristieke boerderij (thans: cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) als een adres/pand niet in de lijst is opgenomen. Dit sluit aan bij de opmerking in de Welstandsnota dat sprake is van een drietrapsraket. Ten eerste hebben we rijksmonumenten, als tweede hebben we gemeentelijke monumenten en ten derde kan er sprake zijn van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Daarnaast is het zo dat de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 stand hebben gehouden en we hierbij spreken van karakteristieke boerderij.

Naar aanleiding van ambtelijk overleg is dit standpunt genuanceerd. Voor het vestigen van een extra woonfunctie dient aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan het herstel of het behoud van cultuurhistorische waarden. Deze waarden moeten wel aanwezig zijn en blijven. Verder bevat dit onderdeel een element van financiële noodzaak. Dit aspect moet ook onderbouwd worden. De wijzigingsbevoegdheden worden met deze voorwaarden aangevuld.

Bewijsstukken en onderbouwingen

Hieronder onderbouwen wij voor de verschillende adressen dat wordt voldaan aan artikel 6.7 dan wel artikel 7.7 en artikel 3.1 en 3.2VR.

b) Specifiek

De Wielse Hoeve 4

In het kader van het project 'afwaartse beweging' is er in 2011 gesproken en informatie gestuurd over de nieuwe openstelling van de BIV regeling. Het bedrijf heeft uiteindelijk niet meegedaan aan de 3e tranche BIV regeling. Uit de milieucontrole van 19 feb 2013 blijkt dat het om een type B inrichting gaat in het kader van het activiteitenbesluit. Er is geen vergunningplicht, alleen een meldingssituatie. Er is geconstateerd dat er op kleine schaal rundvee gehouden wordt (tijdens controle waren 9 runderen aanwezig). In ruimtelijke zin is er dus sprake van een hobbymatige veehouderij. In het Brabantse veehouderij bestand is 16 NGE opgenomen. Vandaar dat ervoor is gekozen om dit bedrijf weg te bestemmen en een Wonen bouwvlak op te nemen.

Dooibroek 1a

Dit perceel wordt verwijderd uit het plan.

Genenberg 6

In het bestemmingsplan 2001 was sprake van een bedrijfsbestemming op dit perceel waarbij een bedrijfswoning was toegestaan. In het bestemmingsplan 2010 heeft dit perceel onterecht enkel een agrarische bestemming gekregen. Omdat er feitelijk sprake is van wonen en dit ook de gewenste situatie is, hebben wij de woonbestemming aan dit perceel toegekend. Per saldo is sprake van een kwaliteitsverbetering aangezien een niet-agrarisch bedrijf uit het buitengebied verdwijnt en deze functie zich niet kan ontwikkelen. Verder is overtollige bebouwing niet aanwezig aangezien er enkel sprake is van een bijgebouw van circa 75m². Het is overduidelijk dat deze ontwikkeling een verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving betreft. De bestemming Wonen geeft namelijk de beste garantie dat de cultuurhistorisch waardevolle molen duurzaam in stand wordt gehouden.

Grote Molenstraat 7/7a

Naar aanleiding van de reactie van de provincie heeft initiatiefnemer zijn plan aangepast. Het voornemen om het pand gesplitst te herbouwen is van de baan. Initiatiefnemer is nu voornemens om de langgevelboerderij, met een inhoudsmaat van circa 1.300m³, gedraaid te herbouwen. In beginsel is, onder voorwaarden, een maximale inhoud van 850m³ toegestaan. De nieuw op te richten woning heeft echter een inhoud van circa 1.300m³ en wordt daarmee ongeveer net zo groot als de bestaande woning. Wat betreft de beoogde inhoudsmaat van circa 1.300m³ is het bouwplan in strijd met de vigerende bestemming. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd. Concluderend wordt de langgevelboerderij niet gesplitst maar bestaat het initiatief eruit om de boerderij gedraaid te herbouwen met behoud van de bestaande inhoud.

Hoek 3

In dit geval is sprake van een drietal ontwikkelingen die gezamenlijk leiden tot een bouwvlak Wonen. Ten eerste is er het bestaande bouwvlak Wonen aan de Hoek 3. Ten tweede is er een bijgebouw (Hoek 3b) behorende bij de Hoek 3 welke niet is bestemd als Wonen maar als Agrarisch zonder bouwvlak. Dit is een legaal aanwezig bijgebouw en dient bij de woning te worden getrokken. Ten derde is er een bouwvlak Maatschappelijk met hierop een bijgebouw. Hierin heeft tot 2010 een sociale werkplaats gezeten. Aangezien deze is verhuisd naar een andere locatie en de eigenaar en de gemeente deze bestemming graag verwijderd zien, hebben we besloten om dit gebouw bij de woning te trekken. Concluderend hebben we één bouwvlak Wonen gemaakt welke strak om de bebouwing is getrokken. Van overtollige bebouwing is geen sprake. Het bijgebouw Hoek 3b is in gebruik als bijgebouw bij de woning en de voormalige sociale werkplaats wordt gebruikt voor het beroep aan huis van de eigenaar. Per saldo verdwijnt er verder één bouwvlak aangezien er nu sprake is van twee bouwvlakken (Maatschappelijk en Wonen) welke worden samengevoegd tot één Wonenbouwvlak. Het is daarnaast evident dat door het schrappen van de bestemming "Maatschappelijk" een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat.

Gemondsedijk 16

Het bestaande bouwvlak is onjuist opgenomen in het BP Buitengebied 2010. De woning ligt namelijk bijna geheel in de bestemming Agrarisch en enkel het bijgebouw is binnen het bouwvlak Wonen bestemd. Vandaar dat de woning bij het bouwvlak is getrokken en aan de noordzijde van het bijgebouw het bouwvlak is verkleind. Per saldo betekent dit weliswaar een vergroting van het

bouwvlak, maar we doen niets anders dan het vastleggen van de feitelijk bestaande situatie. Onze bestemmingsplansystematiek zorgt overigens in het algemeen al voor zorgvuldig ruimtegebruik daar alleen binnen een bouwvlak Wonen de woning en bijgebouwen mogen worden opgericht. In dit geval is er juist minder flexibiliteit op het bouwvlak omdat de ruimte nu wordt opgesoupeerd door de aanwezig woning.

Daarnaast is het zo dat we weinig anders kunnen doen dan het bestemmingsvlak aanpassen.

Formeel mogen we nu namelijk alleen de bebouwing die in het bestemmingsvlak valt meetellen met het aantal m³ voor het hoofdgebouw en m² aan bijgebouwen. Als nu een verzoek wordt ingediend om uitbreiding van hoofd- en/of bijgebouwen moeten wij hier medewerking aan verlenen. Dit ondanks het feit dat al meer bebouwing is gerealiseerd. Deze mogen we namelijk niet meetellen, vanwege de situering buiten het bouw/bestemmingsvlak.

Besselaar/Twijnmeer

Het bouwvlak wordt aangepast en strak om de vergunde kapel heen ingetekend.

Westakkers 30

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Werststeeg 60

Er is hier sprake van een vergunde en legaal aanwezig situatie. Omdat in BP Buitengebied 2010 nagelaten is om dit bijgebouw binnen het Wonen bouwvlak op te nemen, herstellen we dit nu. Conform artikel 2.3 onder b VR is volgens ons sprake van bestaande bebouwing en niet van een nieuwe ontwikkeling.

Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van

wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:

I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of

II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strjdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Uit sub b kun je afleiden dat sprake is van een bestaand bouwperceel. Als je dan artikel 1.59 bekijkt is geen sprake van nieuwvestiging. In dit geval is namelijk sprake van een bestaand bouwperceel.

Wamberg 10-12

Volgens onze informatie is er sprake van twee woonbestemmingen en we laten het bestemmingsplan wat dit betreft in stand.

Landgoed Molenhoek

In dit kader is bewust gekozen voor een bestemming Agrarisch met natuur- en landschapswaarden. Hiermee wordt het beste invulling gegeven aan dit gebied. Extensief agrarisch gebruik is namelijk ook passend binnen een landgoedontwikkeling. Binnen de bestemming Natuur is dit strikt bekeken niet toegestaan. Wij vinden deze bestemming zodoende passend. Echter, omdat dit aspect mogelijk leidt tot een reactieve aanwijzing, bestemmen we deze percelen tot Natuur. De doorgang van het landgoed heeft namelijk onze prioriteit.

Landgoed Wamberg

Dit plan maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is abusievelijk in deze lijst opgenomen. We verwijderen dit initiatief uit de retrospectieve toets.

Spurkstraat 50

Zie reactie onder Werststeeg 60.

Werststeeg 28

We verwijderen dit plan uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

Spekstraat 3a

We verwijderen dit plan uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

Horziksestraat 3

Een deel van een bestaand bijgebouw is buiten het bouwvlak Wonen gelegen en dit wordt hersteld. Verder is een deel van de verharding behorende bij de woning (inrit, terras en pad) buiten het bouwvlak gelegen. De huidige bestemmingsplansystematiek zorgt ervoor dat de verhardingen in het agrarisch gebied ten dienste van die bestemming dienen te staan. Dit betekent in dit geval dat deze verhardingen strijdig gebruik veroorzaken en dit vinden wij niet gewenst. Vandaar dat we de regels binnen de agrarische bestemmingen gaan aanpassen. Om deze omissie in dit geval al te herstellen is het bouwvlak vergroot. Overigens zorgt deze systematiek in het algemeen voor zorgvuldig ruimtegebruik daar alleen binnen een bouwvlak Wonen de woning en bijgebouwen mogen worden opgericht.

Kerkeind 24-26

We verwijderen dit plan uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

Nijvelaar 13

We verwijderen dit plan uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

Sint-Lambertusweg 8a/9 (icm Diepenbroek 1)

In totaal wordt er 192m² extra Wonen bouwvlak bestemd aan de Diepenbroek 1. Een deel van 33m² op het noordelijk bouwvlak omdat daar de bestaande woning abusievelijk niet binnen het bouwvlak is gelegen. En een deel op het zuidelijke bouwvlak waar de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak wordt gelegd. Deze uitbreiding is 159m² groot. (Overigens leggen we bij de vaststelling de contouren strak om de bebouwing heen en in dat geval is de uitbreiding van dit deel nog slechts 94m² (159-65).) De berekening op grond van deze informatie (192m² vergroting) levert een bedrag van bijna €3.000 op welke financieel dient te worden gecompenseerd. Echter, er vindt al een kwaliteitsverbetering in dit plan plaats. Op het perceel St.Lambertusweg 8d wordt namelijk een mestput verwijderd en dit perceel wordt daarnaast landschappelijk ingepast door het herstellen van de verwaarloosde waterplas met bijbehorende beplanting. De kosten hiervoor overschrijden het bedrag van €3.000. Verder wordt een intensieve veeteeltak gesaneerd en beëindigd aan de Sint-Lambertusweg 9 en 9a. Het plan op zich levert zodoende voldoende kwaliteit in dit plangebied en een storting van een financiële bijdrage in ons groenfonds achten wij dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet dan ook aan artikel 3.2 VR

Diepenbroek 7

In hoofdstuk 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief in de toelichting is een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan.

Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er per saldo een negatief resultaat op de balans ontstaat. De beoogde kwaliteitsinvestering minus de kwaliteitsverbetering betekent dat storting in een fonds niet noodzakelijk is. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat de oude bebouwing in de vorm van oude schuren en overkappingen aan Diepenbroek worden gesloopt en een fors areaal verharding wordt verwijderd. Tevens wordt er veel m²'s aan buitenopslag verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt aan de Hooghemertseweg een moderne, representatieve schuur gerealiseerd.

Plein 11

De omzetting van twee bestemmingen Bedrijf naar Wonen vinden wij in dit specifieke geval een verbetering van de kwaliteit ter plaatse. Per saldo verdwijnt er immers één bouwvlak aangezien er nu sprake is van twee bouwvlakken (Bedrijf met functieaanduiding slachterij (sb-sla) en Bedrijf zonder functieaanduiding) welke worden samengevoegd tot één Wonenbouwvlak. De gebruiks-, bebouwings- en ontwikkelingsmogelijkheden nemen zodoende af.

Brugstraat 9

Zie bij Brugstraat 9 verderop in dit verweer.

Rjndonksestraat 8

We verwijderen dit plan uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

Splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de toelichting van deze initiatieven in dit plan wordt per initiatief gemotiveerd dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hieronder zijn de relevante passages uit de toelichting opgenomen.

- Wersteeg 34: Zie de notitie van Bureau Verkuylen die aan de ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Hieraan wordt gemotiveerd waarom sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om het behoud van de langgevelboerderij te verzekeren, moet de

kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd. Immers, voor de eigenaar is het financieel niet haalbaar om het pand goed te kunnen onderhouden.

- Gemondseweg 8: De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij aan de Gemondseweg 8 te splitsen. Bouwstijlen van in de omgeving liggende langgevelboerderijen komen overeen met de te splitsen boerderij. Het karakter van de woonboerderij, zoals deze nu zichtbaar is, herinnert nog aan de functie die het in het verleden had. Het zogenaamde 'voorhuis' (rechts) en het 'stalgedeelte' (links) zijn nog te herkennen aan de uitstraling van het huidige pand. Er zijn verschillende belangrijke redenen waarom er wordt gekozen voor de splitsing van de huidige langgevelboerderij. Ten eerste is de langgevelboerderij ruim van inhoud (circa 1.400m³) en zodoende duur in onderhoud. Ten tweede is de boerderij uit 1949 karakteristiek voor haar omgeving. Het behouden van dergelijke cultuurhistorische monumenten voor de toekomst, staat bij de gemeente hoog in het vaandel. Om het behoud van de langgevelboerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd. Onderstaand is een weergave van relatie tot de omgeving. De beoogde ingreep voorziet niet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Het plan is daarmee niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing blijven behouden en sluiten daarmee ook in de toekomst aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Met onderliggend initiatief blijft een representatieve locatie, die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt, voor de toekomst behouden. Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een wooneenheid bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.
- Gemondseweg 26: De langgevelboerderij aan de Gemondseweg 26 is omstreeks 1886 gebouwd en tot de jaren 70 van de vorige eeuw als boerderij in gebruik geweest. Daarna is de boerderij verbouwd tot woning. De voormalige stal is in het verleden gebruikt voor uitbreiding van diverse secundaire woonfuncties en gedeeltelijk als berging en als garage. In 2011 is het perceel kadastraal gesplitst. Binnen de bestaande- en kwalitatieve historische context van de bestaande toestand beoogt dit plan op een verantwoorde wijze een splitsing voor 2 woningen tot stand te brengen. Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande massa, beeldvorm en materialisering van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Daarnaast worden in dezelfde beeldtaal en omgevingskarakter de aan- en bijgebouwen op het achterperceel opgericht 7 c.q. gerenoveerd. Om het behoud van de langgevelboerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd. Immers, voor de eigenaar is het financieel niet haalbaar om het pand goed te kunnen onderhouden.
- Hoek 2: Op dit adres is momenteel een woonboerderij gevestigd met enkele bijgebouwen. Van oudsher was de huidige woonboerderij een boerderij met in het voorste gedeelte (straatkant) het woongedeelte en aansluitend aan het woongedeelte de stallen. In de loop der jaren is het stalgedeelte komen te vervallen en in gebruik genomen als hobbymatige opslag en berging behorende bij de woning. De bedoeling is om in het voormalige stalgedeelte de tweede woning vormen. Kenmerkend aan dergelijke stalgedeeltes zijn de kleine ramen en grote openslaande staldeuren. Echter zijn bij deze woonboerderij de openslaande staldeuren in de loop der jaren verwijderd en dicht gemetseld. Om dit kenmerkende element behorende bij een woonboerderij met stalgedeelte terug te brengen en om meer lichtinval in de nieuwe woning te creëren willen initiatiefnemers de voormalige staldeuren terug brengen in een eigentijdse en functionele manier door hier een groot raampartij te plaatsen. Hiermee wordt dit kenmerkende element op een eigentijdse manier terug gebracht. Om het behoud van deze karakteristieke boerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd. Immers, voor de eigenaar is het financieel niet haalbaar om het pand goed te kunnen onderhouden.

