

Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan: Toelichting

“Actualisatieplan Buitengebied”

Vastgesteld 16 juli 2015

NL.IMRO.0845.BP2014BGSMG00M100-VA01

Inhoudsopgave Toelichting bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING

Paragraaf 1 – Aanleiding

Paragraaf 2 – Vigerend bestemmingsplan

Paragraaf 3 – Doel bestemmingsplan

Paragraaf 4 – Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 – INITIATIEVEN

Paragraaf 1 – Berlicum

- 1) Assendelftseweg 6
- 2) Beusingsedijk 8/8a
- 3) Brugstraat 9
- 4) De Rietwiel (Landgoed)
- 5) Hasseltsedijk 22
- 6) Molenhoek (Landgoed)
- 7) Schellekesveld 7
- 8) Werststeeg 34
- 9) Woud 16
- 10) Zandstraat 18
- 11) Zandstraat 51

Paragraaf 2 – Den 

- 12) Hoek 2
- 13) Hoek 3a
- 14) Paterstraat/Spekstraat
- 15) Spekstraat 11a
- 16) Woudseweg 47 en 49

Paragraaf 3 – Gemonde

- 17) Bodem van Elde 4a en 5
- 18) Diepenbroek 1 i.c.m. St.Lambertusweg 8d, 9 en 9a
- 19) Diepenbroek 7 i.c.m. Hooghemertseweg 2
- 20) Gemonkseweg 8
- 21) Gemonkseweg 26
- 22) Kerkeind 11
- 23) Loopstraat 2
- 24) Vogelenzang 2a

Paragraaf 4 – Sint-Michielsgestel

- 25) Esscheweg/Golfbaan De Dommel
- 26) Grote Molenstraat 7/7a
- 27) Haanwijk 4, 4a en 5b
- 28) Halderse Akkers 5a
- 29) Hemelrijkstraat L412
- 30) Hoogstraat 58b
- 31) Mgr. Hermuslaan 70
- 32) Theereheide 6
- 33) Zandstraat 31b

HOOFDSTUK 3 – RETROSPECTIEVE TOETS

HOOFDSTUK 4 – BIJLAGEN

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Assendelftseweg 6
- Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Beusingsedijk 8/8a
- Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Brugstraat 9
- Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing De Rietwiel (Landgoed)
- Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing Hasseltsedijk 22
- Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Molenhoek (Landgoed)
- Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing Schellekesveld 7
- Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Werststeeg 34
- Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing Woud 16
- Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 18
- Bijlage 11 Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 51
- Bijlage 12 Ruimtelijke onderbouwing Hoek 2
- Bijlage 13 Ruimtelijke onderbouwing Hoek 3a
- Bijlage 14 Ruimtelijke onderbouwing Paterstraat/Spekstraat
- Bijlage 15 Ruimtelijke onderbouwing Spekstraat 11a
- Bijlage 16 Ruimtelijke onderbouwing Woudseweg 47 en 49
- Bijlage 17 Ruimtelijke onderbouwing Bodem van Elde 4a en 5
- Bijlage 18 Ruimtelijke onderbouwing Diepenbroek 1 i.c.m. St.Lambertusweg 8d, 9/9a
- Bijlage 19 Ruimtelijke onderbouwing Diepenbroek 7 i.c.m. Hooghemertseweg 2
- Bijlage 20 Ruimtelijke onderbouwing Gemondseweg 8
- Bijlage 21 Ruimtelijke onderbouwing Gemondseweg 26
- Bijlage 22 Ruimtelijke onderbouwing Kerkeind 11
- Bijlage 23 Ruimtelijke onderbouwing Loopstraat 2
- Bijlage 24 Ruimtelijke onderbouwing Vogelenzang 2a
- Bijlage 25 Ruimtelijke onderbouwing Esscheweg/Golfbaan De Dommel
- Bijlage 26 Ruimtelijke onderbouwing Grote Molenstraat 7/7a
- Bijlage 27 Ruimtelijke onderbouwing Haanwijk 4, 4a en 5b
- Bijlage 28 Ruimtelijke onderbouwing Halderse Akkers 5a
- Bijlage 29 Ruimtelijke onderbouwing Hemelrijkstraat L412
- Bijlage 30 Ruimtelijke onderbouwing Hoogstraat 58b
- Bijlage 31 Ruimtelijke onderbouwing Mgr. Hermuslaan 70
- Bijlage 32 Ruimtelijke onderbouwing Theereheide 6
- Bijlage 33 Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 31b
- Bijlage 34 Retrospectieve toets
- Bijlage 35 Ruimtelijke onderbouwing Genenberg 1a
- Bijlage 36 Nota van zienswijzen

HOOFDSTUK 5 – VASTSTELLINGSPROCEDURE

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

Door de verruiming van de mogelijkheden heeft de gemeente diverse verzoeken ontvangen van initiatiefnemers in het buitengebied. Er zijn uiteindelijk 33 verzoeken die meelopen in dit plan.

Verder zijn in dit bestemmingsplan ook de aanpassingen op het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen die doorgevoerd moeten worden naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op het eerder genoemde bestemmingsplan Buitengebied 2010. Deze uitspraak dateert van 31 oktober 2012. Hiermee is het bewuste bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Naar aanleiding van deze uitspraak moeten de regels en verbeelding wel op een aantal punten aangepast worden. Deze aanpassingen worden eveneens meegenomen met de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorts worden een paar beleidsmatige wijzigingen in dit bestemmingsplan meegenomen. Het betreft hier onder andere een afwijking voor het toestaan van hooibergen bij karakteristieke boerderijen, een afwijking voor het toestaan van plattelandswoningen en een afwijking voor het toestaan van zonnepanelenopstellingen op maaiveldhoogte.

Omdat het hier geen integrale herziening betreft blijven de beleidsmatige aanpassingen beperkt tot deze items. De reden dat deze nu wel meegenomen worden komt voort uit het feit dat ons is gebleken dat er een maatschappelijke behoefte bestaat aan deze voorzieningen. Bovendien dragen deze bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dat betekent dus dat de gemeente er bewust voor kiest om het beleid van de hogere overheden niet op te nemen in dit bestemmingsplan. Dat geldt dus met name ook voor de laatste herziening van de Verordening ruimte van de provincie, waarin nieuw beleid ten aanzien van veehouderijen is opgenomen. Het belangrijkste argument om dit niet te doen is om nu zo snel mogelijk de plannen van initiatiefnemers bestemmingsplanmatig mogelijk te maken. Er zou anders een onacceptabele vertraging in het bestemmingsplanproces ontstaan. Bovendien is het zo dat in de Verordening rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen. Deze gelden altijd, ook als ze niet zijn verwerkt op bestemmingsplanniveau.

Ten slotte biedt het actualisatieplan mogelijkheden om foutjes en onvolkomenheden uit het geldende bestemmingsplan te herstellen. Deze zijn met name aan het licht gekomen bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor alle verzoeken is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel uit 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 31 oktober 2012. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend aan de initiatieven.

1.3 Doel bestemmingsplan

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

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

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

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het 'Actualisatieplan Buitengebied'. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de initiatieven die in dit plan zijn opgenomen. Hoofdstuk 3 behandelt de bestemmingswijzigingen van de verschillende percelen in de zogenaamde retrospectieve toets. De verschillende ruimtelijke onderbouwingen met de bijbehorende bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 4. In het laatste hoofdstuk komt de vaststellingsprocedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Initiatieven

2.1 Berlicum

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

1 Assendelftseweg 6 - Woningsplitsing

Het plangebied is gelegen aan de Assendelftseweg 6 in een bebouwingscluster rond de kruising van de Brugstraat, Kapelstraat en Assendelftseweg te Berlicum. Het perceel is gelegen ten zuidwesten van het dorp Middelrode. De Brugstraat is een van de uitvalswegen die het dorp Middelrode met het buitengebied verbindt. De Assendelftseweg is één van de landwegen in het buitengebied. De weg bestaat uit een beklinkerde rijstrook en is slechts toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De weg eindigt bij het landgoed Seldensate. Het pand Assendelftseweg 6 is op ca. 10 meter uit de as van de weg gelegen. Het pand is aangewezen als Rijksmonument.

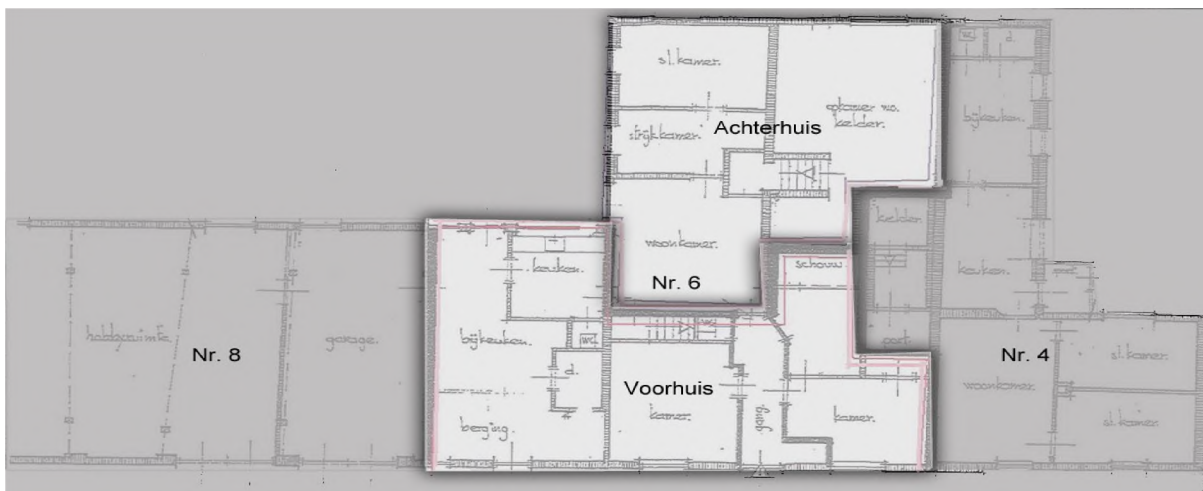


Huidige situatie

Op de planlocatie aan de Assendelftseweg 6 is momenteel de voormalige bedrijfsbebouwing van een boerderij aanwezig. De panden Assendelftseweg 4, 6 en 8 vormen een geheel. De woning op huisnummer 6 bestaat uit een voor en achterhuis. De grond voor het huis van de woning bestaat uit een grasveld met drie bomen. Achter op het perceel zijn diverse bijgebouwen en een tuin aanwezig.

Toekomstige situatie

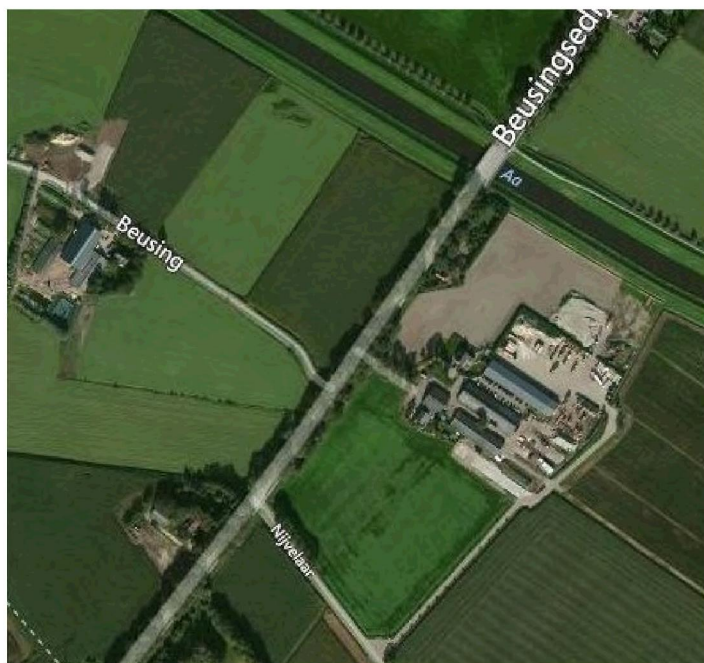
De woning wordt sinds jaren door meerdere gezinnen bewoond. De eigenaar van Assendelftseweg 6 heeft een verzoek tot woningsplitsing ingediend. In de huidige situatie is de woning reeds gesplitst. Het plan betreft derhalve een legalisering van de bestaande situatie.



2 Beusingsedijk 8/8a - Uitbreiding grondverzet- en loonbedrijf

De initiatiefnemer runt een grondverzet- en loonbedrijf aan de Beusingsedijk 8a en een melkveehouderij aan de Beusingsedijk 8 te Den Dungen. Voor deze bedrijven zijn in het bestemmingsplan Buitengebied respectievelijk een niet-agrarische bedrijfsbestemming en een agrarische bedrijfsbestemming met bijbehorende bouwvlakken opgenomen. In het kort en in hoofdzaak komen de plannen van initiatiefnemer op het volgende neer:

- het aan de noordzijde van het grondverzet- en loonbedrijf uitbreiden van de bedrijfsgronden met een gronddepot (maximaal 4.000m², maximaal 4 m1 boven maaiveld en landschappelijk ingepast);
- het uitbreiden van het bestemmings-/bouwvlak van het grondverzet- en loonbedrijf ten behoeve van het oprichten van diverse bebouwing;
- het agrarisch bestemmings-/bouwvlak dat daarbij komt te vervallen, kan worden toegevoegd aan de zuidzijde van de onlangs nieuw gebouwde melkrunderveestal. Op die plaats wordt op termijn een jongveestal gebouwd.



Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Beusingsedijk 8 en 8a te Den Dungen, ten noordwesten van de kern Berlicum. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Ten noordwesten en op korte afstand van het plangebied ligt een burgerwoning.

Toekomstige situatie

Hieronder een kaart met de landschappelijke inpassing van het perceel en de aanwezige en toekomstige bebouwing.



- Bestaande woningen
- Bestaande (bedrijfs-)bebouwing
- Verharding
- Nieuwe bebouwing
1. Jongveestal
- Gronddepot (4000 m²)

Landschappelijke inpassingsmaatregelen

- Ruigte van inheemse beplanting met wilg en els op en rondom bestaande grondwal (2100 m², 9 meter breed)
- Struweel van opgaande inheemse beplanting en bomen (1660 m²)
- Vervangen haagbeuken/ toevoegen Populieren

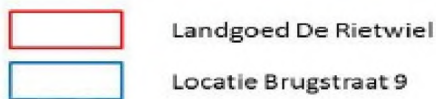


3 Brugstraat 9 - Realisering werktuigenberging en veestal

Het plangebied is gelegen aan de Brugstraat 9, ten oosten van de kern Middelrode. De Brugstraat bestaat uit lintbebouwing die richting noorden doorloopt tot in de kern Middelrode. Aan de achterzijde van de planlocatie bevinden zich agrarische gronden en gronden die behoren tot landgoed De Rietwiel. Ter plaatse van Brugstraat 9 is thans het textielbedrijf van de initiatiefnemers gevestigd met een tot het bedrijf behorende burgerwoning. Daarnaast zijn op de gronden een tot de woning behorende tuin, een dierenverblijf en een materieelberging aanwezig.

Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de rand van landgoed De Rietwiel welke in beheer, behoud en ontwikkeling is bij de initiatiefnemers. De initiatiefnemers hebben reeds een functie als verzorger en beheerder van het landgoed. Willen zij deze functie voor de toekomst zorgvuldig en met respect voor natuur en landschap kunnen blijven uitvoeren, dan zijn enkele maatregelen nodig. De maatregelen moeten zorgen voor een efficiëntere en effectievere manier van beheer, behoud en ontwikkeling van hun landgoed.



Toekomstige situatie

Zowel het bestaande dierenverblijf als de aanwezige materiaalberging staan ter beschikking van het beheren, behouden en verder ontwikkelen van het naastgelegen landgoed De Rietwiel. Om aan de doelstellingen en uitgangspunten van een landgoed te kunnen voldoen dienen voorzieningen en faciliteiten geschapen te worden om deze te kunnen waarborgen. In dit kader is het noodzakelijk dat het dierenverblijf verplaatst wordt en de materiaalberging uitgebreid kan worden.



4 De Rietwiel (Landgoed) - Vergroting bouwblokken voor de woningen

De bouwvlakken liggen aan de Molenhoek te Middelrode en maken deel uit van landgoed De Rietwiel. Het landgoed is gelegen ten zuiden van Middelrode, tussen de Brugstraat, de Molenhoek en rivier de Aa. De gronden van het landgoed liggen verder grotendeels in het beekdal van rivier de Aa en worden ten oosten ingeklemd tussen het natuurontwikkelingsgebied van [] en, ten zuiden, rivier de Aa welke op het moment door [] en Maas wordt omgevormd als waterbergingsgebied in combinatie met beekherstel. Dit project heet 'Dynamisch Beekdal'.

Huidige situatie

Op onderstaande luchtfoto is de globale ligging en begrenzing van het landgoed groen omlijnd aangegeven. De globale ligging van de locatie van de bouwvlakken planlocatie is rood omlijnd aangegeven.



Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wenst de drie bouwvlakken van vorm te veranderen, zodat deze zich logischer vormen en onderling beter verhouden. Het is concreet de bedoeling dat de nieuwe bouwvlakken in zekere zin evenwijdig aan de Molenhoek worden gesitueerd. Er ontstaan dan meer mogelijkheden voor een functioneler en stedenbouwkundig verantwoorde perceelsindeling.



5 Hasseltsedijk 22 - Uitbreiding bouwblok

De locatie aan de Hasseltsedijk 22 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, op een afstand van circa 250 meter van de kern van Berlicum en circa 2,2 kilometer van de kern van 's-Hertogenbosch. Ten westen van het bedrijf is de snelweg A2/A59 gelegen, welke de omgeving van de Hasseltsedijk, Berlicum en de gemeente ontsluit naar omliggende steden en dorpen.

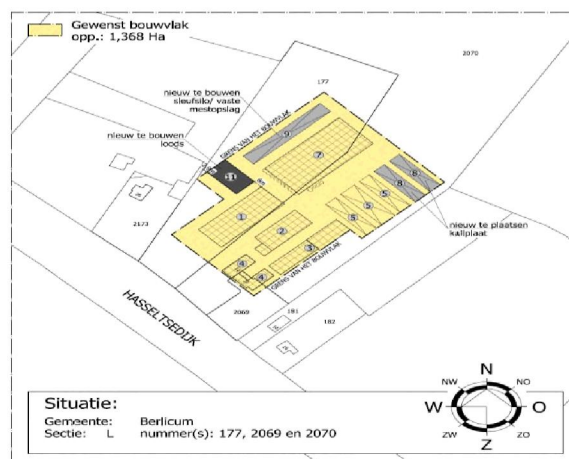
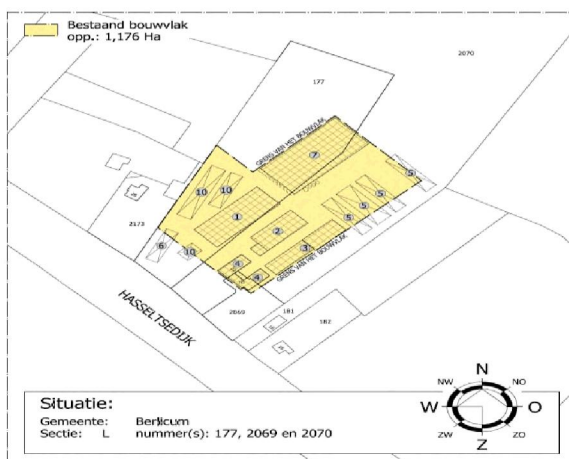


Huidige situatie

Initiatiefnemer exploiteert aan de Hasseltsedijk 22 te Berlicum een rundveehouderij. Men heeft vergunde rechten voor het houden van 197 stuks melk- en kalfkoeien, 104 stuks jongvee, 5 stuks vleeskalveren en 10 stuks vleesstieren. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn op het bedrijf een tweetal bedrijfswoningen, een drietal rundveestallen, een opslag/berging, een zevental sleufsilo's en een kuilplaat aanwezig.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is men voornemens een loods en een drietal voeropslagen/mestopslag te realiseren, dit aansluitend aan de bestaande bouwwerken. De nieuw te plaatsen sleufsilo's worden achter de reeds bestaande sleufsilo's gerealiseerd en de nieuw te bouwen sleufsilo/vaste mestopslag wordt parallel aan de bestaande rundveestal beoogd. Een aantal bestaande sleufsilo's/kuilplaten worden wegens veroudering en een ongunstige ligging m.b.t. tot de bedrijfsvoering verwijderd. De nieuw te bouwen loods komt op deze locatie te liggen.



6 Molenhoek (Landgoed) - Oprichting Landgoed

Molenhoek is gelegen ten zuidoosten van de kern Middelrode. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Leijgraaf, welke tevens de grens vormt tussen de gemeenten Sint-Michielsgestel en Bernheze. Op Molenhoek 5 te Middelrode (Gemeente Sint-Michielsgestel) liggen de restanten van een oude watermolen en een boerderij. Deze zijn met de omgelegen 10 ha grond in eigendom van de erven van [naam] van Terbrugge. De eigenaar is voornemens deze gronden om te vormen naar een landgoed en twee landgoedwoningen op te richten.

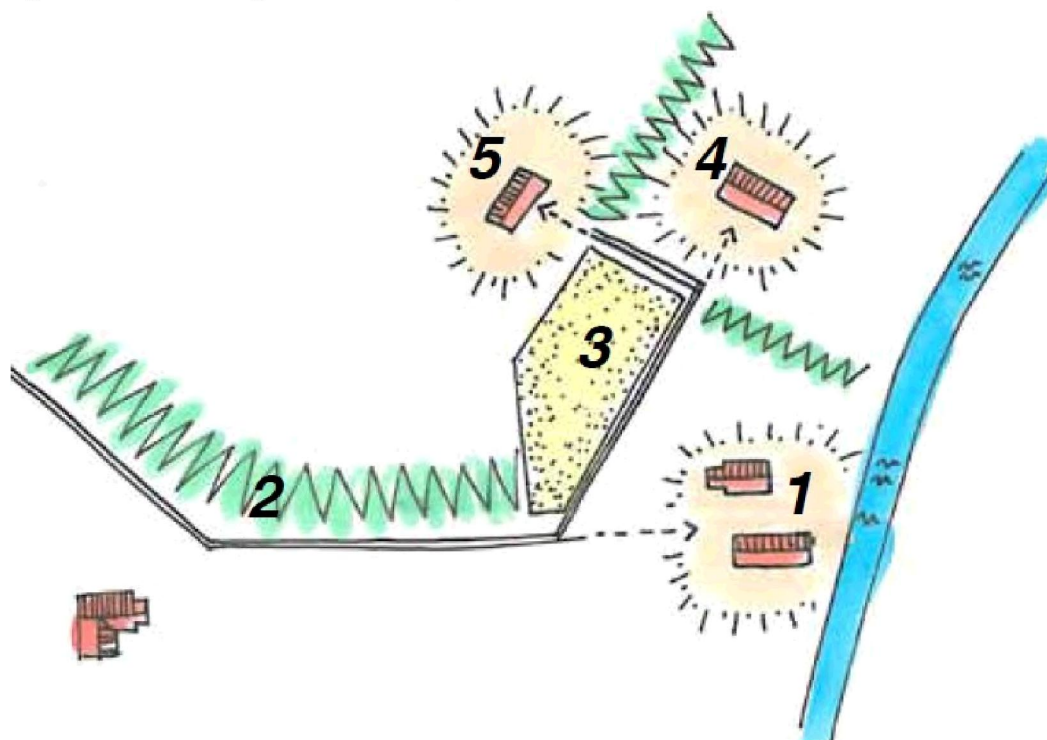


Huidige situatie

Het plangebied is gelegen rondom de restanten van een oude watermolen uit oorspronkelijk 1345. Sinds 1944 is deze zwaar beschadigd. Bij de relictten van de molen is in 1950 een langgevelboerderij gebouwd. De overige gronden van het plangebied zijn in agrarisch gebruik. De lage, nattere, gronden als weide en de hogere droge gronden als akker.

Toekomstige situatie

De eigenaar heeft besloten om op grond van de landgoedregeling uit de Verordening ruimte 2014 een landgoed op te richten. Hierbij worden twee landgoedwoningen van elk 1500m³ gebouwd in een ruimtelijke compositie met de bestaande bebouwing (watermolen en boerderij). Op de lange termijn is het de bedoeling dat laatstgenoemde genoemde gebouwen worden gerestaureerd. Op dit moment ontbreken hiervoor echter de financiële middelen.



Compositie landgoedwoningen Landgoed Molenhoek en restanten watermolen

7 Schellekesveld 7 - Woningsplitsing

Het plan heeft betrekking op het perceel aan Schellekesveld 7 te Berlicum. Het perceel bevindt zich in het buitengebied ten oosten van de woonkern Berlicum. Aan de zuidzijde wordt het woonperceel begrensd door de straat Schellekesveld, aan de oost-, noord- en westzijde wordt het perceel begrensd en ingesloten door de bij het adres behorende minicamping.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit één vrijstaande woning met een bijgebouw. De woning betreft een voormalige bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf. 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.



Toekomstige situatie

In de huidige situatie is de woning reeds gesplitst. Het plan betreft derhalve een legalisering van de bestaande situatie. Het woonperceel/bouwvlak heeft voor een gesplitste woning een ongunstige positionering en is bovendien voor twee woningen in het buitengebied aan de kleine kant. Het voorstel is om het bouwvlak aan de westzijde met minimaal 10 meter te vergroten zodat aan de westzijde van de woningen ruimte wordt geboden voor de eventuele realisatie van een bijgebouw en tuin.

8 Werststeeg 34 - Woningsplitsing

De boerderij Werststeeg 34 ligt op circa 500 meter uit de bebouwde kom van Berlicum. De Werststeeg is een oude weg door het buitengebied richting Vinkel. Vanaf de dorpsrand tot aan het plangebied is sprake van een uitdijend dorpslint, in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als bebouwingsconcentratie. Het omgevende landschap is open boerenland met weiden en maïsgronden.



Huidige situatie

Werststeeg 34 betreft een wederopbouwboerderij. De boerderij heeft de bestemming Wonen.

Toekomstige situatie

Het project betreft splitsing van het bestaande boerderijgebouw in twee woningen. Dit wordt bereikt door een interne verbouwing. Er komt geen nieuwe bebouwing voor verblijven. Het gebruik van het boerderijgebouw is wonen en blijft wonen. Het boerderijgebouw blijft qua massa en vorm onveranderd.