- **Hoek 3a:** De voormalige boerderij bestaat uit één bouwlaag met kap. De goothoogte is circa 3 meter. De boerderij bezit een rietgedekt wolfsdak en de bouwhoogte is circa 8 meter. Bij deze kapvorm lopen de uiteinden van het dak boven de korte gevels schuin af. De onderkant van het dak is gedekt met pannen. De rietkap wordt aan de bovenzijde afgesloten door een gebakken nokvorst. Vermoedelijk betrof het pand Hoek 3/3a oorspronkelijk een boerderij van het kortgeveltype, die in de loop der tijd is verbouwd tot langgevelboerderij en in de twintigste eeuw is voorzien van een dwarshuis. Vanaf de laatste kwart van de 18de eeuw ontwikkelde zich in het gebied van Het Groene Woud vanuit bovengenoemde boerderijtype geleidelijk de langgevelboerderij (Stichting De Brabantse Boerderij, voor boerderij, erf, land en erfgoed, 2009). Kenmerkend voor het langgeveltype is dat zowel de toegangsdeur tot het woongedeelte, als de staldeuren van het bedrijfs gedeelte in de lange gevel van de boerderij zijn gesitueerd. Langgevelboerderijen werden vanaf deze periode niet alleen rechtstreeks gebouwd, ook werden bestaande kortgevelboerderijen omgevormd tot dit type. Daartoe werd één van de zijbeuken versmald. Door deze ingreep konden de voordeur en de staldeuren in de hogere zijgevel worden geplaatst. Gesteld kan worden dat de voormalige boerderij qua verschijningsvorm en situering in het landschap nog steeds een karakteristieke langgevelboerderij is die typisch is voor het Brabantse platteland. Om het behoud van de langgevelboerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd. Immers, voor de eigenaar is het financieel niet haalbaar om het pand goed te kunnen onderhouden.
- **Schellekesveld 7:** In de huidige situatie is een voormalige bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf op het perceel aanwezig. In het verleden is reeds meegelopen met Regeling Beëindiging veehouderijtakken (RBV). De bedrijfsgebouwen zijn in het kader van deze regeling reeds verwijderd. In de huidige situatie is het plangebied derhalve in gebruik en bestemd als (burger)woning. De woning is reeds lange tijd gesplitst in twee wooneenheden. Het betreft een karakteristieke boerderij die volledig intact blijft en alleen intern wordt gesplitst waarbij de architectonische kenmerken behouden blijven. De inhoud wordt niet vergroot en na splitsing hebben beide woningen een inhoud groter dan 400m³. Om het behoud van deze karakteristieke boerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd. Immers, voor de eigenaar is het financieel niet haalbaar om het pand goed te kunnen onderhouden.

Ruimte voor Ruimte

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

Agrarisch

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Broekstraat 6a

In het kader van de BIV-regeling zijn afspraken gemaakt over de sloop van bebouwing en de randvoorwaarden. Hierin is niet gesproken over landschappelijke inpassing. Wel is uiteraard sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 XXXXXXXXXX, het wegnemen van verharding en het slopen van bebouwing is ook een kwaliteitsverbetering. 'Wonen' is nu volgens ons een passende herbestemming en aan de regels in de VR wordt voldaan. Overigens schrijft de provinciale BIV regeling voor dat wij voorzien in een passende herbestemming wanneer van de genoemde regeling gebruik wordt gemaakt.

Broekstraat 33a

We verwijderen dit adres uit de retrospectieve toets.

Ijzeren Poortweg 3

Wij passen de systematiek voor dit perceel aan. In plaats van het toekennen van een bouwvlak nemen we op de verbeelding een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-loonwerkbedrijf/grondverzet- en loonbedrijf op met een grootte van 145m². Hierdoor voldoen we aan de uitspraak van de Raad van State en aan de wens van de provincie om dit perceel op een andere wijze op te nemen.

Moerschot 76

We passen het bouwvlak aan op de verbeelding.

Nieuw Laar 5 en 5a

Zie in de eerste plaats het advies van de Stichting advisering bestuursrechtspraak in het kader van het beroepsschrift van Schoenmakers B.V. ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Hierin wordt het volgende gesteld:

Appellante heeft haar gronden aan de Nieuw Laar 5a sinds 4 juni 2003 in eigendom (zie bijlage StAB-P4, productie 1). Het perceel maakte voor de eigendoms-verkrijging deel uit van een groter agrarisch perceel, dat op verzoek van de rechtsvoorganger is opgesplitst en in twee delen is verkocht. De destijds vigerende milieuvergunning is eveneens opgesplitst onder twee eigenaren, waarbij het perceel Nieuw Laar 5 een vleesveehouderij werd en het perceel van appellante aan de Nieuw Laar 5a een vleesvarkenshouderij (zie bijlage StAB-P4, productie 2).

Ik merk op dat het voorliggend plan op de gronden van appellante binnen het bouwvlak geen ruimte biedt voor het huidige intensieve varkenshouderij, ondanks dat daarvoor wel milieu- en bouwvergunningen zijn verleend. Artikel 4 van de planregeling voorziet namelijk niet in het houden van varkens en daarbij ontbreekt de functieaanduiding "intensieve veehouderij". Op het perceel is vanwege de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - rbv locatie" (sa-rbv) -anders dan in de feitelijke situatie - in planologische zin sprake van een beëindigd agrarisch bedrijf.

In verband met de RBV-regeling het volgende. In het verleden waren de percelen Nieuw laar 5 en 5a in handen van [REDACTED]. Het bedrijf is destijds gestopt met de zeugentak en heeft voor dit deel meegedaan aan de RBV-regeling. In de regeling staat dat binnen tien jaar na toekenning van de subsidie niet op dezelfde locatie (Nieuw Laar 5 en niet 5a) opnieuw de beëindigde veehouderijtak opnieuw mag worden uitgeoefend. Dit geldt ook wanneer de locatie wordt doorverkocht. De revisievergunning verleend aan [REDACTED] van 10-12-2002 is ook gebruikt om de zeugentak in te trekken. De subsidie (eerste voorschot) is medio november 2002 toegekend. Dit betekent dat op de locatie Nieuw Laar 5 pas in 2012 opnieuw mag worden gestart met een zeugenthouderij. Destijds heeft [REDACTED] de percelen kadastraal gesplitst en verkocht aan derden. De AID heeft in 2008 controle uitgevoerd naar de uitwerking van de RBV-regeling. Uit dit onderzoek bleek dat alles 'legaal' is uitgevoerd. Dit betekent dat de RBV-regeling niet geldt voor de percelen die in eigendom zijn van Schoenmakers opfokbedrijven van de Nieuw Laar 5a.

Juridisch-planologisch gezien vormen beide bedrijven samen één agrarisch bouwblok. Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010 geldt op dit bouwblok de bestemming "Agrarisch paardenhouderij" met aanduiding "RBV locatie". Dit is echter niet correct, omdat hiermee niet wordt onderkend dat ter plaatse wel degelijk een intensieve veehouderij aanwezig is. Het uitgangspunt dat er sprake is van één agrarisch bouwblok blijft overeind. Alleen op het gedeelte waar Schoenmakers varkens houdt (ongeveer 0,7ha), zijn wij verplicht om de aanduiding "intensieve veehouderij" op te nemen. Op deze manier kan de intensieve veehouderij ter plaatse niet worden uitgebreid maar wordt hij wel conform de feitelijke en legale situatie bestemd.

Concluderend zijn wij genoodzaakt om op de verbeelding de aanduiding IV op te nemen. Door deze aanduiding strak om het deel te leggen waar de intensieve veehouderij wordt uitgeoefend, voldoen wij aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik.

Tielse Hoeve 3

Het bouwvlak wordt verkleind en iets verplaatst naar de westzijde. Dit is volgens ons bij uitstek een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente volgt de zienswijze van de provincie niet en laat de verbeelding in stand.

Hasseltsedijk 22

In de huidige ruimtelijke onderbouwing worden inderdaad een tweetal scenario's voorgelegd. Het ene scenario, te weten de vergroting van het bouwvlak, zou van toepassing zijn indien de begrenzing van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' gewijzigd zou worden. Echter, dit is niet gebeurd, omdat de provincie heeft aangegeven dat niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de VR. Aangezien de aanduiding nog steeds van toepassing is, kan een vergroting van het bouwvlak ter plaatse van deze locatie geen doorgang vinden. Vandaar dat enkel het scenario van vormverandering van het bouwvlak wordt toegepast. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast. Deze situatie is reeds aangegeven op bladzijde 14 van de ruimtelijke onderbouwing en de situatietekening in de betreffende bijlage. Bij vormverandering van het bouwvlak wordt voldaan aan de regels van artikel 25.1 van de VR omtrent ontwikkelingen in de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Hierbij wordt nog een nadere onderbouwing gegeven:

Artikel 25.1 Verordening ruimte

1. In afwijking van artikel 5.1, eerste lid onder c (bescherming ecologische hoofdstructuur), artikel 6.3 en artikel 7.3 (veehouderij) bepaalt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' dat:

a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan;

Er is geen sprake van een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een veehouderij, gezien het een vormverandering van het bouwvlak van een bestaande veehouderij betreft. Gezien voorgaand wordt voldaan aan de gestelde regel.

b. toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet is toegestaan.

Onder bestaande bebouwing wordt verstaan de oppervlakte van de bebouwing welke op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning of waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning bouw (volledig) is ingediend vóór 21 september 2013. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt betreft de hoeveelheid bestaande bebouwing (inclusief reeds vergunde loods vóór 21 september 2013) 7.110,8 m². Door de bouw van de nieuwe sleufsilo's in combinatie met de sloop van bestaande bebouwing, wordt het totale oppervlakte aan bebouwing maximaal 7.002,9 m². Gesteld kan worden dat er sprake is van een afname van de bebouwingsoppervlakte in het kader van de Verordening ruimte, en dat hiermee voldaan wordt aan de gestelde regel.

2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien er sprake is van een grondgebonden veehouderij, waarop artikel 6.3 of artikel 7.3 van toepassing is.

Gezien er voldaan wordt aan het gestelde onder 1, is onderhavige regel niet van toepassing.

3. In afwijking van artikel 2, derde lid, wordt onder bestaande bebouwing in het eerste lid verstaan de bebouwingsoppervlakte van de:

a. bebouwing die op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was; of

b. bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning; of

c. bebouwing die is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

Zie voorgaande onderbouwing bij artikel 25, lid 1.

4. Artikel 7.12, derde lid, (mestbewerking) is ter plaatse van de aanduiding Beperkingen veehouderij niet van toepassing.

Niet van toepassing.

5. Artikel 3.3 (afwijking in geval van maatwerk), is alleen van toepassing indien er sprake is van een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder.

Niet van toepassing.

Gezien voorgaande onderbouwing wordt voldaan aan het gestelde in artikel 25 van de VR, waardoor de beoogde vormverandering en realisatie van het initiatief is toegestaan. Omdat het een vormverandering van het bouwvlak betreft en de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid, is een dialoog en de toetsing aan grondgebondenheid niet van toepassing met betrekking tot dit initiatief.

Theereheide 6

Bij de regels hebben we opgemerkt dat in artikel 3.8.10 het omschakelen van een bestemming naar Agrarisch - Paardenhouderij toegestaan. Deze ontwikkeling moet volgens ons gezien worden als een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 VR.

Verder is het bouwvlak te groot ingetekend. De geplande rijhal wordt aan de westzijde gerealiseerd. In de beginfase was de oostzijde in beeld maar deze optie is komen te vervallen. Op de verbeelding is dit echter niet juist opgenomen. We passen de verbeelding aan zodat enkel aan de westzijde een rijhal kan worden gerealiseerd. Aan artikel 3.1 VR wordt hiermee voldaan. Verder is in hoofdstuk 7 van bijlage 2 (Landschappelijk inpassings- en versterkingsplan Theereheide 14 juli 2014) behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan.

Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename ontstaat. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Meer specifiek wordt er voor het initiatief aan de Theereheide een extra inspanning verricht ter hoogte van de Halderse Akkers die los staat van de landschappelijke inpassing (betreft een hoogstamfruitbomen en een gemengde haag). Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.

Vogelenzang 2a

Bij de regels hebben we opgemerkt dat in artikel 3.8.10 het omschakelen van een bestemming naar Agrarisch – Paardenhouderij is toegestaan. Deze ontwikkeling moet volgens ons gezien worden als een agrarisch verwant bedrijf ex artikel 7.11 VR.

Verder is in hoofdstuk 7 van bijlage 3 (Landschappelijk inpassingsplan Vogelenzang 2a 23 juni 2014) behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan.

Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename ontstaat. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Aan de Vogelenzang wordt de openheid juist versterkt middels het verwijderen van de platanen in het open gebied en het omvormen van de groenblijvende haag naar een inheemse gemengde haag rondom de rijbak. Daarbij is de strook landschappelijke inpassing extra robuust opgezet. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.

Hooghei 23a

We verwijderen dit plan uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

Woudseweg 47 en 49

De berekening van de kwaliteitsverbetering is aangepast. Immers, er is sprake van een berekening die is gebaseerd op een 'oude' indeling van het perceel. Op de verbeelding is duidelijk waar de bestemming Bedrijf komt te liggen. In bijlage 2 (Inrichtingsplan Woudseweg 47 & 49) wordt gesproken over een gebied C en E die in de toekomstige situatie als bedrijf worden bestemd. Dit is echter niet correct en conform de bestemming op de verbeelding. Er is namelijk sprake van een agrarische bestemming op beide percelen. Ook is ervoor gekozen om het inrichtingsplan aan te passen. Dit heeft ertoe geleid dat de houtsingel is verbreed van 7 naar 7,5 meter en de houtsingel aan de oostzijde tot 12,5 meter. De extra oppervlakte t.a.v. dit inrichtingselement, i.c.m. het toepassen van volwaardige boomvormers leidt ertoe dat bijna voldaan wordt aan de investeringsbijdrage. Concluderend betekent het voorgaande dat de waardeontwikkeling flink lager komt te liggen en het totaalplaatje een bedrag van € 346,33 oplevert. Dit bedrag wordt door initiatiefnemer gestort in het gemeentelijke groenfonds. De juridische verankering hiervan is middels een anterieure overeenkomst geregeld. Bijlage 2 behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Verder verwijderen we de aanwezige koppelingen op de verbeelding. Hierover heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden en op de verbeelding is nu sprake van bouwvlakken die uit één geheel bestaan.

Beusingsedijk 8 icm Hoek 11

Betreffende eigenaar had een aantal percelen in eigendom die onontbeerlijk waren voor de realisering van het dynamisch beekdal. In het kader van een MGA proces (mutual gain approach) zijn toen afspraken met hem gemaakt. Uitgangspunt van dit proces is dat alle in dit proces deelnemende partijen een verbetering moeten zien van hun uitgangspositie. Partijen in dit proces waren de grondeigenaren, waterschap, Rijkswaterstaat, gemeente én ook de provincie.

In dit concrete geval heeft dit proces erin geresulteerd dat betrokkene zijn gronden ter beschikking heeft gesteld voor de ontwikkeling van het Dynamisch beekdal. Dit laatste in ruil voor het uitbreidingsplan van zijn bedrijf dat in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

De provincie is dus nadrukkelijk bij deze packagedeal betrokken geweest en heeft zich ook geconformeerd aan de bestuurlijke afspraken die in dit verband zijn gemaakt. Niet onvermeld mag blijven dat hierdoor ook belangrijke provinciale doelstellingen worden behaald, waaronder het realiseren van waterbergingsopgaven, ecologische verbindingszones en indirect ook de opwaardering van de N279.

Voor de volledigheid hebben we een gedeelte uit de leveringsakte waarin deze specifieke zaken zijn verwoord toegevoegd. Zoals blijkt uit de leveringsakte zijn er ook bijzondere voorwaarden opgenomen waarin ook verwezen wordt naar een monitoringsplan en meer van dat soort zaken, verband houdend met de ontwikkeling van het dynamisch beekdal (zie artikel 6 van de leveringsakte en verder).

In deze packagedeal is voorzien dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering, zoals de VR dit voorschrijft in verband met de voorgenomen uitbreiding van het loonbedrijf en de realisatie van het gronddepot.

In de verkoopsom is verdisconteerd de kwaliteitsverbetering als bedrijfsontwikkeling van het bedrijf, die dit voorstaat voor de inrichting van het dynamisch beekdal, zoals dit door het Waterschap verder zal worden ingevuld. Zoals blijkt uit de VR kan een kwaliteitsverbetering van het landschap ook vorm krijgen door een financiële bijdrage. In dit verband moet dit dan ook zo worden gezien, niet als aparte financiële bijdrage, maar wel om te komen tot een algehele deal. Er heeft een financiële verrekening in deze packagedeal plaatsgevonden als compensatie voor de planologische medewerking die wordt verkregen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigen wij het agrarisch bouwblok aan de Hoek 11 in een woonbestemming. Abusievelijk is dit niet op de verbeelding opgenomen terwijl we in de retrospectieve toets deze wijziging wel hebben opgenomen. Hiermee past de ontwikkeling van de Beusingsdijk 8 binnen de vereisten van de VR, waaronder artikel 3.2 en is een aanvullende kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk.

In dat kader merken wij verder op dat in hoofdstuk 7 van bijlage 2 (Landschappelijk inpassingsplan Beusingsdijk 8 en 8a Den ██████████) een motivering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat aan artikel 3.2 van de VR wordt voldaan.

Onze berekening toont daarnaast aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename ontstaat. De landschappelijke inpassing is bij dit initiatief zodanig opgezet dat het open landschap gerespecteerd wordt en maatregelen direct grenzen aan de beoogde uitbreiding. Aan de Beusingsdijk wordt rondom het bestaande gronddepot de bestaande groenblijvende haag vervangen door een ruigte van inheemse struiken welke niet direct dient als landschappelijke inpassing. Deze verbetering staat los van en is een aanvulling op de landschappelijke inpassing.

Gezien het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 6.10, tweede lid en eerste lid onder h en artikel 3.2 van de ██████████, in het kader van het MGA-proces zijn afspraken gemaakt over dit initiatief en is beoordeeld dat de uitbreiding redelijk is en er voldoende kwaliteitsverbetering optreedt.

Mgr. Hermuslaan 70

Ten eerste is er een aangepaste versie van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan toegevoegd aan de toelichting.

Ten tweede het volgende. Inzake het begrip 'redelijke uitbreiding' is in de toelichting bij de Vr 2014 het volgende opgenomen: *4.32.2 Lid 2: uitbreiding*

De verordening biedt aan bestaande niet-agrarische functies de mogelijkheid van een redelijke uitbreiding indien dit in de toelichting wordt verantwoord. Deze redelijke uitbreiding geldt voor alle bestaande niet-agrarische functies; dus ook indien de functie niet (meer) past binnen de voorwaarden die in het eerste lid zijn gesteld., zoals een bedrijf waarvan de omvang groter is dan 5000 m2 of een niet-agrarische functie in de milieucategorie 3 of hoger. Wat in een concrete situatie redelijke uitbreiding is betreft maatwerk. Om iedere discussie uit te sluiten, is duidelijk aangegeven in de regels dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie. Deze dubbele afweging is gevraagd om te voorkomen dat er in geval van een redelijke uitbreiding tevens omschakeling plaatsvindt van een bezoekersextensieve functie naar een bezoekersintensieve functie. Uiteraard is het bezoekersaantal niet voor iedere functie relevant. De toelichting kan dat onderbouwen.

Bij initiatiefnemer is geen sprake van bezoekers/overnachtingen in relatie tot het gebruik. Dit aspect is derhalve niet aan de orde. De beoogde ontwikkeling wordt bepaald 'door de omvang van de functie'. Er is sprake van een bestaande bedrijfsvoering en -grootte. Een specifieke uitbreiding van de bedrijfsomvang gerelateerd aan het initiatief is niet opportuun. Er wordt in beginsel 'slechts' invulling gegeven aan het planologisch bieden van adequate bedrijfsruimte welke benodigd is vanwege de autonome ontwikkelingen die de voorbijgaande jaren/decennia hebben plaatsgevonden, waaronder de toename in de omvang van het afzonderlijke landbouwmaterieel, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen/machines op zichzelf, het aantal stuks materieel (voor ieder soort werkzaamheid bestaat nagenoeg een machine/werktuig), op-/overslag voorzieningen et cetera. Voormelde heeft ertoe geleid dat een redelijke uitbreiding van de bedrijfslocatie opportuun is. Zie hoofdstuk 2 van de onderbouwing. De uitbreiding staat in verhouding tot de bedrijfsvoering, de structuur van het gebied inzake verkaveling, de continuering van de bedrijfsvoering, de omgeving en wordt tevens gecombineerd met de ontwikkeling van natuur.

De vereisten zoals gesteld in artikel 3.2 van de VR inzake kwaliteitsverbetering zijn in het plan verwerkt. In paragraaf 3.2 en hoofdstuk 4 in het algemeen en paragraaf 4.1.2 in het bijzonder wordt expliciet ingegaan op de zorgplicht en de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten welke binnen het gebied of omgeving opportuun zijn. De aspecten bodem, water, natuur, landschap en recreatieve mogelijkheden zijn in de onderbouwing dan wel in het bijbehorende natuurontwikkelings-landschappelijk inpassingsplan (bijlage 6) en de toekomstvisie ontwikkeling i.r.t. landgoed Theede expliciet behandeld. Een berekening van de fysieke verbetering is in paragraaf 4.1.2 opgenomen. Onze berekening toont aan dat een storting in het gemeentelijk groenfonds niet nodig is omdat er geen waardetoeename ontstaat. Voor het nakomen van de realisatie van de natuurontwikkeling is tussen initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst gesloten.

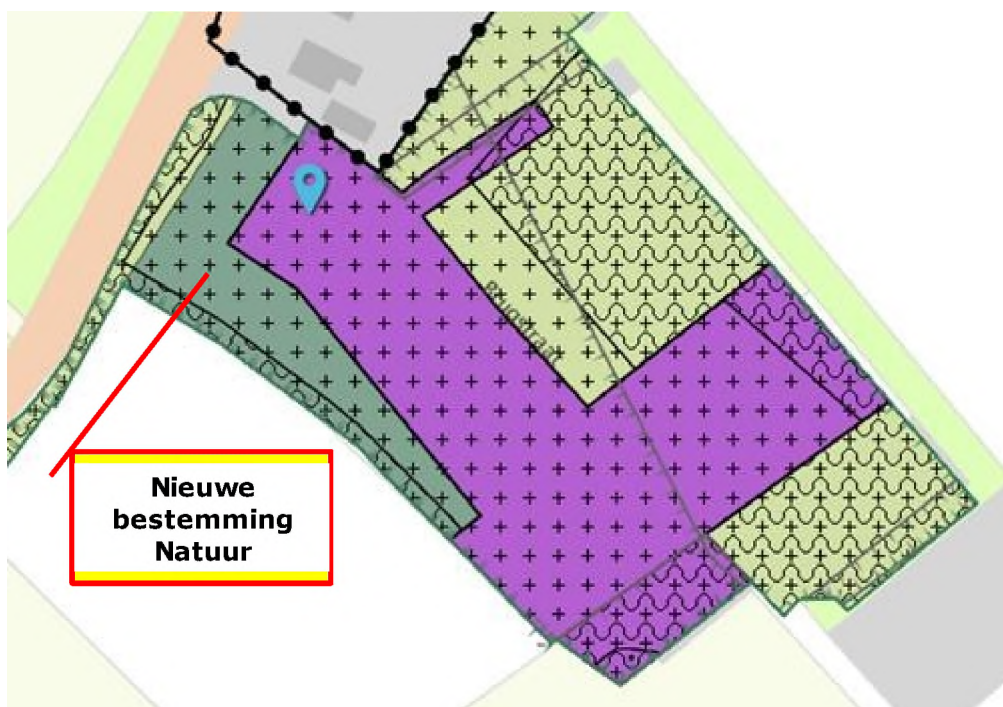
Kapelbergstraat 6

Wij passen de systematiek voor dit perceel aan. In plaats van het toekennen van een bestemming Sport nemen we op de verbeelding een aanduiding specifieke vorm van sport-sportterrein op binnen de agrarische bestemming. Hiermee wordt het feitelijke gebruik toegestaan waarbij de hoofdbestemming wordt gerespecteerd.

Brugstraat 9

De materieelberging valt conform het bestemmingsplan en het inrichtings- en beheersplan buiten het landgoed, echter staat volledig ten dienst van het landgoed en kan en mag niet los worden gezien van deze natuurontwikkeling. Hetzelfde geldt in principe voor het dierenverblijf. Daarbij is het zo dat het dierenverblijf wordt verplaatst naar een locatie die valt binnen de bestemming 'Natuur' en binnen de in het inrichtings- en beheersplan opgenomen grenzen van het landgoed (zie onderstaande uitsnede).

Tot slot is het uitgangspunt van de initiatiefnemers om de gronden naast de woning aan de Brugstraat 9, in gebruik als tuin en bestemd voor agrarische activiteiten, als vorm van compensatie, uit te ruilen tegen de bestemming 'Natuur'. Deze gronden zullen ook als zodanig (als natuur) worden beheerd. Zo wordt er bijvoorbeeld geen erfafscheiding o.i.d. geplaatst, opdat dit perceel één geheel blijft vormen met de omliggende gronden. Er vindt zodoende een kwaliteitsverbetering plaats binnen de planlocatie. In onderstaande afbeelding is dit gevisualiseerd.



Ecologische hoofdstructuur

Esscheweg / Golfbaan De Dommel

Semi verharde parkeerplaats

De provincie stelt zich op het standpunt dat 100% van de oppervlakte EHS gecompenseerd dient te worden. Op 11 juni j.l. heeft er een gesprek plaatsgevonden met ambtenaren van de provincie en gemeente. Tijdens deze bespreking werd aangegeven dat 50% compensatie voldoende zou zijn. E.e.a is bevestigd door een mail van dezelfde datum:

'Beste [REDACTED] en [REDACTED]

In navolging van het positieve overleg van vanochtend betreffende het compensatieplan van Golfclub De Dommel, stuur ik hierbij de beloofde aanvulling met maatwerk die ik via [REDACTED] ontvangen heb.

"De beoogde compensatielocatie heeft als natuurbeheertype Vochtig hooiland. Door een stuk van deze nog niet gerealiseerde EHS in te richten met dit type kan aan de compensatievoorwaarden voldaan. Het gaat om de oppervlakte van het te verwijderen stuk bos plus een compensatietoeslag voor de ontwikkeltijd. In dit geval gaat het om bos met een ontwikkeltijd van 25-100 jaar, dus een toeslag van 2/3 deel van de oppervlakte van de aantasting. Daarbij nog de helft van de het aantal m² van de nieuwe parkeerplaats en je hebt de totale te compenseren oppervlakte."

Ik hoop jullie hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

[REDACTED], zou jij ervoor kunnen zorgen dat deze mail naar [REDACTED] doorgestuurd wordt, ik heb zijn contactgegevens niet.

Met vriendelijke groet Hermke,'

Op basis van deze mail heeft Bureau Buiting in haar ruimtelijke onderbouwing 50% aangehouden. De gemeente gaat er voornamelijk vanuit dat de provincie zich zal conformeren aan het eerder door haar ambtenaren ingenomen standpunt.