9 Woud 16 - Functiewisseling woning en bijgebouw

Het plangebied betreft het perceel Woud 16 te Berlicum. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de straat Woud en aan de noordzijde door het perceel van Woud 18. De overige grenzen worden gevormd door de perceelgrenzen van belendende agrarische percelen.



Huidige situatie

De boerderij omvat twee woningen: huisnummer 16 en huisnummer 18. Naast de boerderij staat aan de zuidwestzijde een loods. De boerderij verkeert in slechte bouwkundige staat. Het dak is niet meer waterdicht, waardoor bewoning niet goed mogelijk is. Om deze reden is de bewoner in de loods gaan wonen. Hiertoe heeft een verbouwing plaatsgevonden, waarbij gevelopeningen zijn aangebracht. Het gebouw heeft echter nog steeds de uitstraling van een bedrijfsgebouw. Een architectonische samenhang met de boerderij is er niet.

Toekomstige situatie

De bestaande loods wordt verbouwd tot woning. Hierbij wordt de kap vervangen door een rieten kap, waardoor de uitstraling aanmerkelijk zal verbeteren. De bestaande boerderij wordt opgeknapt en ingericht als bed and breakfast.



10 Zandstraat 18 - Ruimte voor Ruimte ontwikkeling

De Zandstraat waaraan het plangebied is gesitueerd betreft één van de wegen die haaks op het historische lint zijn gesitueerd. Het plangebied ligt op de overgang van het bebouwde deel van de kern Middelrode en het eigenlijke buitengebied.



Ligging perceel Zandstraat 18

Huidige situatie

Het perceel is circa 10 jaar geleden landschappelijk ingericht voor individueel gebruik. Er is sprake van een dichte groenstructuur met opgaand groen aan de randen waardoor het bouwperceel vanaf de Zandstraat aan het zicht wordt onttrokken. Door het plangebied is een wandelpad aangelegd rondom een grasveld met solitaire bomen. Ook loopt het wandelpad langs een aangelegde poel.

Toekomstige situatie

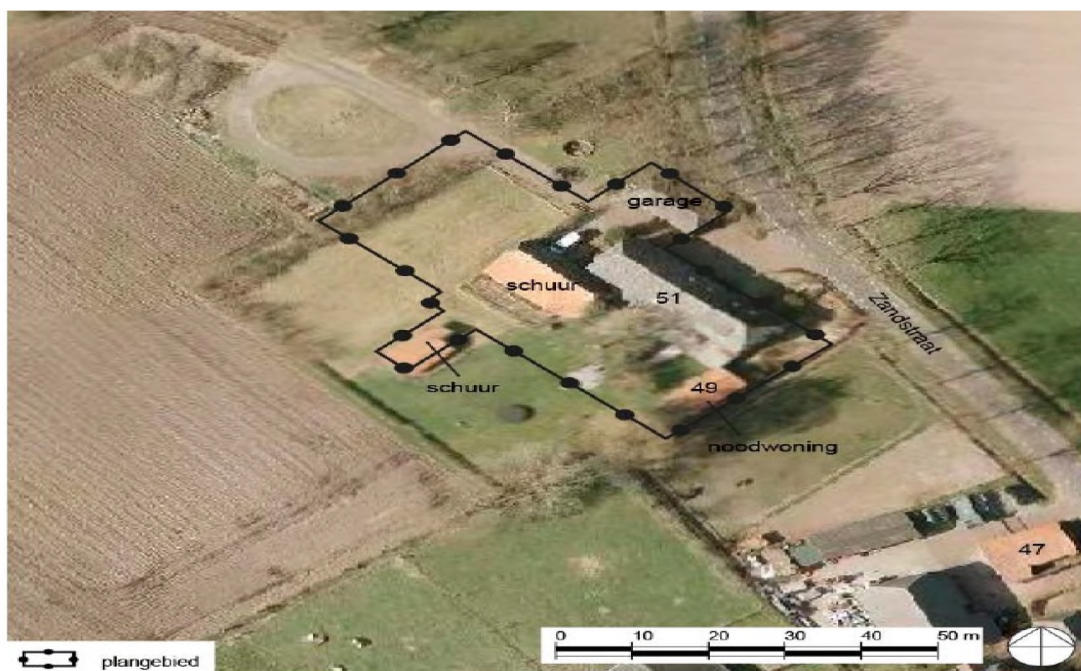
Aan de Zandstraat 18 wordt één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouwen gesitueerd. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan voorhanden. Wat wel duidelijk is, is aan welke randvoorwaarden er voldaan moet worden bij de verdere uitwerking van het plan. De nieuwe woning zal in lijn met de bestaande bebouwing langs de Zandstraat bestaan uit één bouwlaag met een schuine kap (nok evenwijdig aan de Zandstraat). Voor de voorgevelrooilijn wordt een minimum afstand van 24 meter gehanteerd zodat de nieuwe woning meer centraal op het perceel wordt gesitueerd om een geleidelijke overgang van het bebouwde deel van de kern Middelrode en het eigenlijke buitengebied te bewerkstelligen. De afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 15 meter om het open karakter te behouden.



Zone waarbinnen de nieuwe woning wordt gerealiseerd

11 Zandstraat 51 – Aanpassing bestemmingsvlak 'Wonen'

Het plangebied ligt aan de Zandstraat, een relatief rustige weg door het buitengebied, die vanaf de noordoostkant van de kern Middelrode in noordelijke richting naar onder andere Kaathoven en Vinkel voert. Het gebruik van de gronden in de omgeving van het plangebied is overwegend agrarisch. De gronden worden gebruikt voor diverse teelten.



Huidige situatie

Aan de Zandstraat 49 te Berlicum staat een na de Tweede Wereldoorlog gebouwde noodwoning. Deze woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de omvang van de woning dusdanig klein dat er geen sprake is van een volwaardige woning.

Toekomstige situatie

Voorliggend plan betreft de vormverandering van een bestemmingsvlak om één (vervallen) 'nood'woning te kunnen verplaatsen. Het bouwen van een nieuwe, grotere woning op dezelfde locatie is echter niet mogelijk, omdat de nieuwe woning dan te dicht bij de langgevelboerderij Zandstraat 51 komt te liggen. Aan de andere kant van de langgevelboerderij (de noordwestkant) is wel voldoende ruimte voor het bouwen van een nieuwe woning. De initiatiefnemer wil de nieuwe woning dan ook op deze locatie realiseren en de bestaande noodwoning slopen.



2.2 Den

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

12 Hoek 2 - Woningsplitsing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint Michielsgestel, ten oosten van de kern Den . Het plangebied wordt begrensd door de perceelsgrenzen van het perceel, waarop het projectvoorstel zal worden gerealiseerd.



Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hoek 2 in Den . 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. Het gehele perceel is omgeven door een houtwal van struiken en bomen.

Toekomstige situatie

Het planvoorstel voorziet in het splitsen van de bestaande woonboerderij op het perceel Hoek 2 in Den in twee wooneenheden. Hierbij zal 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.

13 Hoek 3a - Woningsplitsing

Het plangebied omvat de percelen Hoek 3 en 3a en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten oosten van de bebouwde kom van Den [REDACTED], en ten westen van de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied grenst aan de noord-westzijde aan Hoek 5 en aan de noord-oostzijde wordt de grens gevormd door de weg Hoek en een onbebouwd agrarisch perceel. In de omgeving zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd, maar ook een aantal woningen. Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt de voormalige sociale werkplaats. Aan de zuidoostkant grenzen onbebouwde agrarische percelen aan het plangebied.



Huidige situatie

De voormalige boerderij biedt in de huidige situatie ruimte aan twee woningen. Nummer 3a is de woning die het dichtst bij de weg is gelegen en ligt op een afstand van circa 30 meter van de weg. De Hoek is een rustige, landelijke weg met weinig doorgaand verkeer. De omliggende agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland. Aan de zuidwestkant grenst het woonperceel Hoek 3 aan het terrein met (voormalige) sociale werkplaats.

Met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt beoogd de bestaande situatie te voorzien van een correcte planologische regeling. Feitelijk is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing bedoeld om de reeds gerealiseerde boerderijsplitsing te legaliseren en een juridisch en planologisch kader te scheppen voor de bijbehorende bouwwerken.

Toekomstige situatie

Op het woonperceel behorende bij Hoek 3a bevindt zich een bijgebouw van circa 580m² met een bouwhoogte van circa 4,5 meter dat is gebruik is als stal- en opslagruimte ten behoeve van hobbymatig gebruik (paarden). Om te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden voor het toestaan van de woning zal het bijgebouw in zijn geheel worden gesloopt. Hiervoor wordt op dezelfde locatie een nieuw bijgebouw van 200m² teruggebouwd, conform de gemeentelijke voorwaarden.



Hoek 3a



Hoek 3

14 Paterstraat/Spekstraat - Ruimte voor Ruimte ontwikkeling

De locatie is gelegen aan de Spekstraat in het buitengebied van Den tegenover het tuincentrum aan de Spekstraat 1. Het plangebied ligt ten oosten van de bebouwde kern van Den en ligt op ruime afstand ten westen van de N279.



Huidige situatie

In de huidige situatie is het zuidelijke deel van het plangebied in gebruik als op- en overslag van grond- en bouwstoffen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer. Op dit deel van het terrein is een schuur aanwezig, opgericht in een landelijke stijl. Het noordelijke deel van het plangebied is in gebruik als grasland.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden twee woningen opgericht met bijbehorende bijgebouwen. Deze ontwikkeling laat een geclusterde bebouwing zien welke is geïnspireerd op een boerenerf. Deze ontwikkeling sluit nauw aan bij de karakteristiek van het landelijk gebied. Open ruimtes en doorzichten blijven op deze manier bestaan. Tevens sluit een boerenerf goed aan bij de stedenbouwkundige structuur van de Spekstraat. De bebouwing die aan deze straat aanwezig is, betreft veelal (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing zoals in veel gevallen, boerenerven. Door de nieuwe bebouwing hierop te laten aansluiten, voegt deze zich op een natuurlijke wijze in de bestaande structuur. Om bovenstaande te kunnen realiseren worden de huidige op- en overslagactiviteiten gestaakt en wordt het perceel volledig ingericht ten behoeve van wonen en de bijbehorende landelijke inpassing.



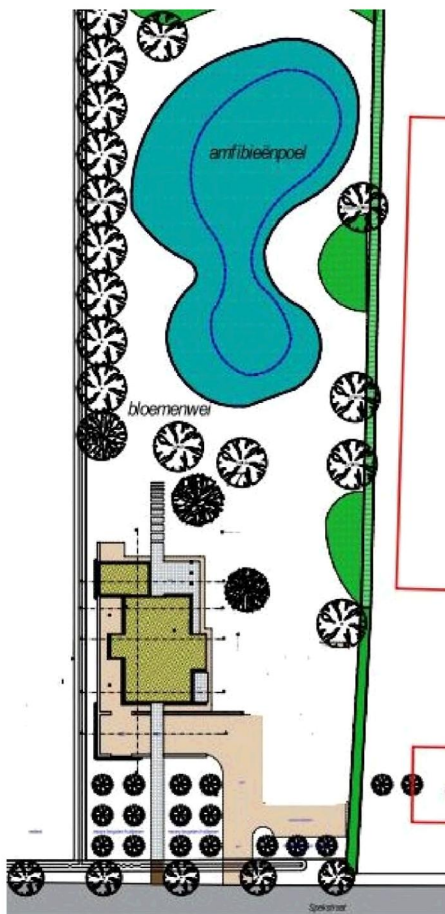
15 Spekstraat 11a - Ruimte voor Ruimte ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de Spekstraat 11a, ten zuidoosten van de kern Den [REDACTED]. Spekstraat 11a is gelegen in een soort bebouwingscluster bestaande uit een mix van burger- en bedrijfswoningen en bedrijvigheid in een overwegend landelijke omgeving.



Huidige situatie

Het perceel aan de Spekstraat 11a is op het moment in gebruik als recreatieve grastuin, grotendeels braakliggend en onverhard. Direct achter de planlocatie ligt een amfibieënpool welke een ecologische en landschappelijke meerwaarde oplevert. Op het perceel staat verder een schuur met een oppervlak van circa 200m². Volgens de vigerende bestemming 'Bedrijf' mag deze loods ten dienste staan van een aannemersbedrijf en gebruikt worden voor opslagdoeleinden.