Inrichting Afslagplaats

De Gemeente heeft in overleg met initiatiefnemer gekozen voor een alternatieve invulling van zowel de EHS als Boswet compensatie. Deze alternatieven zijn beschreven in een brief van 3 december 2014 (zie bijlage). Daarin is de EHS compensatie op perceel E4182 aangegeven zoals ook vastgelegd in de compensatieovereenkomst die is afgesloten met initiatiefnemer. Aangezien er overeenstemming is omtrent dit alternatief, is financiële compensatie niet langer aan de orde. Verder merken wij nog op dat het perceel aanzienlijk groter is dan de vereiste 1.900m².

Overeenkomst

De gemeente heeft een drietal overeenkomsten met initiatiefnemer gesloten, te weten: een anterieure overeenkomst (hierin is het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2a Wro geregeld), een planschadeovereenkomst en een compensatieovereenkomst (hierin zijn de oppervlakte en ligging van de compensatielocatie vastgelegd). Volgens ons is hiermee de financiële en fysieke compensatie voldoende vastgelegd.

Gemondsedijk 5a

Wij passen de systematiek voor dit perceel aan. In plaats van het toekennen van een bestemming Recreatie nemen we op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van sport-hondensport' op. Hiermee wordt het feitelijke gebruik toegestaan waarbij de hoofdbestemming wordt gerespecteerd. Hierbij wordt in de regels opgenomen dat bij deze aanduiding maximaal 300m² bebouwing is toegestaan. Op dit moment is sprake van een vijftal vergunde bouwwerken met een grootte van 100, 64, 32, 26 en 23m². In totaal een oppervlakte van 245m². Om enige flexibiliteit in de toekomst te bieden is ervoor gekozen om 300m² op te nemen.

Haanwijk 4, 4a en 5b

De procedure tot herbegrenzing van de EHS wordt alsnog op een formeel correcte wijze gevolgd in de tweede fase van de eerste actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied. Na ambtelijke afstemming is met de provincie overeengekomen dat hiermee aan het gestelde in de zienswijze tegemoet is gekomen.

Perceel M35

We verwijderen dit plan/perceel uit de retrospectieve toets en van de verbeelding.

2.23 Reijndersveld 5 en 5a te Den [REDACTED]

Zienswijze

De begrenzing tussen de twee bouwvlakken Wonen is niet conform de onlangs vastgestelde kadastrale begrenzing. Vandaar verzoekt indiener om de bestemmingsgrens overeen te laten komen met de kadastrale grens zoals aangegeven in een uitsnede van de verbeelding welke als bijlage is toegevoegd.

Antwoord gemeente

We passen de bouwvlakken aan conform voorstel. Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen.

2.24 Schellekesveld 7 te Berlicum

Zienswijze

Indiener verzoekt om de bouwvlakken bij de gesplitste woning anders op te nemen. Hiervoor is een voorstel gedaan en een kaartje toegevoegd.

Antwoord gemeente

We passen de bouwvlakken aan conform voorstel. Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen.

2.25 Schellekesveld 2 te Berlicum

Zienswijze

Procesmatig

Indiener merkt op dat niet wordt gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid maar voor een bestemmingsplan en dat dit betekent dat de toetsing aan de randvoorwaarden wordt omzeild, althans dat niet valt op te maken dat aan deze criteria is getoetst.

Verder komt BRO in de door haar opgestelde ruimtelijke onderbouwing ten onrechte tot de conclusie dat aan de gestelde criteria wordt voldaan. Daarnaast is het volgens indiener innerlijk tegenstrijdig dat er enerzijds wordt uitgegaan van een bestemmingsplan en anderzijds van het verlenen van een wijzigingsbesluit door het college.

Inhoudelijk

Volgens indiener voldoet de splitsing niet aan de eisen die artikel 23.10.1 daaraan stelt. De conclusie dat sprake is van een karakteristieke boerderij wordt wel erg lichtvaardig gemotiveerd. De boerderij is van een recente bouwdatum, is niet aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument en daarnaast is volstrekt onduidelijk op welke basis tot deze conclusie wordt gekomen.

Tevens is het onwaarschijnlijk dat beide woningen na de splitsing een inhoud van 400m³ zullen hebben. Het is onaannemelijk (en niet onderbouwd en inzichtelijk gemaakt) dat de gesplitste woning, welke thans waarschijnlijk de garage is, na splitsing een inhoud van meer dan 400m³ zal hebben.

Provinciaal beleid

De woningsplitsing binnen de groenblauwe mantel is gezien het bepaalde in artikel 6.7 van de Verordening niet toegestaan. Immers, aan geen van de deelcriteria in artikel 6.7 lid 3 sub b wordt voldaan. De splitsing is enkel toegestaan voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en indien deze is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De woning staat niet als cultuurhistorisch waardevol te boek. (Overigens wordt niet aan het juiste artikel in de Verordening getoetst maar dit terzijde.) In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte aangenomen dat karakteristieke bebouwing (als daar hier al sprake van is) gelijk staat aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De toetsing aan de Verordening schiet zodoende te kort. Verder is de splitsing niet op behoud of herstel van de bebouwing gericht maar op het legaliseren van een reeds bestaande illegale situatie.

Milieugevoelig object

Geconcludeerd wordt dat in de nieuwe woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Deze conclusie steunt niet op het onderzoek dat eraan ten grondslag ligt. Volgens de geurmemo ligt het plangebied op de grens van matige en slechte luchtkwaliteit. Niettemin kan gemotiveerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar klimaat. Een motivering blijft echter achterwege. Er dient te worden uitgegaan van de maximaal vergunde milieubelasting en niet van de feitelijke of toekomstige situatie. De conclusie is dat sprake is van een slechte milieukwaliteit en dat reeds daarin een milieugevoelig object toevoegen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Vergroten bouwvlak

Indiener wil niet dat het bouwvlak wordt vergroot omdat hierdoor mogelijk op een kleinere afstand geurgevoelige objecten worden opgericht. Volgens indiener wordt niet aan de criteria in artikel 5.9.16 voldaan.

Antwoord gemeente

Procesmatig

We gebruiken in dit kader een bestemmingsplan om vele wijzigingen van de bestemming, samen met diverse partiële herzieningen, ineens procedureel te regelen. Daarmee kunnen we de ruimtelijke procedures in onze gemeente efficiënter maken en de doorlooptijd hiervan bekorten. Als randvoorwaarde gelden wel de criteria waaraan moet zijn voldaan bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden. Omdat we kiezen voor een bestemmingsplanprocedure moet de raad het plan vaststellen. Daarmee wordt het proces alleen maar zorgvuldiger. Het beleid is dus dat het college in principe geen wijzigingsbesluiten meer neemt. Enkel worden de opgesomde criteria gebruikt om de wijziging te onderbouwen en te motiveren.

Inhoudelijk

Zie ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit plan waarin wordt aangetoond dat sprake is van een karakteristieke boerderij en meer dan 400m³ inhoud per woning. Immers, zoals wordt aangegeven, betreft het een karakteristieke boerderij die volledig intact blijft en alleen intern wordt gesplitst waarbij de architectonische kenmerken behouden blijven. De inhoud wordt niet vergroot en na splitsing hebben beide woningen een inhoud groter dan 400m³.

Provinciaal beleid

Zie ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van dit initiatief waarin wordt aangetoond dat sprake is van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Immers, zoals wordt aangegeven, betreft het een karakteristieke boerderij die volledig intact blijft en alleen intern wordt gesplitst waarbij de architectonische kenmerken behouden blijven.

Milieugevoelig object

Zie ruimtelijke onderbouwing behorende bij de toelichting van dit initiatief in dit waarin wordt aangetoond dat sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hieronder de conclusie uit de geurmemo welke onderdeel uitmaakt van dit plan:

Ter plaatse van het geurhindergevoelige object dient sprake te zijn van een maximale geurbelasting van 14 odeur-unit. Uit berekeningen ten aanzien van de voor- en achtergrondbelasting is gebleken dat deze respectievelijk 12 en 13,5 (maximaal) odeur-unit is.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat waardoor deze ontwikkeling, conform een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd kan worden.

Vergroten bouwvlak

Het bestaande bouwvlak wordt ten behoeve van de splitsing vergroot en in twee bouwvlakken verdeeld. De voorwaarden in artikel 5.9.16 zijn niet van toepassing. Dit artikel gaat over de vergroting van het bestemmingsvlak "Wonen". Verder komt de woonbestemming niet dicht bij het bedrijf van indiener te liggen zodat de bedrijfsvoering niet wordt beperkt. Immers, de bestaande afstand van het bedrijf van indiener tot en met de grens van de woonbestemming is en blijft circa 17 meter.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.26 Spurkstraat 43, 45, 50 en 50a

Zienswijze

- Ten onrechte is in het bestemmingsplan aan de IJzerenpoortweg 3 een te ruim bouwvlak ingetekend. Dit had conform de uitspraak van de Raad van State slechts 145 m² mogen zijn;
- Ten onrechte wordt in de retrospectieve toets aangegeven: "toevoegen van een agrarisch bouwvlak van 145 m²". De uitspraak van de RvSt geeft namelijk alleen aan dat "het bestaande en legale bouwwerk moet bestemd". Daarnaast is het zo dat er geen agrarisch bedrijf kan komen, omdat er geen sprake is van volwaardigheid. De aanwezige bebouwing staat uitsluitend ten dienste van enige eigen agrarische activiteiten. Op 5 februari 1991 is immers bouwvergunning verleend ten behoeve van de vervanging van "twee kleine veldschuren". Het collegebesluit van 17 augustus 2010 bevestigt dat sprake is van een "veldschuur". In het bestemmingsplan is de aanduiding "veldschuur" dan ook op zijn plaats.
- De retrospectieve toets is niet volledig, omdat het volledige handavingsdossier ontbreekt;
- Nieuwvestiging is conform de Verordening ruimte 2014 van de provincie niet toegestaan. Daarmee is het opnemen van een nieuw bouwblok in strijd met het provinciale beleid;

Antwoord gemeente

Wij passen de systematiek voor dit perceel aan. In plaats van het toekennen van een bouwvlak nemen we op de verbeelding een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-loonwerkbedrijf/grondverzet- en loonbedrijf op met een grootte van 145m². Hierdoor voldoen we aan de uitspraak van de Raad van State en aan de wens van de provincie om dit perceel op een andere wijze op te nemen. Tevens wordt daarmee tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant.

2.27 Spurkstraat 55

Zienswijze

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State diende het bestemmingsplan binnen 26 weken te worden aangepast. Deze termijn is niet gehaald.

Darnaast heeft de gemeente geen gevolg gegeven aan de uitspraak van de Raad van de State. Op het perceel behorende bij Spurkstraat 55 dat nu is bestemd tot "agrarisch" dient buitenopslag mogelijk gemaakt te worden ten behoeve van het op het genoemde adres gevestigde weg- en waterbouwbedrijf.

Antwoord

De wettelijke termijn van 26 weken is een termijn van orde. In dit geval kan deze gelet op de complexiteit en omvang van het bestemmingsplan niet worden gehaald.

Voor wat betreft de buitenopslag nemen wij op de verbeelding een functieaanduiding "opslag" op.

2.28 Venstraat 3a te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

Indiener wil graag dat de bouwblokken aan de Venstraat 3a en 3b logischer worden ingetekend. Het bouwvlak waarop de timmerwerkplaats is gelegen (3b) ziet hij graag aangepast zodat de bedrijfsvoering niet wordt gehinderd.

Antwoord gemeente

Het perceel Venstraat 3b heeft in het bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijf' gekregen in dezelfde vorm en grootte als in de voorgaande bestemmingsplannen Buitengebied. In principe vraagt indiener om een vergroting van het bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf'. Hiervoor is in het geldende plan geen wijzigingsbevoegdheid aanwezig en een dergelijk plan kan alleen door een partiële herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. In het kader van dit onderhavige bestemmingsplan heeft indiener geen verzoek ingediend om zijn uitbreidingswens te onderbouwen. Ook een ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken is niet aangeleverd. Wij kunnen het verzoek van reclamant op basis van de ons beschikbare gegevens dan ook niet beoordelen.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.29 Waterschap Aa en Maas

Zienswijze

1 Hasseltsedijk 22

Waterschap De Dommel veranderen in Aa en Maas (en bijbehorend beleid).

2 Landgoed De Rietwiel

De waterparagraaf ontbreekt volledig. Er wordt verwezen naar bestemmingsplan Buitengebied 2010 (pagina 13, 3^e alinea). Deze ontwikkeling behoort ook tot dit plan en dus moet de ontwikkeling (hoe klein ook) opnieuw worden getoetst op het gebied van water en dus met een nieuwe waterparagraaf. Het plangebied ligt in een reserveringsgebied waterberging. Dit dient te worden benoemd en er dient zorg voor te worden gedragen dat de ontwikkeling hoog en droog genoeg ligt en m³ verhoging elders op terrein compenseren. De ligging van de vloeivelden aangeven op de tekening.

3 Zandstraat 18 (Middelrode)

Opnemen in paragraaf 4.8 dat woning hoog genoeg gebouwd wordt zodat er bij inrichting waterbergingsgebied nooit wateroverlast zal ontstaan. Tevens aantal m³s ophoging compenseren door elders af te graven. Daarnaast aangeven dat bij eventueel aanleggen van een kelder deze volledig waterdicht moet zijn en dat er rekening moet worden gehouden met fluctuerende grondwaterstanden.

4 Zandstraat 31b (Sint-Michielsgestel)

In paragraaf 4.1 toevoegen dat de GHG tussen de 60 en 80 cm onder maaiveld is gelegen en dat bergingsvoorziening hier boven wordt aangelegd.

Antwoord gemeente

1 Hasseltsedijk 22

De toelichting is op dit punt aangepast/aangevuld.

2 Landgoed De Rietwiel

De toelichting is op dit punt aangepast/aangevuld.

3 Zandstraat 18 (Middelrode)

De toelichting is op dit punt aangepast/aangevuld.

4 Zandstraat 31b (Sint-Michielsgestel)

De toelichting is op dit punt aangepast/aangevuld.

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen.

2.30 Woud 6 te Berlicum

Zienswijze

Woning

De realisatie van B&B in een omvang van 5 kamers (10 personen) is dusdanig groot dat er geen woonruimte meer overblijft voor een gezin om te wonen. Deze bedrijfsmatige activiteit in een woonbestemming is volgens indiener niet wenselijk. Door de ontwikkeling van deze B&B zal de rust die in dit gebied heerst verhoudingsgewijs grof verstoord worden. De functiewisseling van de woning die tot bijgebouw zal worden betiteld is een papieren daad. De boerderij zal altijd in samenhang met de woning Woud 18 een onlosmakelijk geheel blijven vormen, zoals zij dat al enkele eeuwen is.

Loods

De loods is een overblijfsel van het voormalig agrarisch bedrijf wat hier gevestigd was. Ten tijde van de boerderijsplitsing is bedongen dat bijgebouwen, behoudens deze loods, gesloopt moesten worden. Deze loods is intussen verbouwd tot woonruimte zonder dat daar een vergunning aan ten grondslag ligt. Het omzetten van de bestemming van deze loods in woning, leidt tot verdere versterking van het buitengebied. Zeker gezien het feit dat de woning een inhoud van ca. 1220m³ gaat krijgen waarbij in het vigerende bestemmingsplan maar 600m³ is toegestaan. Dus meer dan een verdubbeling. Historisch gezien is dit ook een onwenselijke ontwikkeling. Dit maakt namelijk de weg vrij om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor een vrijstaande schuur bij de oorspronkelijke boerderijwoning. De motivering dat, door de loods van een rieten kap te voorzien, de uitstraling zal verbeteren is nog maar de vraag. In dat geval zal er riet op de loods liggen, dakpannen op het voorhuis van de boerderij en golfplaten op het achterhuis van de boerderij. Onze zienswijze is dat dit niet tot een verbetering zal leiden.

Conclusie

De woning biedt voldoende plaats voor een gezin en enkele B&B kamers en dat lijkt indiener ook reëel om toe te staan. De functiewisseling is niet gewenst en dient derhalve geschrapt te worden.

Antwoord gemeente

Binnen de woonbestemming vindt de gemeente het acceptabel om in een hoofdgebouw een B&B in te richten van maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en in de regels van dit plan. Middels een afwijking staan wij het ook toe om in een bijgebouw een B&B activiteit te ontplooiën. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Volgens de gemeente wordt aan deze voorwaarden voldaan. Verder is het aan initiatiefnemer om de B&B in te kleden binnen de randvoorwaarden. Hij zal moeten afwegen of 1, 2 of meerdere kamers kunnen worden ingericht.

Zoals indiener terecht opmerkt is in principe sprake van een papieren daad als het gaat om het aanmerken van de woning als bijgebouw en het bijgebouw als woning. Een papieren daad die tot gevolg heeft dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. Uitgangspunt is dat het bestaande bebouwde oppervlak blijft gehandhaafd. Ook voor bestaande situaties geldt dit uitgangspunt en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra versterking wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra versterking ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.31 Woud 18 te Berlicum

Zienswijze

Woning

De realisatie van B&B in een omvang van 5 kamers (10 personen) is dusdanig groot dat er geen woonruimte meer overblijft voor een gezin om te wonen. Deze bedrijfsmatige activiteit in een woonbestemming is volgens indiener niet wenselijk. Door de ontwikkeling van deze B&B zal de rust die in dit gebied heerst verhoudingsgewijs grof verstoord worden. De functiewisseling van de woning die tot bijgebouw zal worden betiteld is een papieren daad. De boerderij zal altijd in samenhang met de woning Woud 18 een onlosmakelijk geheel blijven vormen, zoals zij dat al enkele eeuwen is.

Loods

De loods is een overblijfsel van het voormalig agrarisch bedrijf wat hier gevestigd was. Ten tijde van de boerderijsplitsing is bedongen dat bijgebouwen, behoudens deze loods, gesloopt moesten worden. Deze loods is intussen verbouwd tot woonruimte zonder dat daar een vergunning aan ten grondslag ligt. Het omzetten van de bestemming van deze loods in woning, leidt tot verdere versterking van het buitengebied. Zeker gezien het feit dat de woning een inhoud van ca. 1220m³ gaat krijgen waarbij in het vigerende bestemmingsplan maar 600m³ is toegestaan. Dus meer dan een verdubbeling. Historisch gezien is dit ook een onwenselijke ontwikkeling. Dit maakt namelijk de weg vrij om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor een vrijstaande schuur bij de oorspronkelijke boerderijwoning. De motivering dat, door de loods van een rieten kap te voorzien, de uitstraling zal verbeteren is nog maar de vraag. In dat geval zal er riet op de loods liggen, dakpannen op het voorhuis van de boerderij en golfplaten op het achterhuis van de boerderij. Onze zienswijze is dat dit niet tot een verbetering zal leiden.

Conclusie

De woning biedt voldoende plaats voor een gezin en enkele B&B kamers en dat lijkt indiener ook reëel om toe te staan. De functiewisseling is niet gewenst en dient derhalve geschrapt te worden.

Antwoord gemeente

Binnen de woonbestemming vindt de gemeente het acceptabel om in een hoofdgebouw een B&B in te richten van maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en in de regels van dit plan. Middels een afwijking staan wij het ook toe om in een bijgebouw een B&B activiteit te ontplooiën. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Volgens de gemeente wordt aan deze voorwaarden voldaan. Verder is het aan initiatiefnemer om de B&B in te kleden binnen de randvoorwaarden. Hij zal moeten afwegen of 1, 2 of meerdere kamers kunnen worden ingericht.

Zoals indiener terecht opmerkt is in principe sprake van een papieren daad als het gaat om het aanmerken van de woning als bijgebouw en het bijgebouw als woning. Een papieren daad die tot gevolg heeft dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. Uitgangspunt is dat het bestaande bebouwde oppervlak blijft gehandhaafd. Ook voor bestaande situaties geldt dit uitgangspunt en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra versterking wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra versterking ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.32 Woud 20 te Berlicum

Zienswijze

Woning

De realisatie van B&B in een omvang van 5 kamers (10 personen) is dusdanig groot dat er geen woonruimte meer overblijft voor een gezin om te wonen. Deze bedrijfsmatige activiteit in een woonbestemming is volgens indiener niet wenselijk. Door de ontwikkeling van deze B&B zal de rust die in dit gebied heerst verhoudingsgewijs grof verstoord worden. De functiewisseling van de woning die tot bijgebouw zal worden betiteld is een papieren daad. De boerderij zal altijd in samenhang met de woning Woud 18 een onlosmakelijk geheel blijven vormen, zoals zij dat al enkele eeuwen is.

Loods

De loods is een overblijfsel van het voormalig agrarisch bedrijf wat hier gevestigd was. Ten tijde van de boerderijsplitsing is bedongen dat bijgebouwen, behoudens deze loods, gesloopt moesten worden. Deze loods is intussen verbouwd tot woonruimte zonder dat daar een vergunning aan ten grondslag ligt. Het omzetten van de bestemming van deze loods in woning, leidt tot verdere versterking van het buitengebied. Zeker gezien het feit dat de woning een inhoud van ca. 1220m³ gaat krijgen waarbij in het vigerende bestemmingsplan maar 600m³ is toegestaan. Dus meer dan een verdubbeling. Historisch gezien is dit ook een onwenselijke ontwikkeling. Dit maakt namelijk de weg vrij om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor een vrijstaande schuur bij de oorspronkelijke boerderijwoning. De motivering dat, door de loods van een rieten kap te voorzien, de uitstraling zal verbeteren is nog maar de vraag. In dat geval zal er riet op de loods liggen, dakpannen op het voorhuis van de boerderij en golfplaten op het achterhuis van de boerderij. Onze zienswijze is dat dit niet tot een verbetering zal leiden.

Conclusie

De woning biedt voldoende plaats voor een gezin en enkele B&B kamers en dat lijkt indiener ook reëel om toe te staan. De functiewisseling is niet gewenst en dient derhalve geschrapt te worden.

Antwoord gemeente

Binnen de woonbestemming vindt de gemeente het acceptabel om in een hoofdgebouw een B&B in te richten van maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en in de regels van dit plan. Middels een afwijking staan wij het ook toe om in een bijgebouw een B&B activiteit te ontplooiën. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Volgens de gemeente wordt aan deze voorwaarden voldaan. Verder is het aan initiatiefnemer om de B&B in te kleden binnen de randvoorwaarden. Hij zal moeten afwegen of 1, 2 of meerdere kamers kunnen worden ingericht.

Zoals indiener terecht opmerkt is in principe sprake van een papieren daad als het gaat om het aanmerken van de woning als bijgebouw en het bijgebouw als woning. Een papieren daad die tot gevolg heeft dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. Uitgangspunt is dat het bestaande bebouwde oppervlak blijft gehandhaafd. Ook voor bestaande situaties geldt dit uitgangspunt en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra versterking wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra versterking ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.33 Woud 25 te Berlicum

Zienswijze

Woning

De realisatie van B&B in een omvang van 5 kamers (10 personen) is dusdanig groot dat er geen woonruimte meer overblijft voor een gezin om te wonen. Deze bedrijfsmatige activiteit in een woonbestemming is volgens indiener niet wenselijk.

Het initiatief omschrijft een bijgebouw als B&B maar de aanvrager biedt het bijgebouw als appartementen/studio aan op internet (advertentie op marktplaats) voor bewoning als huurappartementen.

Indiener verwijst naar agendapunt 3 van het B&W verslag d.d. 29-10-2013 waarin bij punt 6 staat omschreven dat B&W geen medewerking zullen verlenen aan het verzoek de bestaande boerderij als één wooneenheid of als twee zelfstandige wooneenheden te mogen verhuren.

Door verhuur zal ook door toestroom van passanten en bewoners de rust die in dit gebied heerst grof verstoord worden. Milieuhygiënisch gezien is de onderbouwing van voldoende eigen parkeerruimte daar al een voorbeeld van (Buro Croonen biz. 9 punt 2.2.3 Parkeren). Er kunnen 10 auto's geparkeerd worden. Dat doet ons inziens dan weer enorm afbreuk aan de landelijke uitstraling, waar men iedere keer mee schermt. Historisch gezien is de boerderij het hoofdgebouw en zal als zodanig ook altijd zo beschouwd worden. De boerderij zal altijd in samenhang met de woning Woud 18 een onlosmakelijk geheel blijven vormen, zoals zij dat al enkele eeuwen is.

Loods

In de ruimtelijke onderbouwing Woud 16, Berlicum (Bijlage C) spreekt men op blz. 1, in de Aanleiding (1.1) van een boerderijwoning die in slechte bouwkundige staat zou verkeren en onbewoonbaar is en dat daarom de loods tot woonruimte is omgebouwd. Daarbij wordt op punt 1.3 Vigerend Bestemmingsplan duidelijk aangegeven dat op de locatie binnen de bestemming "Wonen" maar één woning toegelaten wordt met een inhoud van maximaal 600 m³. Door functiewisseling gaat het bijgebouw 190 m³ bedragen wat nagenoeg een verdubbeling is van het gezamenlijk oppervlakte zoals in het bestemmingsplan is toegestaan bij een burgerwoning. Men ziet dit als kwaliteitsverbetering, maar is er dan niet eerst een burgerwoning nodig om de bijgebouwen te verantwoorden? En is de loods dan officieel al een burgerwoning? Is daar al officieel vergunning voor verleend?

Het omzetten van de bestemming van deze loods in woning, leidt tot verdere verstening van het buitengebied. Tevens dient daarbij aangemerkt te worden dat dit dan een tweede woning betreft, daar de term bij- of hoofdgebouw niet afdoet aan het uiterlijk en aanzicht van 2 (riante) woningen. Zeker gezien het feit dat de woning een inhoud van ca. 1220 m³ gaat krijgen waarbij in het vigerende bestemmingsplan maar 600 m³ is toegestaan. Dus méér dan een verdubbeling. Het karakteristiek aansluiten bij de boerderij is alleen maar vanuit een oogpunt dat het groot/hoog wordt gebouwd. Er komt een tweede verdieping op de loods en de rieten dakbedekking is niet in samenhang met wat de boerderij nu zelf heeft (dakpannen en golfplaten). In het rapport van Buro Croonen spreekt men op blz. 8 van een laag gebouw met de uitstraling van een bedrijfsgebouw. Men vindt het een verbetering dus als alle lage gebouwen met de uitstraling van een bedrijfsgebouw, omgebouwd dienen te worden tot een groot woonhuis, met een rieten dak? Dit zal veel inwoners van de gemeente Sint-Michiëlgestel enorm blij gaan maken!

Mocht de Burgemeester en Wethouders toch meewerken aan de aanvraag op Woud 16, Berlicum dan maakt dit namelijk de weg vrij om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor een vrijstaande schuur bij een oorspronkelijke boerderijwoning door alleen in de aanvraag de bestemming te veranderen. Het bestemmingsplan staat dit toe en schept wellicht precedenten om in het buitengebied meer van dit soort verkapte bouwvergunningen aan te vragen. Waar elders alles in het werk wordt gesteld om verstening van het buitengebied tegen te gaan in te krimpen, wordt hier de ruimte van verstening geboden.

Het beplantingsplan juicht indiener toe en staat geheel los van de goede landschappelijke inpassing van de functiewisseling van bij- en/of hoofdgebouw op Woud 16, Berlicum.

Conclusie

De woning biedt voldoende plaats voor een gezin en enkele B&B kamers en dat lijkt indiener ook reëel om toe te staan. Zolang er geen officiële vergunning afgegeven is voor functiewisseling, bestemmingswisseling of (ver)bouw in welke vorm dan ook, verzoeken wij B&W dan ook om te controleren en te handhaven.

Antwoord gemeente

Binnen de woonbestemming vindt de gemeente het acceptabel om in een hoofdgebouw een B&B in te richten van maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en in de regels van dit plan. Middels een afwijking staan wij het ook toe om in een bijgebouw een B&B activiteit te ontplooiën. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Volgens de gemeente wordt aan deze voorwaarden voldaan. Verder is het aan initiatiefnemer om de B&B in te kleden binnen de randvoorwaarden. Hij zal moeten afwegen of 1, 2 of meerdere kamers kunnen worden ingericht.

Zoals indiener terecht opmerkt is in principe sprake van een papieren daad als het gaat om het aanmerken van de woning als bijgebouw en het bijgebouw als woning. Een papieren daad die tot gevolg heeft dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. Uitgangspunt is dat het bestaande bebouwde oppervlak blijft gehandhaafd. Ook voor bestaande situaties geldt dit uitgangspunt en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra versterking wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Verder zijn de vergunningen voor de woning en het bijgebouw in het verleden verleend. Er is sprake van een legale situatie met legaal aanwezig bebouwing. De enige mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt, is om het hoofdgebouw als bijgebouw en het bijgebouw als hoofdgebouw te gebruiken.

Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt op het perceel een landschappelijke inpassing gecreëerd. Dit is ter compensatie van de mogelijkheden die bestemmingsplanmatig worden geboden.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra versterking ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Het verzoek tot handhaving tegen de vermeende bewoning van het pand is in behandeling genomen door de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving en van het vervolgproces wordt indiener op de hoogte gebracht.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.34 Woud 26 te Berlicum

Zienswijze

Woning

De realisatie van B&B in een omvang van 5 kamers (10 personen) is dusdanig groot dat er geen woonruimte meer overblijft voor een gezin om te wonen. Deze bedrijfsmatige activiteit in een woonbestemming is volgens indiener niet wenselijk. Door de ontwikkeling van deze B&B zal de rust die in dit gebied heerst verhoudingsgewijs grof verstoord worden. De functiewisseling van de woning die tot bijgebouw zal worden betiteld is een papieren daad. De boerderij zal altijd in samenhang met de woning Woud 18 een onlosmakelijk geheel blijven vormen, zoals zij dat al enkele eeuwen is.

Loods

De loods is een overblijfsel van het voormalig agrarisch bedrijf wat hier gevestigd was. Ten tijde van de boerderijsplitsing is bedongen dat bijgebouwen, behoudens deze loods, gesloopt moesten worden. Deze loods is intussen verbouwd tot woonruimte zonder dat daar een vergunning aan ten grondslag ligt. Het omzetten van de bestemming van deze loods in woning, leidt tot verdere verstening van het buitengebied. Zeker gezien het feit dat de woning een inhoud van ca. 1220m³ gaat krijgen waarbij in het vigerende bestemmingsplan maar 600m³ is toegestaan. Dus meer dan een verdubbeling. Historisch gezien is dit ook een onwenselijke ontwikkeling. Dit maakt namelijk de weg vrij om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor een vrijstaande schuur bij de oorspronkelijke boerderijwoning. De motivering dat, door de loods van een rieten kap te voorzien, de uitstraling zal verbeteren is nog maar de vraag. In dat geval zal er riet op de loods liggen, dakpannen op het voorhuis van de boerderij en golfplaten op het achterhuis van de boerderij. Onze zienswijze is dat dit niet tot een verbetering zal leiden.

Conclusie

De woning biedt voldoende plaats voor een gezin en enkele B&B kamers en dat lijkt indiener ook reëel om toe te staan. De functiewisseling is niet gewenst en dient derhalve geschrapt te worden.

Antwoord gemeente

Binnen de woonbestemming vindt de gemeente het acceptabel om in een hoofdgebouw een B&B in te richten van maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en in de regels van dit plan. Middels een afwijking staan wij het ook toe om in een bijgebouw een B&B activiteit te ontplooiën. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Volgens de gemeente wordt aan deze voorwaarden voldaan. Verder is het aan initiatiefnemer om de B&B in te kleden binnen de randvoorwaarden. Hij zal moeten afwegen of 1, 2 of meerdere kamers kunnen worden ingericht.

Zoals indiener terecht opmerkt is in principe sprake van een papieren daad als het gaat om het aanmerken van de woning als bijgebouw en het bijgebouw als woning. Een papieren daad die tot gevolg heeft dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. Uitgangspunt is dat het bestaande bebouwde oppervlak blijft gehandhaafd. Ook voor bestaande situaties geldt dit uitgangspunt en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra verstening wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra verstening ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.35 Woud 27 te Berlicum

Zienswijze

Woning

De realisatie van B&B in een omvang van 5 kamers (10 personen) is dusdanig groot dat er geen woonruimte meer overblijft voor een gezin om te wonen. Deze bedrijfsmatige activiteit in een woonbestemming is volgens indiener niet wenselijk. Door de ontwikkeling van deze B&B zal de rust die in dit gebied heerst verhoudingsgewijs grof verstoord worden. De functiewisseling van de woning die tot bijgebouw zal worden betiteld is een papieren daad. De boerderij zal altijd in samenhang met de woning Woud 18 een onlosmakelijk geheel blijven vormen, zoals zij dat al enkele eeuwen is.

Loods

De loods is een overblijfsel van het voormalig agrarisch bedrijf wat hier gevestigd was. Ten tijde van de boerderijsplitsing is bedongen dat bijgebouwen, behoudens deze loods, gesloopt moesten worden. Deze loods is intussen verbouwd tot woonruimte zonder dat daar een vergunning aan ten grondslag ligt. Het omzetten van de bestemming van deze loods in woning, leidt tot verdere verstening van het buitengebied. Zeker gezien het feit dat de woning een inhoud van ca. 1220m³ gaat krijgen waarbij in het vigerende bestemmingsplan maar 600m³ is toegestaan. Dus meer dan een verdubbeling. Historisch gezien is dit ook een onwenselijke ontwikkeling. Dit maakt namelijk de weg vrij om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor een vrijstaande schuur bij de oorspronkelijke boerderijwoning. De motivering dat, door de loods van een rieten kap te voorzien, de uitstraling zal verbeteren is nog maar de vraag. In dat geval zal er riet op de loods liggen, dakpannen op het voorhuis van de boerderij en golfplaten op het achterhuis van de boerderij. Onze zienswijze is dat dit niet tot een verbetering zal leiden.

Conclusie

De woning biedt voldoende plaats voor een gezin en enkele B&B kamers en dat lijkt indiener ook reëel om toe te staan. De functiewisseling is niet gewenst en dient derhalve geschrapt te worden.

Antwoord gemeente

Binnen de woonbestemming vindt de gemeente het acceptabel om in een hoofdgebouw een B&B in te richten van maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en in de regels van dit plan. Middels een afwijking staan wij het ook toe om in een bijgebouw een B&B activiteit te ontplooiën. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Volgens de gemeente wordt aan deze voorwaarden voldaan. Verder is het aan initiatiefnemer om de B&B in te kleden binnen de randvoorwaarden. Hij zal moeten afwegen of 1, 2 of meerdere kamers kunnen worden ingericht.

Zoals indiener terecht opmerkt is in principe sprake van een papieren daad als het gaat om het aanmerken van de woning als bijgebouw en het bijgebouw als woning. Een papieren daad die tot gevolg heeft dat initiatiefnemer de nu aanwezige loods kan gebruiken als woning en de nu aanwezige woning kan ombouwen tot B&B. De bebouwing mag hierbij overigens niet toenemen. Uitgangspunt is dat het bestaande bebouwde oppervlak blijft gehandhaafd. Ook voor bestaande situaties geldt dit uitgangspunt en laat het bestemmingsplan dus meer bebouwing toe. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing in het buitengebied die groter is dan de inhoudsmaten in de regels. De angst van indiener voor extra verstening wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Concluderend betekent medewerking aan het plan niet dat er extra verstening ontstaat. Er wordt immers geen extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het gedeelte dat hoort bij de oorspronkelijke boerderij opgeknapt. Bovendien wordt de oorspronkelijke loods meer in de stijl van de bestaande boerderij verbouwd. Al met al levert dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Om deze reden heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoet gekomen.

2.36 Woudseweg 41a te Den Dungen

Zienswijze

- Er is niet voldaan aan de randvoorwaarden die zijn genoemd in artikel 4.6, tweede lid van de Vr. In tegenstelling tot hetgeen vermeld is in het Cumela-advies is het grotere bedrijfsoppervlak nog niet "vele jaren/decennia" in gebruik. Reclamant heeft handhavingsverzoeken ingediend, maar de gemeente heeft hier niets mee gedaan. Verder heeft verzoeker niet aangetoond dat er ruimtelijke economische belangen zijn die noodzaken tot uitbreiding. Ook de financiële mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen zijn niet onderzocht. Voor wat betreft de feitelijke mogelijkheden het bedrijf te verplaatsen wordt ten onrechte aangegeven dat de locatie "De Rietvelden" niet geschikt zou zijn;
- De waarde stijging van de bestemmingsplanherziening bedraagt tussen de €1.000.000,- en €1.500.000. Een dergelijk voordeel cadeau doen is concurrentievervalsing en werkt precedentwerking in de hand.
- De huidige locatie is anders in gebruik dan aan Van der Bruggen is vergund. Bovendien is een wasplaats- afsputplaats gerealiseerd die nooit is vergund. De gemeente heeft dit nooit gehandhaafd. Bovendien is altijd sprake geweest van ernstige geluidsoverlast. Na een lang traject heeft dit op 30 oktober 2014 geleid tot het definitief opleggen van maatwerkvoorschriften. De afsputplaats is nu nog wel een bron van overlast, waarover discussie met de afdeling Handhaving gaande is. Het historisch overzicht van de geluidsoverlast ontbreekt in de aangeleverde stukken. Dit geldt eveneens voor de stankoverlast die was ontstaan door het onrechtmatig stoken van zaagsel. Voor wat betreft de toekomstige situatie gaat het onderzoek ten onrechte niet uit van uitbreiding van de activiteiten. Het is naïef om uit te gaan van continuering van de bedrijfsactiviteiten. Het onderzoek gaat tenslotte uit van onjuist en vereenvoudigde omstandigheden. Het houdt onder andere geen rekening met manoeuvreren van machines, derden met tankwagen die vloeistof in en uit de tank pompen en externe onderhoudsbedrijven.
- De ruimtelijke onderbouw van Croonen spreekt ten onrechte over agrarische activiteiten. Dat is hier echter niet aan de orde. Verder voert Croonen aan dat er een kwaliteitsverbetering optreedt, terwijl een bedrijfshal wordt opgericht die even groot is als de te saneren varkensstal, er slechts een kleine groenstrook wordt gerealiseerd, de buitenopslag die naar binnen wordt verplaatst illegaal is en er een stalling is voorzien voor grondverzetmachines. Croonen voert verder aan dat de verpaasings financieel en feitelijk niet mogelijk is, terwijl de financiële mogelijkheid niet is onderzocht en de feitelijke mogelijkheid zeer wel aanwezig. De stelling van Croonen dat hinderlijke activiteiten worden verplaatst naar een bedrijfsgebouw waar de nieuwste technieken worden toegepast snijdt geen hout, omdat de activiteiten in de hal nooit als hinderlijk zijn ervaren en deze ook gehandhaafd blijven.
- Tot slot is de berekening die Croonen hanteert voor de kwaliteitsverbetering niet juist.

Antwoord gemeente

- Artikel 4.6. van de Verordening ruimte heeft betrekking op het stedelijk gebied en is in dit geval dus niet van toepassing. Het is juist dat betrokkene een deel van zijn gronden illegaal als bedrijfsruimte in gebruik heeft. In een dergelijk geval is de gemeente echter gehouden om te onderzoeken of de situatie kan worden gelegaliseerd, alvorens handhavingsacties in werking te stellen. In dit geval is een plan ontstaan dat, in combinatie met de opheffing van de naastgelegen intensieve veehouderij, een ruimtelijke meerwaarde laat zien. Dit is voor ons aanleiding geweest medewerking te verlenen aan het plan. Verplaatsing van het bedrijf is niet aan de orde. Op de eerste plaats is dit vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Daarnaast is de noodzaak hiertoe ook niet aanwezig doordat het onderhavige plan een kwaliteitsverbetering in zich heeft ten opzichte van de bestaande situatie.
- Als er sprake is van een waarde stijging, wordt deze meegenomen met de berekening van de hoogte van de tegenpresentatie in het kader van artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014. Van concurrentievervalsing of precedentwerking kan geen sprake zijn. Voor eenieder gelden namelijk bij de toetsing van ruimtelijke plannen gelijke beleidsuitgangspunten.

- De door reclamant genoemde activiteiten die in strijd zijn met de vergunde situatie vallen buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure. Reclamant kan een verzoek om handhaving indienen, die wij vervolgens in behandeling nemen. Reclamant stelt verder dat ten onrechte niet uit wordt gegaan van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Wat echter feitelijk gebeurt, is dat de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk worden geconcentreerd. De reparaties en het onderhoud aan groot materieel kan voortaan in pandig worden uitgevoerd. Verder kunnen overlast veroorzakende activiteiten voortaan in het nieuwe bedrijfsgebouw worden uitgevoerd, waardoor de hinder naar de omgeving juist afneemt. Dit komt mede doordat de afstand tot de omliggende woningen toeneemt en doordat gebruik kan worden gemaakt van de nieuwste technieken. Daarnaast is de noodzaak voor buitenopslag niet meer aanwezig. Dit heeft een positieve weerslag op de uitstraling van het bedrijf, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving van de omwonenden toeneemt. Tenslotte is ons niet gebleken dat in de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van onjuiste en onvolledige gegevens. Nogmaals, als er zaken zijn die niet passen binnen de vergunde situatie, kan reclamant dit aankaarten via het handhavingstraject;
- Het gaat hier om een gebiedsgerichte ontwikkeling aan de Woudseweg die zowel de nrs 47 als 49 bestrijkt, Op nr. 49 is sprake van omzetting van een intensieve veehouderij naar een extensief kippenbedrijf. Zowel in de oude als de nieuwe situatie is wel degelijk sprake van een agrarisch bedrijf. Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat er wel degelijk sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd. Niet onvermeld mag blijven dat ten aanzien van dit bedrijf ook reeds vergunde rechten worden doorgehaald. Daarvoor in de plaats komt een extensief kippenbedrijf, dat zich toe zal leggen op de fok van een streekeigen kippenras, de "Poule Den Dungen". Daarnaast is het inderdaad zo dat een loods wordt gerealiseerd voor het grondverzetbedrijf op nr. 47. Deze wordt echter gerealiseerd op de locatie van de huidige varkenstallen en heeft zodoende nauwelijks extra versterking tot gevolg. Zoals gezegd heeft dit tot resultaat dat meer bedrijfsactiviteiten in pandig plaatsvinden en dat de uitstraling naar de omgeving toe verbetert. Dat juist deze activiteiten voorheen door reclamant niet als hinderlijk zijn ervaren doet hier niets aan af. Op grond hiervan is dus wel degelijk sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zoals aangegeven is verplaatsing van het bedrijf om deze reden ook niet aan de orde.
- Wij hanteren onze eigen berekeningssystematiek voor het beoordelen van de tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering. Deze vormt de basis en dus niet de voorzet die Croonen heeft gedaan.

2.37 Zandstraat 27 en 29 te Middelrode

Zienswijze

Indieners maken bezwaar tegen de ontwikkeling van een woning naast het perceel Zandstraat 18 te Middelrode. Dit perceel is gelegen aan de overzijde van de woningen van indieners en rekening houdende met de huidige landelijke inrichting zal er sprake zijn van een verdichting van de bebouwing, een toename van de bebouwingmogelijkheden en een intensivering van het woon- en leefklimaat. Indieners gaan hiervan schade en hinder ondervinden, welke bij aankoop van de woningen, enige jaren geleden, niet waren te voorzien.

Er zullen onmiskenbaar nadelige gevolgen ontstaan voor wat betreft het woongenot in en rond de woningen: onder andere een verlies van uitzicht, een grotere inbreuk op onze privacy, een toename van geluidhinder, een toename van verkeershinder.