Toekomstige situatie

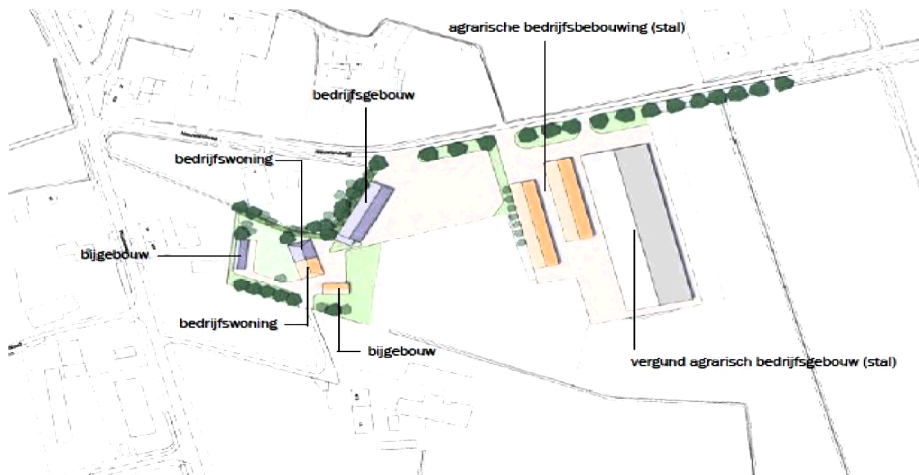
De initiatiefnemer wil een Ruimte voor Ruimte woning realiseren op de gronden gelegen aan de Spekstraat 11a te Den [REDACTED]. In het kader van de realisatie van deze planontwikkeling zal de schuur worden gesloopt en plaatsmaken voor een vrijstaand bijgebouw.

16 Woudseweg 47 en 49 - Vergroten bedrijfsperceel grondverzetbedrijf en aanpassen agrarisch bouwblok

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, ten zuiden van de kern Den Dungen. De planlocatie ligt nabij het bebouwingscluster Woudseweg/Zandstraat, in de oksel van de Woudseweg en Nieuwlandweg. Het projectgebied zelf heeft een totale omvang van circa 38.330m². De oostelijke en zuidelijke begrenzing wordt hierbij gevormd door de omliggende agrarische akkergronden. De westelijke begrenzing bestaat uit de agrarische woon- en bedrijfspercelen behorend tot het bebouwingscluster Woudseweg/Zandstraat. Tot slot wordt de noordelijke begrenzing gevormd door de Nieuwlandweg.

Huidige situatie

Aan de Nieuwlandweg in Den Dungen is een intensieve veehouderij gevestigd, bestaande uit een varkenshouderij met een omvang van circa 1.300 vleesvarkens alsmede een vergunning om uit te breiden naar 3.567 vleesvarkens door middel van de realisatie van een nieuwe varkensstal. Aan de Woudseweg 47/Nieuwlandweg is Van der Bruggen Grondverzet gevestigd.



Bestaande situatie, inclusief vergunde varkensstal (CroonenBuro5, maart 2014)

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft verzocht om het bestaande bedrijfsperceel van het grondverzetbedrijf te herinrichten alsmede te vergroten ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie. De agrarische ondernemer én mede-initiatiefnemer beëindigt de bestaande intensieve varkenshouderijactiviteiten ten behoeve van de oprichting van een (scharrel)kippenhouderij op de rondom liggende agrarische gronden. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een tweetal nevenactiviteiten te ontplooiën gericht op de oprichting van een kleinschalige slachterij en een ontvangstruimte voor streekrecreanten.

Met de beëindiging van de intensieve varkenshouderijactiviteiten aan de Nieuwlandweg ontstaat de mogelijkheid om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, de bedrijfsactiviteiten uit te breiden door de vrijkomende agrarische bebouwing én de bijbehorende gronden over te nemen ter versterking van de bestaande bedrijfsvoering van het grondverzetbedrijf.

Toekomstige situatie incl. indicatief bouwvlak (CroonenBuro5, augustus 2014)



bouwvlak roze = Van der Bruggen BV

bouwvlak geel = (scharrel)kippenhouderij Sanders

2.3 Gemonde

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

17 Bodem van Elde 4a en 5 - Doorhaling aanduiding 'iv' en realiseren van een woonbestemming in een voormalige varkensstal

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Bodem van Elde, ten oosten van Gemonde. De omgeving is vooral in gebruik als agrarisch cultuurlandschap, verweven met natuur en landschapswaarden. Veel percelen zijn in gebruik als grasland. De bebouwde omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfjes. Veel agrarische bedrijven in de omgeving zijn gestopt.



Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het agrarisch bedrijfsperceel van initiatiefnemer. Op de locaties Bodem van Elde 4a en 5 is een varkenshouderij gevestigd geweest. Initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de zogenaamde Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV). Dit houdt in dat het varkensbedrijf aan de Bodem van Elde 4a en 5 gesaneerd is, binnen de kaders van deze regeling. Hiertoe zijn inmiddels de stallen gesloopt en is de milieuvergunning komen te vervallen.

Bodem van Elde 4a

Op de locatie bevond zich circa 700m² aan varkensstallen. De oorspronkelijke bedrijfswoning is nog aanwezig en blijft behouden.

Bodem van Elde 5

Naast een bedrijfswoning was op het perceel circa 1300m² aan varkensstallen aanwezig. Ook bevindt zich hier een oude langgevelboerderij die behouden blijft. Deze beeldbepalende boerderij heeft in het verleden haar woonfunctie verloren en is in gebruik geweest als varkensstal.

Toekomstige situatie

Bodem van Elde 4a

De ondergrond van het oorspronkelijke bouwvlak wordt omgezet naar agrarische cultuurgrond. De bedrijfswoning behorende bij deze locatie wordt bestemd tot burgerwoning

Bodem van Elde 5

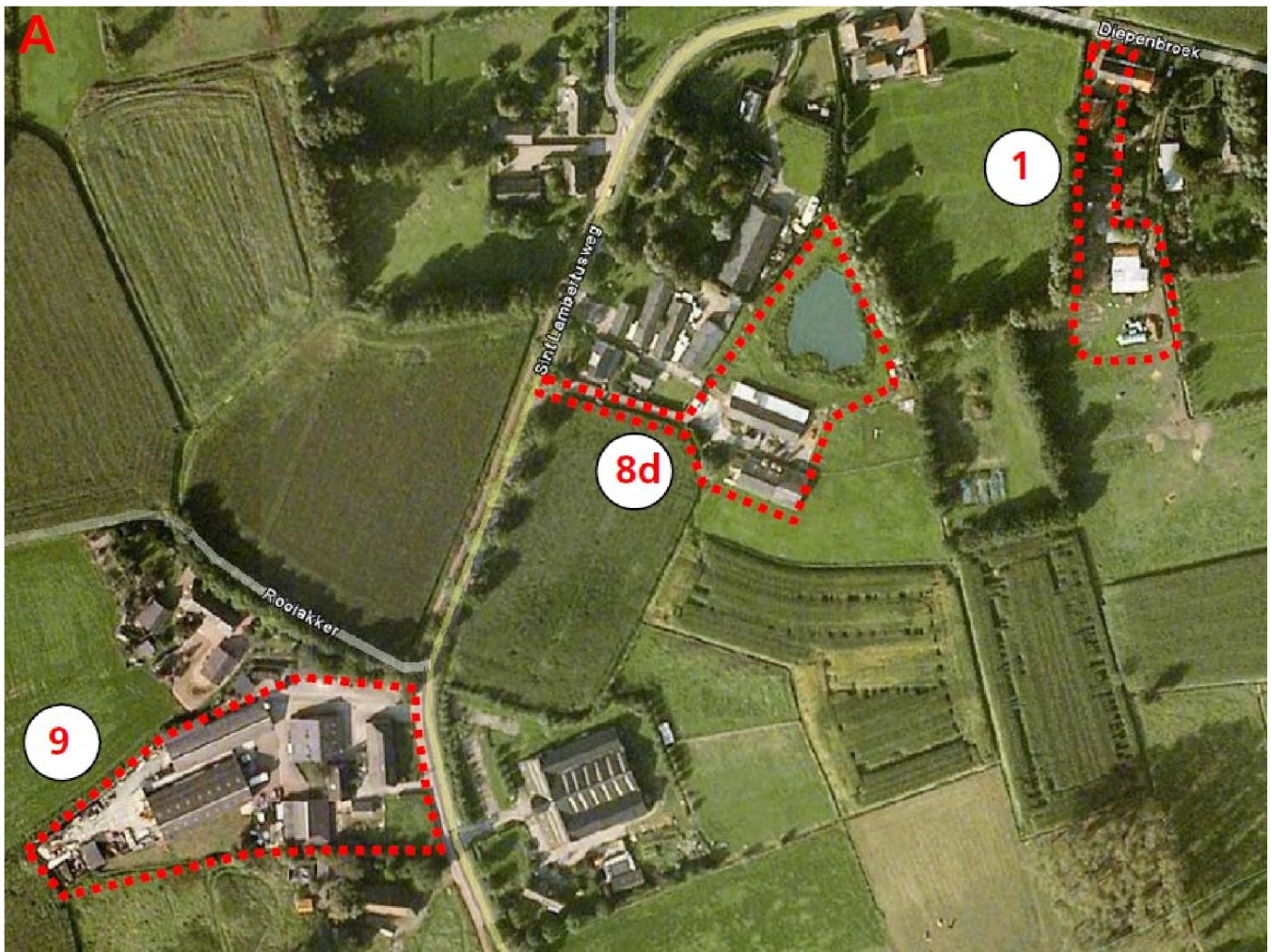
De oude langgevelboerderij blijft behouden, deze wordt als cultuurhistorisch waardevol gebouw beschermd. De boerderij krijgt een functie als bedrijfswoning bij het kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf dat hier resteert. Oprichten van een opslagloods van 400m² ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Deze wordt gesitueerd achter de boerderijwoning. Het agrarisch bedrijf krijgt een bouwvlak van circa 0,3 hectare.

18 Diepenbroek 1 i.c.m. Sint-Lambertusweg 8d, 9 en 9a -

Toevoegen aanduiding zorgboerderij aan de bestemming 'Wonen' op Diepenbroek 1;

Op Sint-Lambertusweg 9 mag het aannemingsbedrijf gehandhaafd blijven tot een maximum van 400m²

De eigenaar van Diepenbroek 1 heeft verzocht om medewerking aan een bouwblokvergroting op dit perceel voor de uitbreiding van de maximaal toegestane bebouwing, zodat ze een zorgactiviteit kan opstarten. De gemeente wil hier alleen medewerking aan verlenen i.c.m. met oplossingen voor de situatie aan Sint-Lambertusweg 8d, 9 en 9a. De volgende acties worden ondernomen: De IV activiteiten op Sint-Lambertusweg 8d en 9 worden gestopt; De mestopslag op de locatie Sint-Lambertusweg 8d wordt verwijderd; Initiatiefnemer maakt voor de locatie Sint-Lambertusweg 8d een goed landschappelijk inpassingsplan met als doel de locatie 8d aan het zicht te onttrekken en het reeds op dit perceel aanwezige ven op te knappen en op een verantwoorde wijze in te passen. De gemeente maakt in ruil hiervoor de volgende zaken planologisch mogelijk: De opstallen op de locatie Sint-Lambertusweg 8d mogen tot een maximum van 1.000m² gebruikt worden voor statische opslag; Op Sint-Lambertusweg 9 mag het aannemingsbedrijf gehandhaafd blijven tot een maximum van 400m², mits er ter plaatse geen productieactiviteiten plaats vinden; Op de locatie Diepenbroek 1 mag een zorgboerderij gerealiseerd worden. Bestemmingsplanmatig moeten de zorgboerderij en de verwijdering van de 'iv' aanduiding worden geregeld. De overige zaken kunnen met een afwijking worden toegestaan.



Huidige situatie

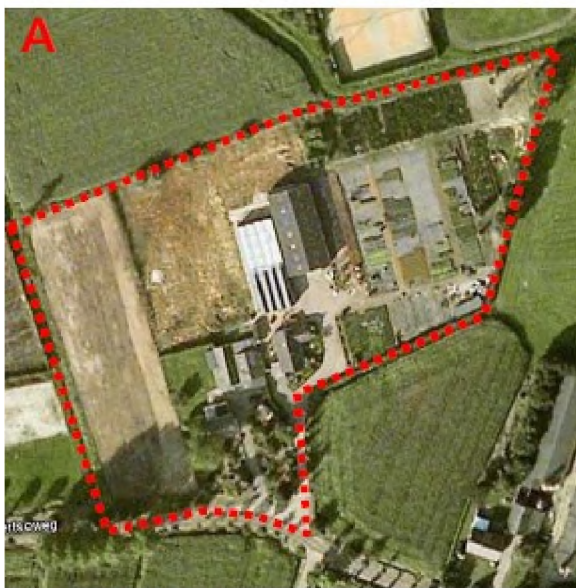
Het merendeel van het plangebied aan de Diepenbroek 1 waarin de bebouwing zich bevindt, is bestemd als 'Wonen'. Een klein deel van de noordelijk gelegen schuur bevindt zich binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De bouwvlakken 'Wonen' zijn door middel van een zogenoemde verbinding met elkaar gekoppeld. Ook het zuidelijk gelegen bouwvlak ligt deels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De huidige omvang van de schuur is derhalve niet geheel binnen het bouwvlak gelegen. Sint-Lambertusweg 9 heeft een bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'iv'.

Toekomstige situatie

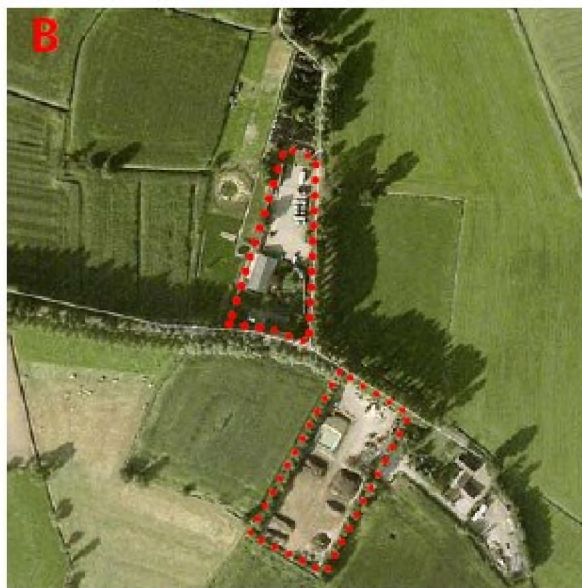
De bestaande situatie wordt in het onderhavige bestemmingsplan gelegaliseerd. Aan de Diepenbroek 1 blijft de bestemming 'Wonen' gehandhaafd, maar hier wordt een aanduiding toegevoegd 'specifieke vorm van wonen-zorgboerderij'. Ook bij de St.-Lambertusweg 9 blijft de bestaande bestemming, in dit geval 'Agrarisch', gehandhaafd. In dit geval wordt hieraan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aannemingsbedrijf' toegevoegd. Daarnaast wordt aan de St. Lambertusweg 9 de 'iv' aanduiding verwijderd, omdat de intensieve veehouderijtak van dit bedrijf is beëindigd.

19 Diepenbroek 7 i.c.m. Hooghemertseweg 2 - Omzetten van bedrijf- naar woonbestemming aan Diepenbroek 7 en omzetting van agrarisch naar bedrijfsbestemming aan de Hooghemertseweg 2; Bij Hooghemertseweg 2 komt een extra loods van 800m²

Het plangebied, bestaande uit twee bedrijfslocaties, is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de woonkern Gemonde. De twee locaties zijn gelegen op de adressen Diepenbroek 7 (met een composteerinrichting aan de overzijde van de straat) en Hooghemertseweg 2.



Hooghemertseweg 2



Diepenbroek 7

Huidige situatie

De locatie Diepenbroek 7 is de oorspronkelijke locatie en is reeds 35 jaar in gebruik. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een composteerinrichting die bestaat uit diverse hopen biologisch materiaal en compost. De locatie aan de Hooghemertseweg 2 is enkele jaren geleden in gebruik genomen.

Toekomstige situatie

De drie bedrijfslocaties op twee adressen worden geconcentreerd tot twee locaties op één adres, en wel op de bestaande locatie aan de Hooghemertseweg 2. De bedrijfslocatie aan Diepenbroek 7 wordt gesaneerd en herbestemd naar 'Wonen'. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de verhardingen worden verwijderd en de opslag zal niet meer op het perceel plaatsvinden. Door het afstoten van Diepenbroek 7 is er meer opslagruimte voor materieel benodigd op de Hooghemertseweg 2. De composteerinrichting blijft behouden en wordt gekoppeld aan de Hooghemertseweg 2.

20 Gemondseweg 8 – Woningsplitsing

Initiatiefnemer heeft de langgevelboerderij aan de Gemondseweg 8 in Sint-Michielsgestel gesplitst in twee woningen. Dit was in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied omdat ter plaatse maximaal één woning is toegestaan. Ter legalisatie van de reeds doorgevoerde boerderijsplitsing is de gemeente Sint-Michielsgestel bereid om een extra woonbestemming op het perceel te leggen ten behoeve van deze karakteristieke boerderij.

Huidige situatie

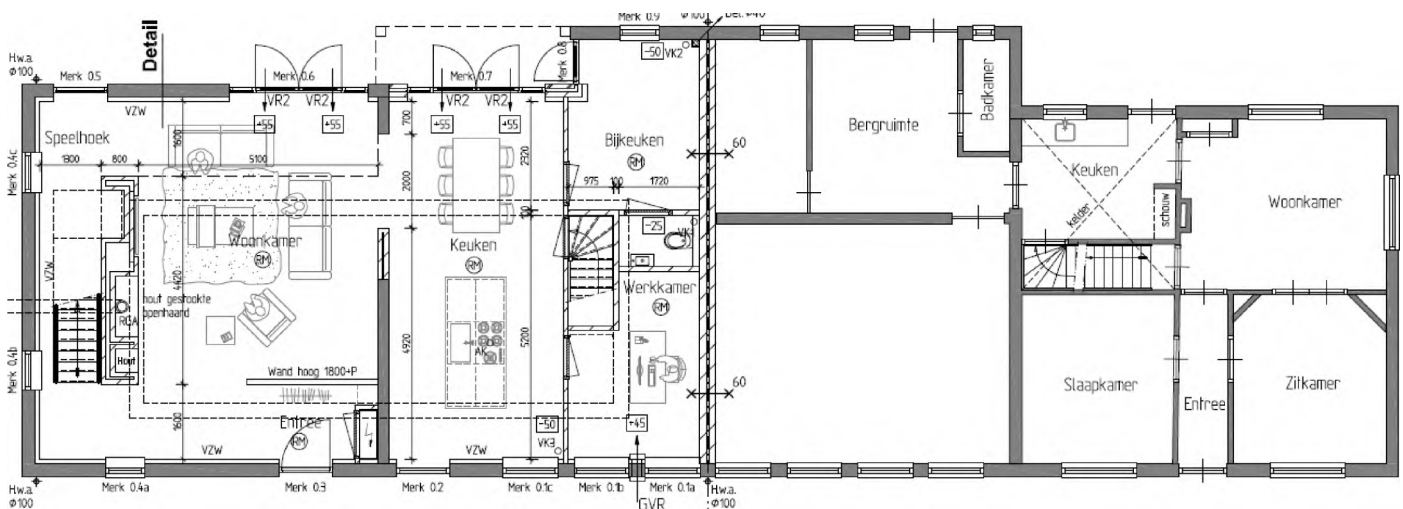
Het plangebied is gelegen aan de Gemondseweg direct ten zuiden van de kern Sint-Michielsgestel. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een langgevelboerderij. De boerderij bevindt zich op circa 250 meter van de woonkern Sint-Michielsgestel, in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied bestaat naast de langgevelboerderij uit 1949 ook uit gronden die in gebruik zijn als tuin en gronden voor het hobbymatig houden van dieren.



Een foto van de oorspronkelijke langgevelboerderij aan de Gemondseweg 8 uit 1949

Toekomstige situatie

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). Ten tweede is de boerderij uit 1949 karakteristiek voor haar omgeving. Het behouden van dergelijke cultuurhistorische monumenten voor de toekomst, staat ook bij de gemeente Sint-Michielsgestel 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.



Footprint langgevelboerderij Gemondseweg 8 (toekomstige situatie – begane grond)

21 Gemondseweg 26 – Woningsplitsing

De planlocatie is gelegen aan de westzijde van de Gemondseweg ten noordoosten van de bebouwde kom van Gemonde in de gemeente Sint-Michielsgestel. De Gemondseweg vormt van oudsher de verbindingsweg tussen het dorp, de omliggende weilanden en naar de noordelijker gelegen kern Sint-Michielsgestel. De planlocatie wordt in het noorden en westen begrensd door weilanden, in het oosten door de Gemondseweg en in het zuiden door de achter- en zijtuinen van de aanliggende woning. Het planoppervlak is ca. 2460 m² groot. Kadastraal is de planlocatie bekend onder: gemeente Sint Michielsgestel, sectie O nummers: 747 en 748.

Huidige situatie

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.

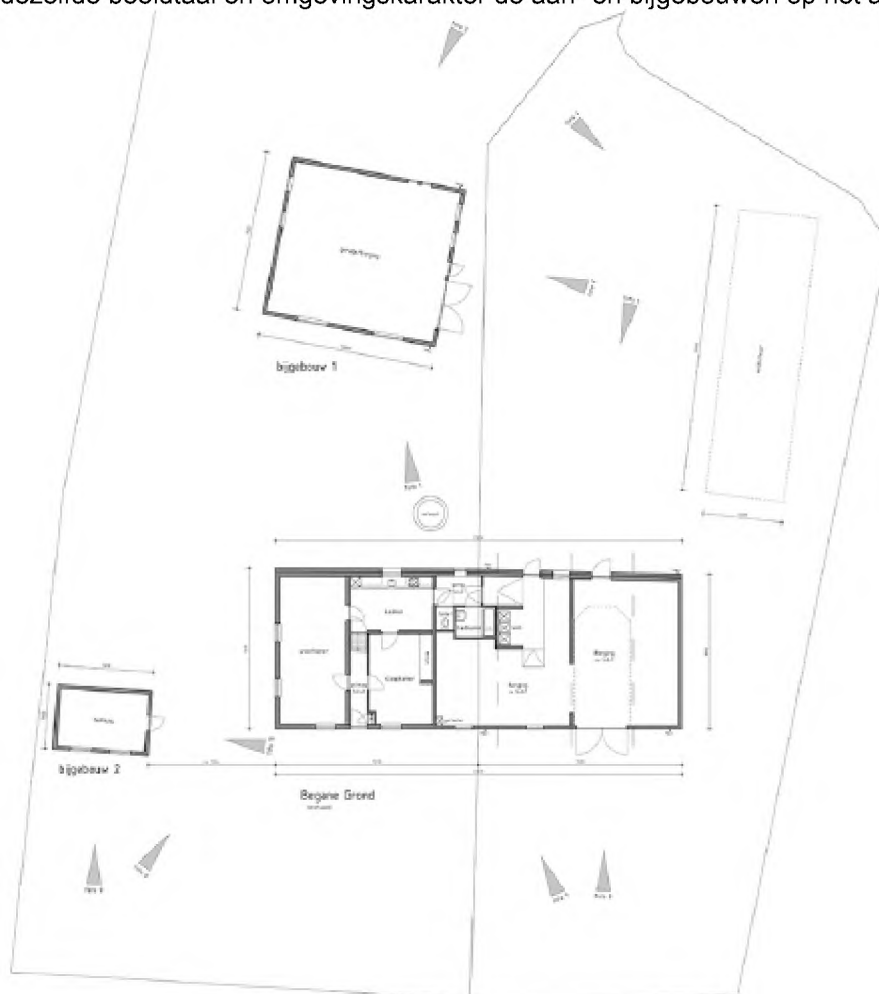


Afbeeldingen: Straatbeeld vanaf de Gemondseweg te Gemonde

Bron: Google Maps

Toekomstige situatie

Binnen de bestaande- en kwalitatieve historische context van de bestaande toestand beoogt dit plan op een verantwoorde wijze een splitsing voor twee 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 c.q. gerenoveerd.

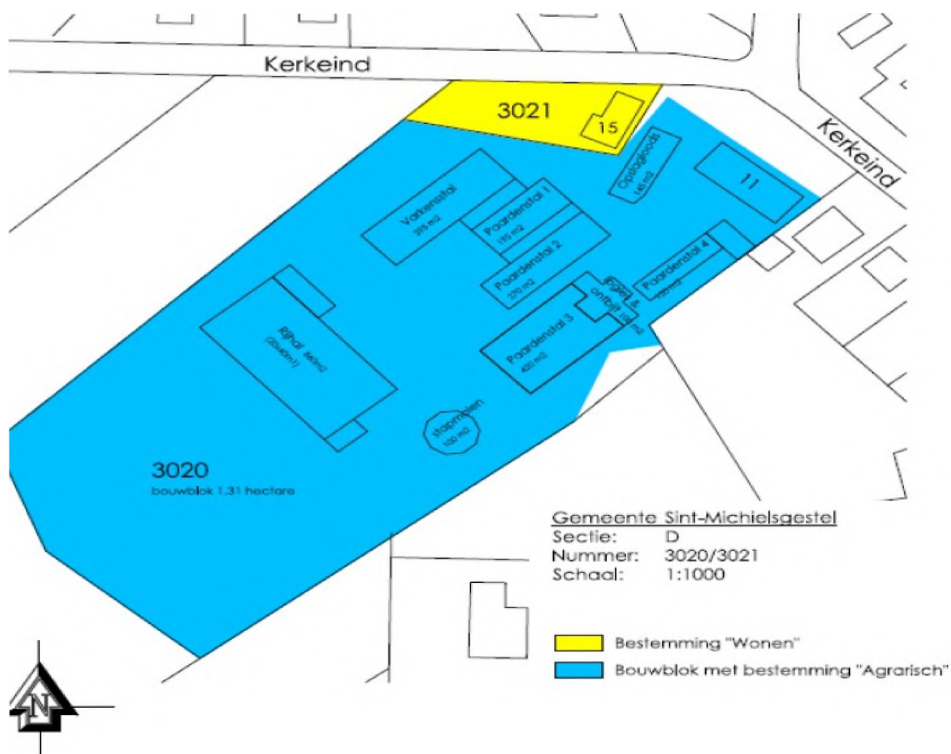


22 Kerkeind 11 en 15 - Omzetten bedrijfswoning van nr. 11 naar 15, slopen stallen, bouwen nieuwe paardenstal, omzetten bestemming 'Agrarisch' naar 'Sport-manege' en vormverandering bouwblok

Het plangebied is gelegen aan het Kerkeind 11 en 15, aan de rand en ten noordwesten van de kern Gemonde. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Ten noorden van de planlocatie, aan de overzijde van Kerkeind, staan enkele burgerwoningen in het buitengebied.