Wanneer de gemeente de bouwvergunning toch verstrekt, willen indieners betrokken worden bij de inrichting van het perceel teneinde de schade en hinder zo veel mogelijk te beperken. Hierbij valt te denken aan de locatie van de inrit en de afstand van de rode lijn tot aan de bebouwing.

Antwoord gemeente

Er zal ter plaatse ontegenzeggelijk sprake zijn van een verdichting. De locatie is conform de structuurvisie Buitengebied onderdeel van een bebouwingsconcentratie. Binnen deze gebieden zijn, als aan de overige ruimtelijke randvoorwaarden is voldaan, meer verdichtingsmogelijkheden.

Daarnaast kan de betreffende ontwikkeling alleen mogelijk worden gemaakt na toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Initiatiefnemer moet hiervoor een bouwtitel aankopen bij de provincie. Een deel van dit bedrag krijgen wij van de provincie teruggestort. Dit geld móeten wij aanwenden voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Per saldo heeft het onderhavige plan dus wel degelijk een positief effect op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, al is de tegenmaatregel niet concreet aanwijsbaar. Daarnaast is het zo dat de realisering van het bouwplan een logische afronding is van de kern Middelrode. Er wordt voorzien in de realisering van slechts één woning die op een ruim perceel wordt gesitueerd. Dat betekent dat eventuele toekomstige plannen voor dit perceel met meer woningen en een veel intensievere bebouwing voortaan zijn uitgesloten.

Mocht de ontwikkeling van de woning naar de mening van indiener leiden tot waardedaling van zijn eigendom, dan staat het hem vrij een verzoek om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro e.v. in te dienen (planschade). Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan kan een dergelijk verzoek binnen 5 jaar worden ingediend bij de gemeente.

Verder zal de gemeente initiatiefnemer verzoeken om in overleg te treden met indieners over de uiteindelijke inrichting van het perceel. In dit bestemmingsplan zijn enkel de kaders opgenomen en in overleg kan mogelijk aan de wensen van indieners worden voldaan.

Bovenstaande aspecten geven geen aanleiding om het plan van initiatiefnemer aan te passen dan wel te verwijderen uit het bestemmingsplan. Aan de zienswijze van reclamanten wordt zodoende niet tegemoet gekomen.

3. ZIENSWIJZEN NIET-ONTVANKELIJK

3.1 Genenberg 1b te Sint-Michielsgestel

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de aanwezigheid van de ██████ stichting op het adres Genenberg 1a, naast de woning van reclamant. De hiermee gepaard gaande drukte is voor hem onaanvaardbaar. Daarnaast overschrijdt de genoemde stichting de afgesproken openingstijden en het maximum van 200 m² aan winkelruimte. Het verzoek is de ██████ stichting een andere locatie toe te wijzen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan "Actualisatieplan Buitengebied" heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant is bij de gemeente op 5 februari 2015 ingekomen. De zienswijze is dus ruim buiten de termijn ingediend. Om deze reden dient de ingekomen zienswijze niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.2 Waterschap De Dommel te Boxtel

Zienswijze

Paterstraat/Spekstraat Den Dungen

Voor de aanleg van de geplande poel zijn de algemene regels van de keur van toepassing. De bovengrondse hemelwatervoorziening (Poel) moet nader worden uitgewerkt met een principeschets.

Diepenbroek 7 Gemonde

Om de bergingsopgave in het plangebied vast te houden, is het voorstel om de bestaande zaksloot te verbreden. Zonder nadere uitwerking is echter niet duidelijk of een dergelijk systeem op deze locatie in voldoende mate kan functioneren. De vraag is om de oplossingsrichting nader uit te werken.

Halderse Akkers 5a Sint-Michielsgestel

De ruimtelijke onderbouwing verwijst voor de nadere uitwerking van de waterparagraaf en integratie van waterberging naar een nog later toe te voegen landschapsplan. Dat is onvoldoende om een instemming op te kunnen verlenen.

In de waterparagraaf staat toegelicht dat er geen onevenredige aantasting is van de waterhuishoudkundige situatie in de omgeving, mits er een infiltratievoorziening wordt aangelegd. Het Waterschap vraagt de infiltratievoorziening nader uit te werken met een principeschets.

Mgr. Hermuslaan 68-70 te Sint-Michielsgestel

Bij uitbreiding van bebouwing wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op een bestaande voorziening, met afvoer naar de poel. In de waterparagraaf wordt een snelle conclusie getrokken dat verder geen specifieke maatregelen hoeven te worden genomen en het onderdeel "water" de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Verder wordt gevraagd met behulp van de HNO tool te bepalen hoeveel berging nodig is, de poel als bergings-/infiltratievoorziening nader uit te werken met een principeschets en in de waterparagraaf op te nemen dat verontreiniging van bodem en water wordt voorkomen bij gescheiden afvoer van hemelwater. Toepassing van uitlogende materialen is niet toegestaan.

Verbeelding

Er staat een plan ingetekende op de hoek Schuilenburg/Theereheide. Hierin ontbreekt gedeeltelijk de dubbelbestemming Waterstaat-Waterberging. Ook ontbreekt een toelichting op een aanpassing van de verbeelding voor deze locatie. Daarnaast is op de verbeelding meer opgenomen dan in de toelichting en in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Toelichting

Het waterschap stelt een tekst voor om in het bestemmingsplan op te nemen ten behoeve van wijziging van de begrenzing "Waterstaat-Waterberging" en "Waterstaat-Waterkering" rondom de Essche Stroom.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan "Actualisatieplan Buitengebied" heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijze van het waterschap is bij de gemeente op 5 februari 2015 ingekomen. De zienswijze is dus ruim buiten de termijn ingediend. Om deze reden dient de ingekomen zienswijze niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.3 Oetaarsestraat 8, 10 en 61 te Schijndel, Oetelaarsestraat 12 ,14 en De Kuilen 14 te Gemonde

Zienswijze

- 1) Reclamanten beroepen zich op een verschoonbare termijnoverschrijding. In de toelichting en in de bekendmaking wordt namelijk niet genoemd dat in het bestemmingsplan ook een wijziging van het perceel Bodem van Elde 3 is opgenomen. Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van het op het genoemde adres aanwezige varkensbedrijf mogelijk. Er is daarbij geen rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.
- 2) het bedrijf aan de Bodem van Elde 3 heeft onder valselijk gebruik van de naam van een beëindigd pluimveehouderijbedrijf een aanvraag bouwvergunning ingediend.
- 3) Door de OBDN is bevestigd dat het bedrijf aan de Bodem van Elde 3 de geurvoorschriften van haar milieuvergunning niet naleeft;
- 4) De nieuwvestiging danwel uitbreiding van een intensieve veehouderij in de groenblauwe mantel is in strijd met de Verordening ruimte. In het bestemmingsplan wordt ook niet getoetst of is voldaan aan de in deze Verordening genoemde criteria.
- 5) Het realisering van een uitbreiding van de betreffende intensieve veehouderij is in strijd met het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" vanwege de aanwezigheid van een gastransportleiding.
- 6) in het bestemmingsplan ontbreekt ten onrechte een Milieu Effect Rapport.
- 7) Reclamanten zijn voornemens een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan "Actualisatieplan Buitengebied" heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant is bij de gemeente op 8 mei 2015 ingekomen. De zienswijze is dus ruim buiten de termijn ingediend. Om deze reden dient de ingekomen zienswijze niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden schematisch alle aanpassingen die gemaakt zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Daarbij is aangegeven of de wijziging voortkomt uit één van de ingediende zienswijzen of dat het een ambtshalve wijziging betreft. Indien de aanpassing met kaartmateriaal verduidelijkt is in de bijlage, dan is een verwijzing opgenomen.

NOTA VAN WIJZIGINGEN bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang vanaf 19 december 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. In de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied' zijn alle zienswijzen beantwoord, vooraf gegaan door een korte samenvatting van de zienswijzen. In sommige gevallen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen zijn er ook redenen het bestemmingsplan op meerdere punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

In deze Nota van Wijzigingen volgt een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Actualisatieplan Buitengebied". De wijzigingen zijn op onderdeel – toelichting, verbeelding en regels – gerangschikt. Grammaticale, alsook ondergeschikte tekstuele aanpassingen en vernummers, worden niet expliciet vermeld.

Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit omtrent de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

In de tabel zijn alle wijzigingen opgesomd. Er is hierbij onderscheid gemaakt in wijzigingen in de:

- regels;
- verbeelding algemeen;
- verbeelding voor specifiek adres.

Tabel van wijzigingen	Wijziging	Aanleiding	Zienswijze / ambtshalve	Regels
Regels				
art 1	Definitie verwijderd voor 'natuurbegraafplaats'	Natuurbegraafplaats wordt niet mogelijk gemaakt in dit plan.	ambtshalve	1
art 3	Aanduiding 'opslag' toegevoegd	Nav ruimtelijke onderbouw	ambtshalve	3
art 3	Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-productiebedrijf' toegevoegd	Nav ruimtelijke onderbouw	ambtshalve	3
art 3, 4, 5 en 6	Zinsnede toegevoegd bij afwijking minicamping	Ook binnen bouwvlak toestaan.	ambtshalve	3, 4, 5 en 6
art 3.4.1, 5.4.2 en 6.4.2	Zinsnede toegevoegd bij afwijking mestvergistingsinstallatie	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	3, 5 en 6
art 3.4.11, 5.4.12 en 6.4.10	Afwijking vogelnesten toegevoegd	Verzoek om ooievaarsnest toe te staan binnen agrarisch gebied.	ambtshalve	3, 5 en 6
art 3.6.2, 3.6.3, 5.6.2, 5.6.3, 6.6.2 en 6.6.3	Zinsnede toegevoegd bij nevenactiviteiten binnen en buiten bebouwingsconcentraties	Discrepancie tussen de agrarisch en Wonen bouwvlak bij voorwaarden.	ambtshalve	3, 4, 5 en 6
art 3.6.3, 5.6.3 en 6.6.3	Mogelijkheden binnenplanse afwijking voor agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven anders beschreven	Regel was te beperkend opgesteld.	ambtshalve	3, 4, 5 en 6
art 3.6.6, 4.6.5, 5.6.6 en 6.6.6	Zinsnede toegevoegd bij binnenplanse afwijking plattelandswoning	Uitspraak Raad van State in verband met plattelandswoningen.	ambtshalve	3, 4, 5 en 6
art 3.8.1, 5.8.1 en 6.8.1	Zinsnede toegevoegd bij wijziging oprichten van bedrijfswoning	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	3, 5 en 6
art 3.8.11, 4.7.3, 5.8.13, 7.7.2, en 23.7.5	Zinsnede toegevoegd bij wijziging naar bestemming Recreatie	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	3, 4, 5, 7 en 23
art 3.8.14, 4.7.4, 5.8.16, 6.8.13, 7.7.3, 9.7.3, 12.7.3, 13.7.4, 15.7.2 en 16.6.3	Zinsnede toegevoegd bij wijziging naar bestemming Wonen	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 15 en 16
art. 3.8.16, 4.7.5, 5.8.17, 6.8.14, 7.7.4, 12.7.4, 13.7.5, 15.7.3 en 16.6.4	Zinsnede toegevoegd bij wijziging boerderijsplitsing	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 15 en 16
art 3.8.17, 5.8.18, 5.8.19, 6.8.15, 6.8.16, 9.7.2, 10.7.2, 11.6.2, 12.7.2, 13.7.3, 15.7.4, 23.7.3 en 23.7.4	Zinsnede toegevoegd bij wijziging naar bestemming bedrijf	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15 en 23
art 4.2.2	Zinsnede toegevoegd bij bouwregels om binnenrijhal van meer dan 1.000m2 toe te staan	Vogelenzang 2a en Theereheid 6 hebben in hun plan een grotere oppervlakte onderbouwd.	ambtshalve	4
art 4.4.2	Afwijking schuilgelegenheid voor dieren verwijderd	Buiten bouwvlak A-PH is nergens sprake van een bestemming A-PH	ambtshalve	4
art 5.1	Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-constructie- en lasbedrijf' met maximum van 250m2 toegevoegd	Doorvertaling retrospectieve toets in regels en niet op verbeelding.	ambtshalve	5
art 5.8.12	Wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd	Regel is in strijd met VR2014.	zienswijze	5
art 6.1	Zinsnede toegevoegd bij 'specifieke vorm van bedrijf - gronddepot'	Hoogte van gronddepot opgenomen.	ambtshalve	6
art 7	Maximale goot- en bouwhoogte opnemen	Dit is voor nieuwe bebouwing niet specifiek geregeld.	zienswijze	7
art 7.2.3	Zinsnede toegevoegd bij bouwregels kassen	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	7
art 8.3	Afwijking vogelnesten toegevoegd	Verzoek om ooievaarsnest toe te staan binnen bosgebied.	ambtshalve	8
art 23.1	Zorgboerderij aangepast in woonzorgboerderij	Overnachten is toegestaan.	ambtshalve	23
art 23.2.2	Specifieke bouwaanduiding dove gevel toegevoegd	Hogere grenswaarde.	ambtshalve	23
art 23.2.2	Maximale inhoud vervangen door maximum volume	Discrepancie tussen de regels en de verbeelding.	ambtshalve	23
art 23.2.3	Zinsnede toegevoegd bij maximale oppervlakte bijgebouwen zodat koppeling met verbeelding wordt gemaakt	Regel was te beperkend opgesteld.	ambtshalve	23
art 23.5	Zinsnede toegevoegd bij specifieke gebruikregels om tijdelijke bewoning bij woonzorgboerderij toe te staan	Bij woonzorgboerderij mag tijdelijk worden gewoond.	ambtshalve	23