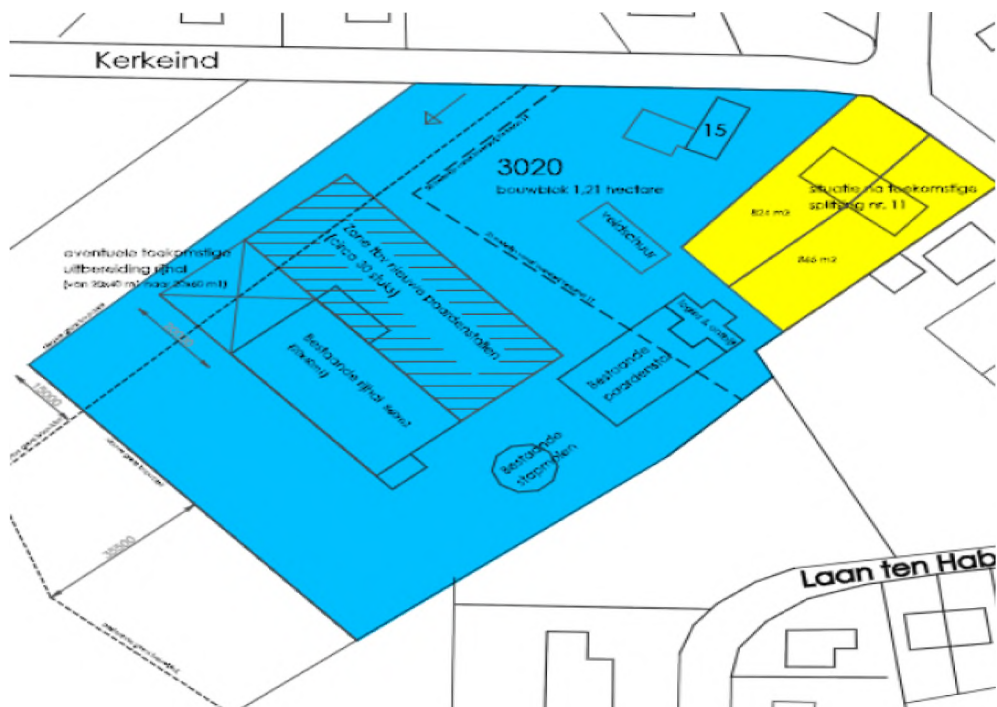
Huidige situatie

Op Kerkeind 11 is een gebruiksgerichte paardenhouderij gevestigd in de vorm van een pension-, africhtings- en dressuurstal. Tevens kunnen er paardrijlessen gevolgd worden en worden er clinics gehouden. Verder is er een varkenshouderij aanwezig en een bed & breakfast in één van de paardenstallen.



Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil van Kerkeind 15 de nieuwe bedrijfswoning maken en van Kerkeind 11 een burgerwoning. De nieuwe gedateerde bedrijfswoning Kerkeind 15 wordt hierbij volledig verbouwd. Daarnaast sloop van enkele bestaande stallen, waaronder de varkensstal omdat deze bedrijfstak wordt beëindigd, en de bouw van een nieuwe paardenstal. Een vormverandering van het bouwvlak is gewenst i.v.m. functioneler gebruik.



23 Loopstraat 2 – Woningssplitsing

De planlocatie bevindt zich op de noordelijke rand van de landelijke woonkern Gemonde en grenst aan de oost- en noordzijde aan agrarisch gebied in de vorm van akkerland. Aan de westzijde vormt de Loopstraat de grens. Aan de zuidzijde bevindt zich op circa 50 meter woonkern Gemonde.

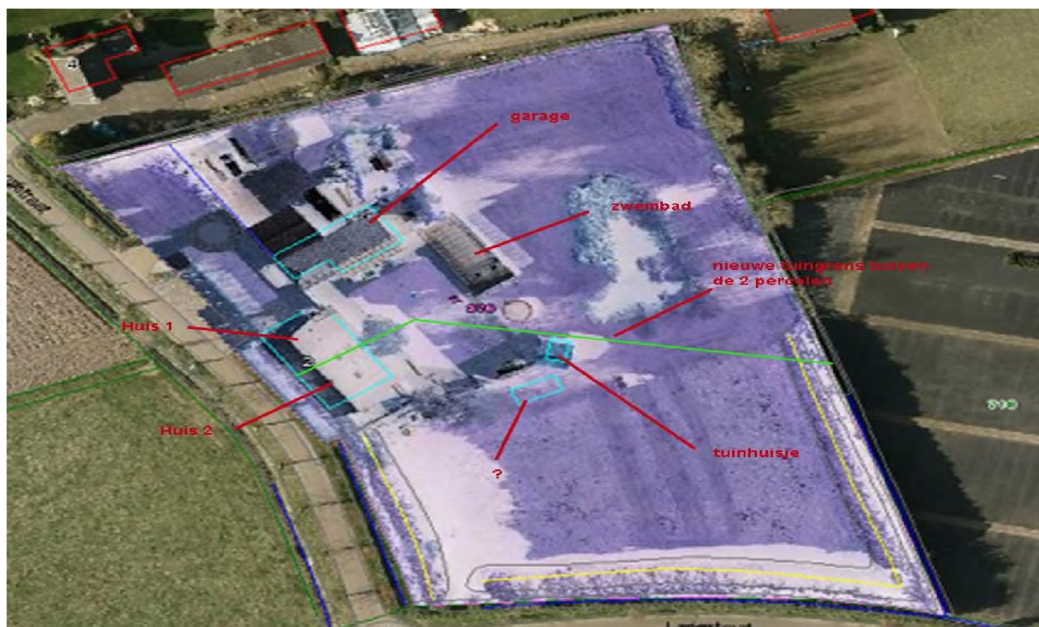
Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een langgevelboerderij uit 1898 met één bijgebouw van 100m² (garage). Tot de langgevelboerderij (achterzijde) behoren tevens een tuinhuisje en gronden ingericht als tuin. De boerderij maakte in het verleden onderdeel uit van een agrarische onderneming. Deze bedrijfsfunctie is echter al geruime tijd geleden beëindigd. De juridische verankering van de agrarische onderneming is derhalve komen te vervallen.



Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij aan de Loopstraat 2 te splitsen. De langgevelboerderij heeft een inhoud van ruim 936m³ en is gebaseerd op één wooneenheid inclusief een stalgedeelte t.b.v. de vroegere agrarische bedrijfsvoering. Door splitsing in twee wooneenheden van elk 450m³ sluit het beter aan op de wensen voor de toekomst. Verder is de boerderij uit 1898 karakteristiek voor haar omgeving. Het betreft een cultuurhistorisch waardevol pand. 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. 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.

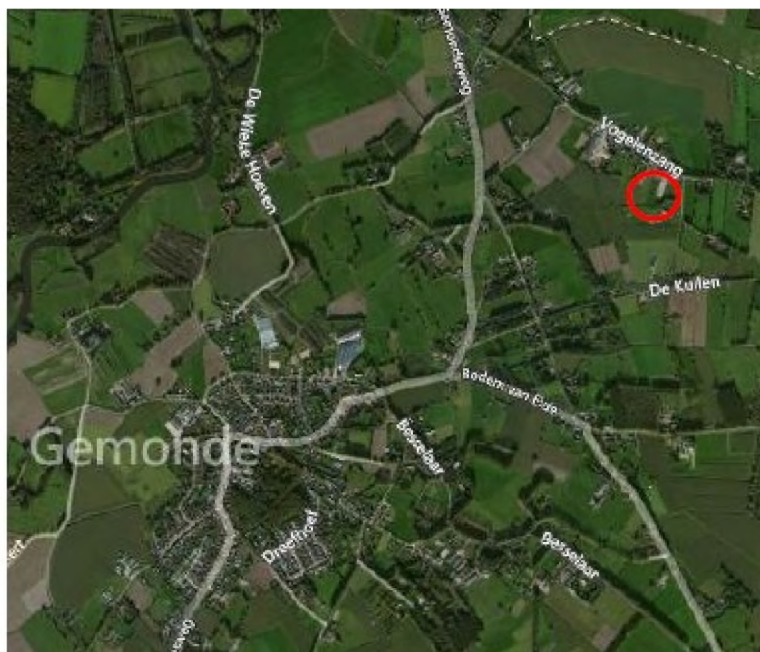


24 Vogelenzang 2a – Omzetten bestemming 'Wonen' in 'Agrarisch-Paardenhouderij'

Het plangebied is gelegen aan Vogelenzang 2a, ten noordwesten van de kern Gemonde. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden en burgerwoningen en, op enige afstand, enkele niet-agrarisch bedrijven.

Huidige situatie

De initiatiefnemers beschikken aan de Vogelenzang 2a te Gemonde over een perceel van 2,5 ha. De huidige bebouwing omvat een woonhuis met aanhorigheden en diverse voorzieningen ten behoeve van de aanwezige paardenhouderij. Volgens het geldende bestemmingsplan buitengebied is het betreffende perceel bestemd tot 'Wonen'.



Toekomstige situatie

Het verzoek van de initiatiefnemers omvat de wijziging van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij'. Het onderliggende bouwplan omvat de bouw van een rijhal met een rijbak en enige ruimte voor opslag. De huidige trainingsfaciliteiten zijn te zeer afhankelijk van de weersomstandigheden.



Blauw omlijnd: positionering rijhal

2.4 Sint-Michielsgestel

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

25 Esscheweg Golfbaan De Dommel - Realiseren parkeervoorziening, verleggen afslag, omzetten bestemming 'Sport' in 'Natuur' op de delen waar het golfspel niet plaats vindt

De golfbaan bestaat tegenwoordig uit achttien holes. Twaalf van de holes liggen ten zuiden van de Esscheweg. De nieuwe parkeervoorziening ligt ook ten zuiden van de Esscheweg, nabij de toegangsweg tot de golfbaan. Recent is de golfbaan uitgebreid. Deze uitbreidingslocatie ligt ten noorden van de Esscheweg, op voormalige landbouwgrond. Bij deze uitbreidingslocatie zal de bestemming worden gewijzigd van een deel van de grond. De uitbreidingslocatie omvat zes holes en van één van deze holes is een verplaatsing van een afslagplaats voorzien.

Huidige en toekomstige situatie afslagplaats



Links de huidige situatie, rechts de toekomstige situatie waarbij de afslag is verplaatst.

Huidige en toekomstige situatie parkeervoorziening



De halfverharding van puin die is aangebracht om parkeren onder de bomen mogelijk te maken (rechts in detail).

Toekomstige situatie bestemmingen

Recent is de golfbaan uitgebreid met 6 holes, op voormalige landbouwgrond ten noorden van de Esscheweg. Op de uitbreidingslocatie zijn behalve de spelelementen ook meer natuurlijke terreindelen aanwezig. Centraal in het uitbreidingsgebied liggen graslanden die worden beheerd als dassenfoerageergebied. Verder is hier een greppelstructuur aanwezig. Het grasland langs deze greppels wordt als hooiland beheerd. Ook ligt hier een deel al bestaand bos en liggen er enkele recent aangelegde bosjes. Bij deze aanpassing wordt de bestemming van een deel van de uitbreidingslocatie gewijzigd van 'sport' naar 'natuur'. Aanpassingen aan het beheer van het grondgebied zijn niet voorzien in het kader van deze bestemmingswijziging. Het grasland zal ook in de toekomst als dassenfoerageergebied worden beheerd.



Overzicht van de wijzigingen van de bestemmingen op de uitbreidingslocatie. Het lichtgroene gebied is nu nog bestemd voor golfsport maar wordt bestemd voor natuur. Het blauwe deel is en blijft bestemd voor golfsport. Het donkergroene deel is en blijft bestemd voor bos. Het rode gedeelte betreft 800m² bos dat wordt aangelegd, als compensatie voor het bos dat wordt gekapt bij de aanleg van de afslagplaats. Dit deel was bestemd voor de golfsport en wordt bestemd voor bos. De gearceerde hoekjes zijn bestemd als bos en worden grotendeels bestemd als natuur. Een klein deel blijft bestemd als bos omdat dit deel onderdeel zal uitmaken van het nieuw aan te leggen bos.

Toekomstige situatie algemeen



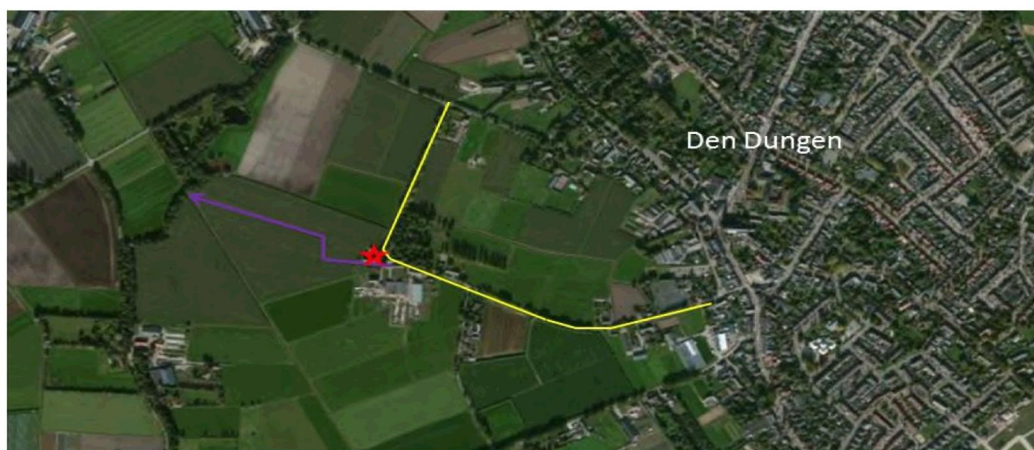
Ligging van de nieuwe parkeervoorziening, de afslag en de uitbreidingslocatie (het met rood omlijnde gebied).

26 Grote Molenstraat 7/7a - Slopen van woning en gesplitst herbouwen

De planlocatie bevindt zich ten westen van de woonkern Den Dungen en grenst aan de west- en noordzijde aan agrarisch gebied in de vorm van akkerland. Aan de oostzijde vormt de Grote Molenstraat de grens. Aan de zuidzijde bevindt zich een agrarisch bedrijf (huisnummers 5 en 5a).

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een langgevelboerderij met twee bijgebouwen. De woning staat reeds lange tijd leeg, de staat van de gebouwen is slecht. De boerderij maakte in het verleden onderdeel uit van een agrarische onderneming. Deze bedrijfsfunctie is echter al geruime tijd geleden beëindigd. De juridische verankering van de agrarische onderneming is derhalve komen te vervallen. Dit blijkt ook uit de woonbestemming die voor de planlocatie is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.



-  Globale ligging planlocatie
-  Grote Molenstraat
-  Vroegere ligging Grote Molenstraat

Toekomstige situatie

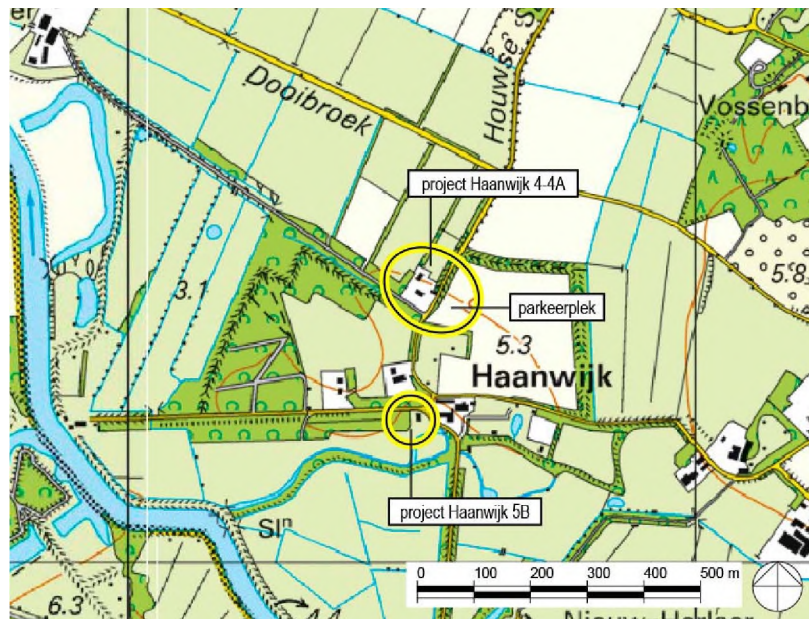
De initiatiefnemer is voornemens de boerderij gedraaid te herbouwen en te splitsen. Bouwstijlen van in de omgeving liggende langgevelboerderijen hebben ten grondslag gelegen aan de te realiseren boerderij. Net als de te slopen langgevelboerderij bestaat de te realiseren boerderij uit een 'voorhuis' en een stalgedeelte.

Het pand dat met de voorgenomen ontwikkeling teniet wordt gedaan is weliswaar karakteristiek, maar niet als zodanig beschermd. Het pand heeft geen monumentale status, en is derhalve niet beschermd tegen slopen of wijzigingen. Bovendien is reeds een sloopvergunning afgegeven.



27 Haanwijk 4, 4a en 5b - Oprichten houtdroogloods, realiseren parkeervoorziening en herbestemmen wederopbouwschuur

Haanwijk ligt 2,5 km ten noordwesten van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel nabij de samenvloeiing van de Dommel en de Essche Stroom. De Dommel werd niet lang na 1957 gekanaliseerd. Haanwijk maakt deel uit van een complex van landgoederen en natuurgebieden van 237 ha, waartoe ook Sterrenbos, Pettelaar en Dooibroek behoren. Het betreft een aantrekkelijk, cultuurhistorisch belangrijk landgoedlandschap.



Huidige situatie

Haanwijk 4/4a: de boerderij Haanwijk 4 is gerenoveerd en omgevormd tot een dienstwoning voor de beheerder van het Brabants Landschap. Vanuit deze plek worden o.a. de natuurgebieden Haanwijk, Sterrenbos en landgoed Zegenwerp beheerd. De locatie bevat tevens een werkschuur, waar verschillende onderhoudswerkzaamheden worden verricht, en een infopunt. Ook is hier de voorraad van onder andere rasters, bebordingspalen, slagbomen en bouw hout opgeslagen. Het bouw hout (veelal gezaagd) wordt provinciebreed in de gebouwen en bouwwerken van Brabants Landschap toegepast.

Haanwijk 5b: Er staat een wederopbouwschuur die door Brabants Landschap voor lokale kleine opslag wordt gebruikt.

Toekomstige situatie

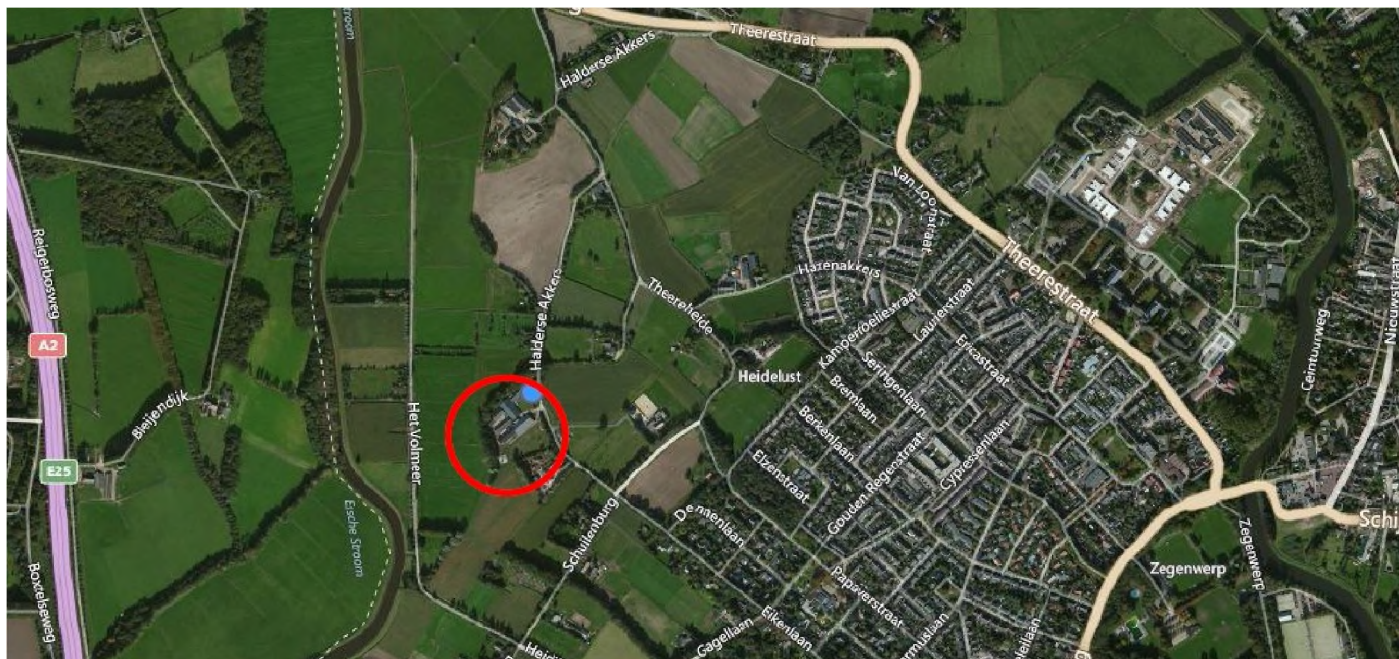


Haanwijk 4/4a: De initiatiefnemer wil een nieuwe houtdroogschuur realiseren. De huidige houtopslag is te klein en biedt te weinig bescherming voor het hout. Het bouwblok dient hiervoor vergroot te worden

Haanwijk 5b: Initiatiefnemer wil de bestaande wederopbouwschuur restaureren en uitbreiden. Vervolgens dient deze schuur een zodanige functie te krijgen dat deze een toegevoegde waarde zal hebben voor het behoud en de exploitatie van de villa Haanwijk. Gedacht wordt aan maatschappelijke doeleinden, zoals expositie, atelier, het houden van workshops, pantry, toiletvoorzieningen etc. Tevens wordt een kleine parkeervoorziening ingericht.

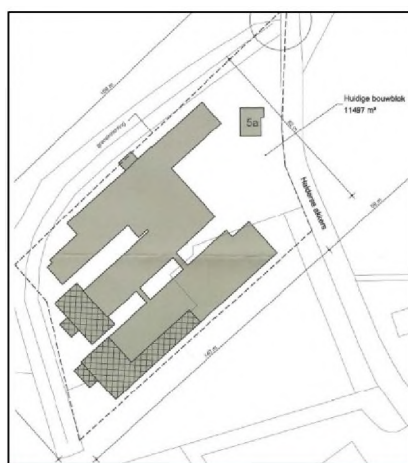
28 Halderse Akkers 5a - Aanpassing bouwvlak

De Halderse Akkers 5a ligt ten westen van de kern Sint-Michielsgestel en ten oosten van de kern Vught. Ter plaatse is een varkenshouderij gevestigd.



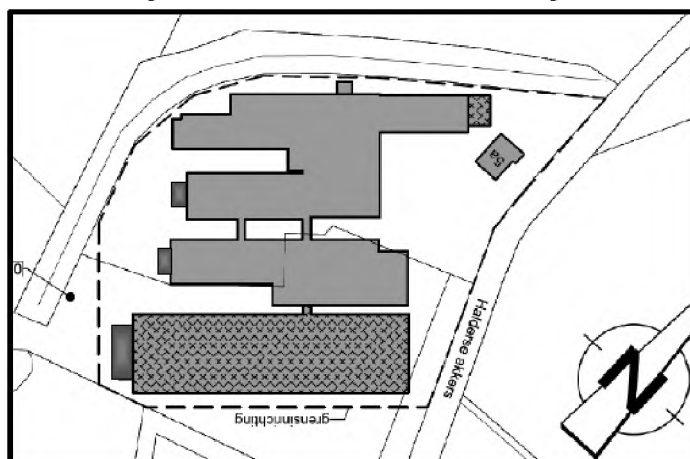
Huidige situatie

In de huidige situatie beschikt het bedrijf over een agrarisch bouwvlak van 1,15 hectare met de aanduiding 'intensieve veehouderij'.



Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie beschikt het bedrijf over de agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare. De extra ruimte wordt gebruikt ten behoeve de realisering van een fokzeugenstal.

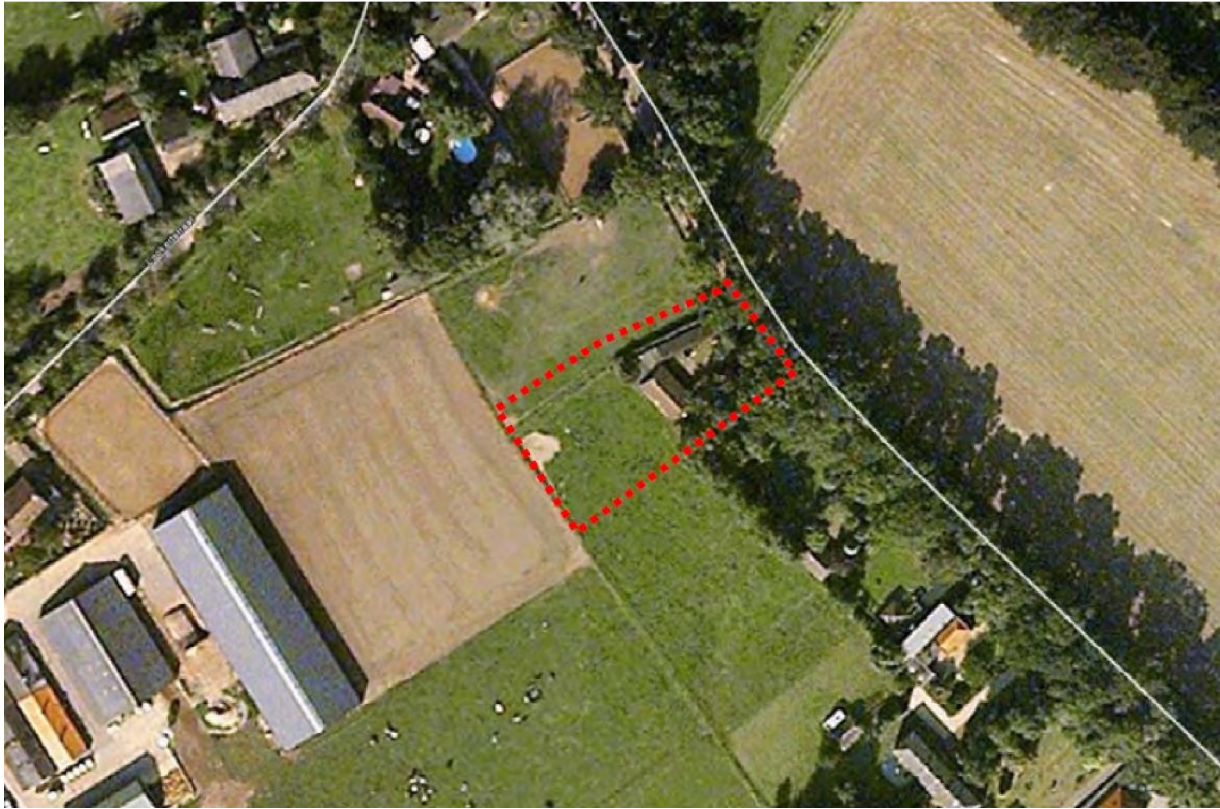


29 Hemelrijkstraat L412 - Ruimte voor Ruimte ontwikkeling

Het plan heeft betrekking op het perceel aan de Hemelrijkstraat L412 (het bedrijfsperceel ten noorden van Hemelrijkstraat 21) te Sint-Michielsgestel. Het perceel bevindt zich in het buitengebied ten noordwesten van de woonkern Sint-Michielsgestel.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een bedrijfsperceel aan de zijde van de Hemelrijkstraat, uit een strook agrarisch gebied aan de noordzijde van het bedrijfsperceel en uit agrarisch gebied aan de westzijde van het bedrijfsperceel. Op de bedrijfskavel bevinden zich twee bedrijfsgebouwen in de vorm van garageboxen en een kapschuur, beperkte verharding, begroeiing in de vorm van een berkenbosje en een verwilde tuin.



Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt (een deel van) de niet waardevolle begroeiing verwijderd. Door aankoop van een bouwtitel wordt een woonperceel met één vrijstaande woning en bijgebouwen gerealiseerd. Het exacte bouwplan is nog niet bekend. De ruimtelijke onderbouwing bevat de (ruimtelijke) kaders waarbinnen het plan gerealiseerd dient te worden.



30 Hoogstraat 58b - Ruimte voor Ruimte ontwikkeling i.c.m. verkleinen bouwvlak en doorhalen aanduiding 'iv' bij Waterstraat 5

De Hoogstraat is de doorgaande weg tussen Den [REDACTED] en Sint-Michielsgestel. De locatie Waterstraat 5 is gelegen ten zuidoosten van de kern Den [REDACTED] in het buitengebied.

Huidige situatie

Hoogstraat 58

De Hoogstraat is redelijk intensief bebouwd. Ter hoogte van het perceel Hoogstraat 58 is het tuinbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Hier ligt nu een perceel van ongeveer 1300m², dat in de huidige situatie in agrarisch gebruik is als wei/bouwland. De omgeving worden verder hoofdzakelijk gedomineerd door woningbouw.

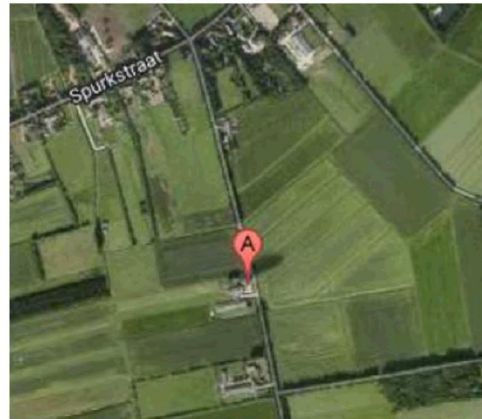
Waterstraat 5

Op de locatie is een varkenshouderij gevestigd. Er is een bedrijfswoning aanwezig, een varkensstal van 870m² en een schuur van 324m².

Hoogstraat 58b



Waterstraat 5



Toekomstige situatie

Hoogstraat 58b

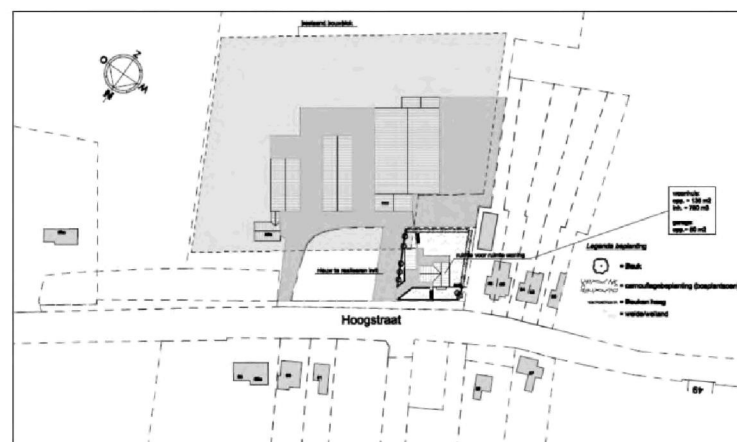
Op het perceel dat nu agrarisch in gebruik is, wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd.

Waterstraat 5

De intensieve veehouderij aan de Waterstraat 5 zal met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling gesaneerd worden. De varkensstal wordt gesloopt en alle milieu- en dierrechten voor deze locatie worden ingetrokken. Het huidige bouwvlak zal worden verkleind van 0,95 naar 0,5 hectare. Hier zijn alleen nog grondgebonden agrarische activiteiten mogelijk.



Waterstraat 5



Hoogstraat 58b

31 Mgr. Hermuslaan 70 - Uitbreiding bouwvlak i.c.m. natuurontwikkeling

Het plangebied ten zuidwesten van de woonbebouwing van de kern Sint-Michielsgestel op de grens van de bebouwde kom en de overgang met buitengebied c.q. natuur. Vanaf deze locatie wordt uitoefening gegeven aan een loon-, grondverzet- en verhuurbedrijf.

Huidige situatie

De Mgr. Hermuslaan 68-70 bevat twee bedrijfswoningen/wooneenheden met bijgebouwen én diverse bedrijfsgebouwen t.b.v. het genoemde loon-, grondverzet- en verhuurbedrijf. De huidige oppervlakte aan bebouwing bedraagt ca. 1.370m². De achter het bedrijfsterrein liggende percelen zijn in agrarisch gebruik.

Toekomstige situatie.

De betreffende eigenaar heeft de wens zijn bedrijf uit te breiden. Deze uitbreiding bevat twee onderdelen. Op de eerste plaats wordt de bestaande buitenopslag bij het bestemmingsvlak 'Bedrijf' getrokken. In het geldende bestemmingsplan is deze nog gelegen in het agrarisch gebied. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen voor de betreffende buitenopslag een 'passende bestemming' in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Het andere onderdeel betreft de wens van de eigenaar zijn bedrijf verder uit te breiden evenwijdig aan de Mgr. Hermuslaan. De gemeente heeft aangegeven hieraan alleen medewerking te willen verlenen als deze uitbreiding gepaard gaat met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hieraan geven initiatiefnemers invulling door de gronden achter hun bedrijf te ontwikkelen tot natuur. Hierbij zoeken ze aansluiting bij de ontwikkeling van het landgoed die op de aansluitende gronden plaatsvindt.

Bestemmingsplanmatig betekent het voorgaande dat de beide onderdelen van de bedrijfsuitbreiding worden betrokken bij het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. De gronden die zijn aangewezen t.b.v. van de landschappelijke kwaliteitsverbetering worden bestemd tot 'Natuur'.



Beide locaties zijn gelegen aangrenzend aan elkaar ten westen van de kern Sint-Michielsgestel. Beide percelen hebben een woonbestemming. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden, agrarische bedrijven, burgerwoningen en een enkel niet-agrarisch bedrijf.



Initiatiefnemer runt een paardenfokkerij aan de Theereheide 6 te Sint-Michielsgestel. Het betreft een volwaardig bedrijf, dat echter in het geldende bestemmingsplan is bestemd tot woondoeleinden. In de huidige situatie vindt de africhting van de paarden plaats in een buitenbak, hetgeen met name in de wintermaanden tot problemen kan leiden. Vaak noodzaakt dit tot het stilleggen van de bedrijfsactiviteiten in de wintermaanden en het onderbrengen van sportpaarden op een locatie met een binnenhal.

Initiatiefnemer heeft de wens zijn bedrijf in de toekomst verder te professionaliseren. Er is behoefte aan uitbreiding van stallen voor paarden en de oprichting van een binnenrijhal. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan. Naast een bestemming die meer is afgestemd op de bestaande situatie, in dit geval 'Agrarisch-Paardenhouderij', maakt het nieuwe bestemmingsplan de oprichting van de gevraagde voorzieningen mogelijk.

Op de foto hieronder zijn de globale ligging van de gronden van initiatiefnemer rood omlijnd, de globale begrenzing van de geplande binnenrijhal is blauw omlijnd en het gebied waar de bestemmingswijziging betrekking op heeft is aangegeven in geel.



33 Zandstraat 31b - Ruimte voor Ruimte ontwikkeling

De initiatieflocatie is gelegen aan de Zandstraat, naast de woning Zandstraat 31b te Sint-Michielsgestel. De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, zijnde een bebouwingslint als uitloper vanaf de kern Den . Aan dit bebouwingslint zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen en een enkel niet-agrarisch bedrijf.

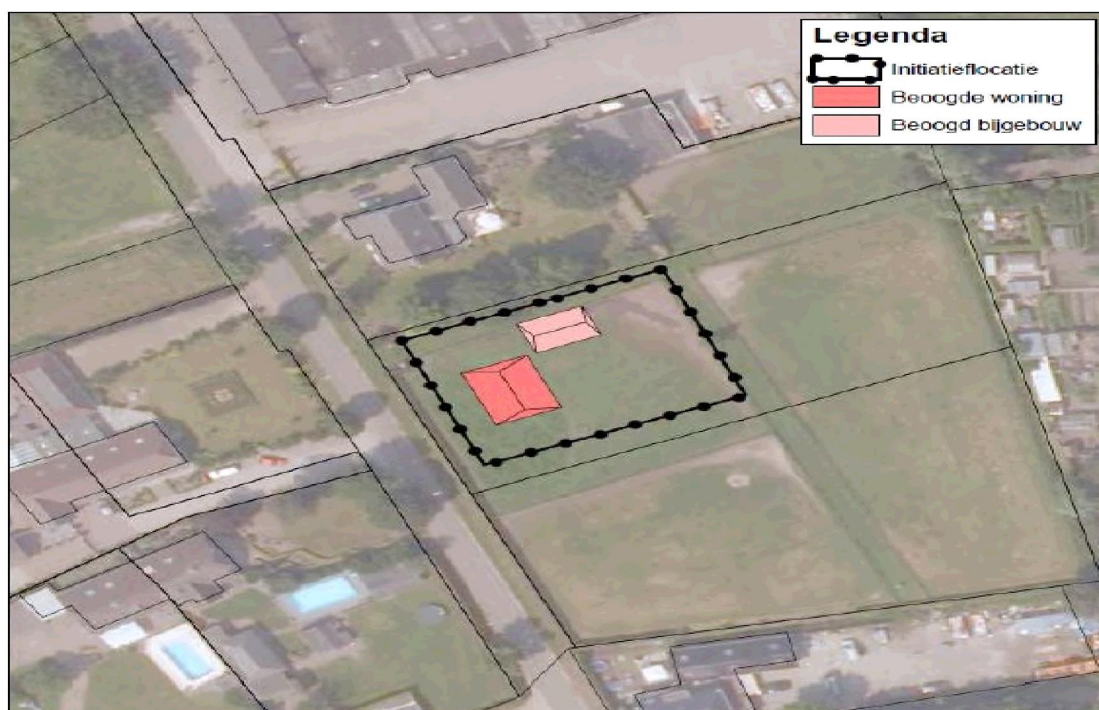
Huidige situatie

De initiatieflocatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als paardenwei.



Toekomstige situatie

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de initiatieflocatie aan de Zandstraat ongenummerd een woning opgericht in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de oprichting van de woning bij de provincie Noord-Brabant een bouwtitel verworven, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling. Bij de oprichting van de woning dient rekening gehouden te worden met de toetsingscriteria voor Ruimte voor Ruimte woningen, zoals de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.



Hoofdstuk 3 Retrospectieve toets

In de retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor de bestemming van percelen die afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen.

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

In bijlage 34 van hoofdstuk 4 is een lijst opgenomen met percelen waarop een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 4 – BIJLAGEN

In dit hoofdstuk zijn de 33 ruimtelijke onderbouwingen met de bijbehorende bijlagen opgenomen van de initiatieven die meelopen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is in bijlage 34 een lijst opgenomen met percelen waarop een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden. Bijlage 35 betreft een nadere onderbouwing van een ontwikkeling. In bijlage 36 is de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied” met de bijbehorende “Nota van wijzigingen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied” opgenomen.

HOOFDSTUK 5 – VASTSTELLINGSPROCEDURE

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn 37 zienswijzen ingediend.

Het plan is op basis van deze zienswijzen en ambtshalve aanpassingen door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 16 juli 2015. In bijlage 36 is de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied" met de bijbehorende "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied" opgenomen.