art 23.7.1	Karakteristieke boerderij vervangen door cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	Regel is in strijd met VR2014.	zienswijze	23
art 24.1 en 2	Voorrangsbepaling toegevoegd	Waarborgen van veilige ligging aardgastransportleiding.	zienswijze	24
art 24.4.1 en 2	Verbod en uitzonderingen aanlegactiviteit zijn aangevuld/aangepast	Dubbelbestemming Leiding-Gas werd onvoldoende beschermd.	zienswijze	24
art 24.5	Specifieke gebruiksregel toegevoegd ten behoeve van het opslaan van goederen boven gasleidingen.	Dubbelbestemming Leiding-Gas werd onvoldoende beschermd.	zienswijze	24
art 24, 25, 26, 27, 34 en 35	Rangorde bij dubbelbestemming aangebracht	Dubbelbestemming heeft voorrang op enkelbestemming.	zienswijze	24, 25, 26, 27, 34 en 35
art 28, 29, 30, 31 en 32	Zinsnede bij bouwregels verwijderd	Discrepancie tussen de regels en de verbeelding.	ambtshalve	28, 29, 30, 31 en 32
art 34	Bouwverbod ietwat versoepelen	Het bouwen van een brug is nu niet toegestaan terwijl dit wel gewenst is ivm dynamisch beekdal vd Aa.	ambtshalve	34
art 37	Zinsnede voor bouwen binnen bouwvlak toegevoegd	Bouwverbod aanscherpen.	ambtshalve	37
Wijzigingsbevoegdheden	Wijzigingsbevoegdheden aanvullen met: de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid	Belang Gasunie veilig stellen.	zienswijze	
Wijzigingsbevoegdheden	Wijzigingsbevoegdheden aanvullen met: de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;	Belang Provincie veilig stellen.	zienswijze	
Verbeelding algemeen				
Plan Duifhuisstraat	Dit is een separaat plan dat uit de contouren van dit plan dient te worden verwijderd.	Ambtshalve opmerking.	ambtshalve	
Aardgastransportleiding thv Plein te Berlicum	Begrenzing aanpassen	Leiding is nu niet correct weergegeven.	zienswijze	
Legenda	Overige zone' verwijderen bij enige gebiedsaanduidingen	Dit correspondeert niet met de regels.	zienswijze	
Verbeelding specifiek adres				
Besselaar/Twijnmeer	Aanpassen bouwvlak Maatschappelijk	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Beusingsedijk 8/8a, Berlicum	Begrenzing gronddepot aanpassen.	Vormverandering bouwvlak anders vormgeven.	ambtshalve	
Beusingsedijk 8/8a, Berlicum	De dubbelbestemming 'waterstaat-waterbergingsgebied' verwijderen van de verbeelding.	Uitkomst MGA-traject.	zienswijze	
Bodem van Elde 5, Gemonde	Functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3' opnemen	Anders wordt niet voldaan aan Wet geluidhinder (hogere grenswaarde).	ambtshalve	
Boscheweg 39a, Den	Vormverandering bouwvlak Wonen	voormalige stal en herbouw nieuwe schuur op passende locatie.	ambtshalve	
Brugstraat 9, Berlicum	Aanpassen bouwvlak Bedrijf	Uit RO blijkt dat bouwvlak aan de zuidzijde groter dient te zijn.	zienswijze	
Brugstraat 9, Berlicum	Gebiedsaanduiding 'landgoed' opnemen op bedrijfsbouwvlak	Uit RO blijkt dat bebouwing wordt gerealiseerd tbv het landgoed.	zienswijze	
Brugstraat 9, Berlicum	Aanpassen maximale oppervlakte	Uit RO blijkt dat uiteindelijk 4.500m2 bebouwing aanwezig zal zijn.	zienswijze	
Diepenbroek 1, Gemonde	Opnemen maximum bebouwd oppervlak van 500m2	Uit RO blijkt dat 500m2 aan bijgebouwen bij de woning is toegestaan.	ambtshalve	
Diepenbroek 1, Gemonde	Gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' opnemen	Aanduiding moet worden opgenomen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State	ambtshalve en zienswijze	
Diepenbroek 1, Gemonde	functie-aanduiding "specifieke vorm van wonen, woonzorgboerderij" opnemen	toezegging naar aanleiding van principebesluit	ambtshalve en zienswijze	
Diepenbroek 1, Gemonde	Bouwvlak aanpassen	Een gedeelte van de bestaande bebouwing valt buiten het bouwvlak.	zienswijze	
Diepenbroek 7, Gemonde	Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-composteerinrichting' opnemen op perceel to Diepenbroek 7	Uit RO blijkt dat composteerinrichting aanwezig is.	zienswijze	
Diepenbroek 7, Gemonde	Aanpassen bouwvlak Wonen	Bouwvlak is te eng bestemd.	zienswijze	
Diepenbroek 7, Gemonde	De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' verwijderen van de verbeelding.	Uit RO blijkt dat geen waarden aanwezig zijn.	zienswijze	
Dooibroek 1a, Sint-Michielsgestel	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Esscheweg 78, Sint-Michielsgestel	Opnemen maximum bebouwd oppervlak van 4.000m2	Uit bouwplan blijkt dat meer m2 benodigd zijn.	ambtshalve	
Esscheweg 78, Sint-Michielsgestel	Aanpassen bouwvlak Recreatie	Voetbalveld betrekken bij bestemming Recreatie conform feitelijke situatie.	ambtshalve	
Gemondsedijk 5a, Gemonde	Bestemming Recreatie omzetten naar Bos met de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport-hondensport'	Hoofdbestemming aanpassen zodat EHS beschermd blijft.	zienswijze	
Gemondseweg 8, Gemonde	Functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' opnemen	Anders wordt niet voldaan aan Wet geluidhinder (hogere grenswaarde).	ambtshalve	

Gemondseweg 26, Gemonde	Functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' opnemen	Anders wordt niet voldaan aan Wet geluidhinder (hogere grenswaarde).	ambtshalve	
Grote Molenstraat 7/7a, Sint-Michielsgestel	Eén bouwvlak Wonen verwijderen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Haanwijk 4 en 4a, Sint-Michielsgestel	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Haanwijk 4 en 4a, Sint-Michielsgestel	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Haanwijk 4 en 4a, Sint-Michielsgestel (parkeerlocatie ertegenover)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Haanwijk 4 en 4a, Sint-Michielsgestel (parkeerlocatie ertegenover)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Haanwijk 5b, Sint-Michielsgestel	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Haanwijk 5b, Sint-Michielsgestel	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Halderse Akkers 5a, Sint-Michielsgestel	Aanpassen bouwvlak Agrarisch	Uit RO blijkt dat contouren ietwat dienen te worden aangepast.	ambtshalve	
Hasseltsedijk 22, Berlicum	Aanpassen bouwvlak Agrarisch	Uit RO blijkt dat enkel een vormverandering is gewenst.	ambtshalve	
Hoek 11, Den ██████	Agrarisch bouwvlak omzetten in Wonen	retrospectieve toets	ambtshalve	
Hooghei M35, Berlicum	Perceel verwijderen uit het plan.	Dit perceel dient bestemming Bos te houden zoals in BP2010 aanwezig.	zienswijze	
Hooghei 23a, Berlicum	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Hooghemertseweg 2, Gemonde	Functieaanduiding 'hovenier' opnemen	Uit RO blijkt dat hier een hovenier is gevestigd.	zienswijze	
Hooghemertseweg 2, Gemonde	De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' verwijderen van de verbeelding	Uit RO blijkt dat geen waarden aanwezig zijn.	zienswijze	
Hooghemertseweg 2, Gemonde	Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop' verwijderen van de verbeelding	Koppeling regels en verbeelding is niet correct.	zienswijze	
Hooghemertseweg 2, Gemonde	Opnemen maximum bebouwd oppervlak van 3.000m2 en maximale goot- en bouwhoogte	Uit RO blijkt wat de bestaande oppervlakte is en dat een loods van 800m2 mag worden gebouwd.	zienswijze	
Hooghemertseweg 2, Gemonde	Aanpassen bouwvlak Bedrijf	Uit RO blijkt wat contouren dienen te zijn.	zienswijze	
Hoogstraat 58b, Sint-Michielsgestel	Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop' verwijderen van het bouwvlak 'Wonen' op de verbeelding	Koppeling regels en verbeelding is niet correct.	zienswijze	
IJzeren Poortweg 3, Den ██████	Verwijderen bouwvlak en opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-loonwerkbedrijf/grondverzet- en loonbedrijf' met een grootte van 145m2	Passende systematiek opnemen conform uitspraak Raad van State.	zienswijze	
Kapelbergstraat 6, Sint-Michielsgestel	Aanpassen bestemming Sport in bestemming Agrarisch met de functieaanduiding specifieke vorm van sport-sportterrein	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Kerkeind 11-15, Gemonde	Aanpassen bestemming van Sport-Manege naar Agrarisch-Paardenhouderij	Nieuwe onderverdeling van paardenbedrijven.	ambtshalve	
Kerkeind 24-26, Gemonde	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Landgoed Molenhoek	Aanpassen bestemming van Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden in Natuur	Hiermee wordt voldaan aan VR2014 van de provincie.	zienswijze	
Landgoed Theede	Aanpassen bestemming Natuur	2,4ha bestemmen tot Natuur en niet 2,7 ha.	zienswijze	
Loofaert 63, Berlicum	Verwijderen maximale oppervlakte 250m2.	Doorvertaling retrospectieve toets in regels en niet op verbeelding.	ambtshalve	
Loopsteegje 2, Den ██████	Aanpassen bouwvlak Agrarisch	Reeds lang aanwezige voerplaten worden opgenomen in het bouwvlak.	ambtshalve	
Loopstraat 2, Gemonde	Aanpassen bouwvlakken Wonen	Bouwvlakken van gesplitste boerderij zijn te eng bestemd.	zienswijze	
Mgr. Hermuslaan 70, Sint-Michielsgestel	Aanpassing bouwvlak Bedrijf	Uit RO blijkt dat bouwvlak aan de noordzijde groter dient te zijn.	ambtshalve	
Mgr. Hermuslaan 70, Sint-Michielsgestel	Aanduiding 'opslag' opnemen	Aanduiding moet worden opgenomen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.	ambtshalve en zienswijze	
Mgr. Hermuslaan 70, Sint-Michielsgestel	Aanpassing bestemming Natuur	Uit RO blijkt dat bestemming Natuur 0,3 ha kleiner dient te zijn.	ambtshalve en zienswijze	
Moerschot 76, Sint-Michielsgestel	Aanpassen bouwvlak Agrarisch	Vormverandering bouwvlak ism VR2014.	zienswijze	
Molenhoek 1, Berlicum	Aanpassen bouwvlak Wonen	Vergund bijgebouw valt buiten het bouwvlak.	ambtshalve	
Nijvelaar 13, Den ██████	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Paterstraat/Spekstraat	De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone-archeologische verwachtingswaarde 2' verwijderen van de verbeelding	Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.	zienswijze	

Perceel Esscheweg tegenover de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 4182 (ged.) (compensatielocatie)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Esscheweg tegenover de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 4182 (ged.) (compensatielocatie)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Esscheweg tegenover de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 4182 (ged.) (compensatielocatie)	Bestemming Natuur opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze en ambtshalve	
Perceel Esscheweg tegenover de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 3841 (ged.) (afslaglocatie)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Esscheweg tegenover de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 3841 (ged.) (afslaglocatie)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Esscheweg tegenover de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 3841 (ged.) (afslaglocatie)	Bestemming "Sport Golfbaan De Dommel" opnemen.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Esscheweg bij de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 3833 (ged.) (parkeerlocatie)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Esscheweg bij de oprijlaan richting Zegenwerp 12, Sint-Michielsgestel. Het perceel is bekend sectie E, nummer 3833 (ged.) (parkeerlocatie)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Sterrenbos nabij de kruising met de A2. Het perceel is bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie N, nummer 164 (ged.)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen EHS' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Sterrenbos nabij de kruising met de A2. Het perceel is bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie N, nummer 164 (ged.)	Gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen groenblauwe mantel' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Perceel Sterrenbos nabij de kruising met de A2. Het perceel is bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie N, nummer 164 (ged.)	Bestemming Natuur opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze en ambtshalve	
Poeldonk 32	Opnemen bouwvlakken Wonen	Passende bestemming opnemen conform uitspraak Raad van State.	zienswijze	

Reijndersveld 5 en 5a, Den [redacted]	Aanpassen bouwvlakken Wonen	Bouwvlakken zijn niet conform feitelijke situatie opgenomen.	zienswijze	
Rijdonksestraat 8, Den [redacted]	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Schellekesveld 7, Berlicum	Aanpassen bouwvlakken Wonen	Bouwvlakken van gesplitste boerderij zijn niet conform feitelijke situatie opgenomen.	zienswijze	
Spekstraat 3a, Den [redacted]	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Spurkstraat 55, Den [redacted]	Aanduiding 'opslag' opnemen	Aanduiding moet worden opgenomen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.	ambtshalve en zienswijze	
St.Lambertusweg 8d en 9, Gemonde	Aanduiding 'iv' verwijderen	Uit RO blijkt dat 'iv'tak wordt gesaneerd.	zienswijze	
St.Lambertusweg 8d en 9, Gemonde	Gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' opnemen	Aanduiding moet worden opgenomen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.	ambtshalve en zienswijze	
St.Lambertusweg 9, Gemonde	Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf' opnemen	Uit RO blijkt dat 400m2 aan productiebedrijf is toegestaan.	ambtshalve	
St.Lambertusweg 9, Gemonde	Aanduiding 'opslag' opnemen	Uit RO blijkt dat 1.000m2 aan statische opslag is toegestaan.	ambtshalve	
St.Lambertusweg 9, Gemonde	Tweede agrarische bedrijfswoning toevoegen	Vergunde woning in 1975 door gemeente Boxtel wordt bestemd.	ambtshalve en zienswijze	
Theereheide 6, Sint-Michielsgestel	Aanpassen bouwvlak Agrarisch-Paardenhouderij	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Theerestraat 107, Sint-Michielsgestel	Aanpassen bouwvlak Wonen	Vergund bijgebouw valt buiten het bouwvlak.	ambtshalve	
Werststeeg 28, Berlicum	Perceel verwijderen uit het plan.	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Werststeeg 34, Berlicum	Functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' opnemen	Anders wordt niet voldaan aan Wet geluidhinder (hogere grenswaarde).	ambtshalve	
Woud 16, Berlicum	Functieaanduiding 'bed & breakfast' opnemen	Uit RO blijkt dat B&B in bijgebouw wordt toegestaan.	ambtshalve	
Woud 16, Berlicum	Opnemen maximum volume van 1.250m3	Uit RO blijkt dat hoofdgebouw een inhoud van 1.250m3 krijgt.	ambtshalve	
Woudseweg 47, Den [redacted]	Aanpassen bouwvlak Bedrijf (koppeling verwijderen)	Gekoppeld bouwvlak ism VR2014.	zienswijze	
Woudseweg 47, Den [redacted]	Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet- en loonbedrijf' opnemen	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Woudseweg 49, Den [redacted]	Aanpassen bouwvlak Agrarisch (koppeling verwijderen)	Belang provincie veilig stellen.	zienswijze	
Zandstraat 31b, Sint-Michielsgestel	Functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 4' opnemen	Anders wordt niet voldaan aan Wet geluidhinder (hogere grenswaarde).	ambtshalve	
Zegenwerp 1c, Sint-Michielsgestel	Opnemen maximum bebouwd oppervlak van 1.700m2	Uit bouwplan blijkt dat meer m2 benodigd zijn.	ambtshalve	