

# Nota van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 29 juni 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hezelaar'

## 1. Inleiding

In buurtschap Hezelaar in Sint-Michielsgestel is een bestemmingsplan voorbereid ten behoeve van het planologisch en juridisch vastleggen van de ontwikkeling van 19 (Ruimte voor Ruimte-) kavels met bijbehorende voorzieningen. In de huidige situatie is binnen het plangebied een actieve pluimveehouderij gevestigd welke op basis van wet- en regelgeving nog over uitbreidingsmogelijkheden beschikt. Door de herontwikkeling van dit gebied gaan deze bedrijfsactiviteiten beëindigd worden en wordt het stallencomplex gesloopt. Het plangebied strekt zich daarnaast uit over een paar omliggende percelen die nu nog een agrarische bestemming hebben en waarop eveneens (Ruimte voor Ruimte-) kavels worden ontwikkeld.

Om te bezien of deze herontwikkeling in de ontwikkelingsrichting van het (grotere) gebied past is er een Gebiedsvisie opgesteld. Deze visie heeft als onderlegger gediend voor het bestemmingsplan. De Gebiedsvisie is tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd, omdat deze moet worden gezien als een aanvulling/nadere uitwerking van de Structuurvisie Buitengebied.

## 2. Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 16 december 2022 gedurende zes weken tot en met donderdag 26 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

In de periode van tervisielegging zijn **13** zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Van deze zienswijzen zijn er **2** pro forma ingediend. In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Elk van de ingediende zienswijzen is binnengekomen binnen de gestelde termijn.

## 3. Structuur Nota van zienswijzen

In voorliggende zienswijzennota is per zienswijze de essentie van de ingediende zienswijzen puntsgewijs weergegeven. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en/of aanleiding vormt de Gebiedsvisie aan te passen of bij te stellen voor zover de zienswijze op de Gebiedsvisie betrekking heeft.

De zienswijzen zijn genummerd en, voor zover ingediend door particuliere personen, geanonimiseerd. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Sint-Michielsgestel.

## 4. Overzicht zienswijze en aanduiding

De volgende zienswijzen zijn ingediend en met de volgende aanduiding opgenomen in de nota.

	Zaaknummer	Naam	Namens	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1.	1311467						14-02-2023
2.	1311322						26-01-2023
3.	1311099						21-01-2023
4.	1311372						25-01-2023
5.	1311210						24-01-2023
6.	1311224						17-02-2023
7.	1311113						24-01-2023
8.	1311089						24-01-2023
9.	1311097						23-01-2023
10.	1310876						19-01-2023
11.	1310455						16-01-2023
12.	1323352						29-11-2022
13.	1311461						26-01-2022

## Leeswijzer

De ingediende zienswijzen zijn gericht op het bestemmingsplan en/of op de Gebiedsvisie. De structuur en het overzicht van deze nota is als volgt opgebouwd:

- In kolom 1 staat het nummer van de zienswijze en deze correspondeert met de volledig ingediende zienswijze welke is opgenomen als bijlage.
- In de 2e kolom staat de zienswijze als samenvatting weergegeven.
- In kolom 3 wordt de reactie op de zienswijze gegeven.
- In kolom 4 staat vermeld of de zienswijze leidt tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan en/of in de Gebiedsvisie.

## 5. Overall beeld ingediende zienswijzen

Het overall beeld van de zienswijzen is in te delen in de volgende categorieën:

1. Zienswijzen die gaan over de verkeerssituatie en de vermeende onveiligheid op de bestaande Gemondseweg die door de komst van 19 woningen onveiliger zou worden;
2. Een aantal reacties gaat over de omvang van het plan; in de basis wordt het plan wel omarmd, maar enkelen zetten vraagtekens of deze omvang niet ten koste gaat van het karaktervolle buurtschap;
3. Zienswijzen gaan ook over de Gebiedsvisie en maatregelen die buiten het plangebied zelf liggen, zoals zorg over bebouwing tussen het buurtschap en de kern Sint-Michielsgestel, wandelpaden tussen het buurtschap en deze kern en het realiseren van de Ecologische Verbindings Zone (EVZ) ten zuiden van het plangebied.
4. Voorts zijn verschillende zienswijzen van individuele aard, waarbij persoonlijke belangen spelen en verzoeken om daar aan tegemoet te komen.

Hierna wordt eerst algemeen ingegaan op de eerste drie categorieën, zodat hiermee op meerdere zienswijzen een antwoord wordt gegeven. In deze nota en bij de beantwoording per zienswijze wordt, daar waar aan de orde, naar verwezen. De in categorie 4 genoemde individuele zienswijzen worden in deze nota apart en puntsgewijs behandeld.

### Ad 1) Verkeer & verkeersveiligheid Gemondseweg

Om een beeld te krijgen van de verkeersveiligheid van een weg gaan we zoveel mogelijk uit van objectieve data als ongevals cijfers (ViaStat) en officiële snelheidsmetingen (Basec.nl).

Voor de periode 1 januari 2014 tot heden is er één geregistreerd verkeersongeval (enkel materiële schade) op het wegvak Gemondseweg (Schijndelseweg t/m Kalversteeg). Op de kruising Gemondseweg – Schijndelseweg zijn er 4 geregistreerde verkeersongevallen, waarvan 1 met letselschade. Op basis van deze cijfers is er geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een verkeersonveilige inrichting van de Gemondseweg,

Hoe weggebruikers de verkeersveiligheid van een weg zelf ervaren komt in de praktijk niet altijd overeen met de objectieve verkeersveiligheid. Een combinatie van gedeeld gebruik tussen langzaam en gemotoriseerd verkeer kan in samenhang met intensiteiten en asociaal rijgedrag zorgen voor een (subjectief) verkeersonveiligheidsgevoel. Dit gevoel valt op te maken uit enkele zienswijzen. De Gemondseweg is ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Het is geen aangewezen fietsroute, waardoor er geen extra voorzieningen zoals een fietssuggestiestrook of vrijliggend fietspad zijn gerealiseerd. Voor fietsers zijn er meerdere alternatieve autoluwe routes om naar Sint-Michielsgestel te rijden, bijvoorbeeld via De Wielse Hoeven of de Hezelaar. De route via De Wielse Hoeven is komende vanuit Gemonde de kortste en veiligste fietsroute om de kern van Sint-Michielsgestel te bereiken.

### Toename verkeersintensiteiten

Voor deze beoogde ontwikkeling is gerekend met een verkeerproductiefactor van 8 ritten per dag per woning. Hiermee wordt een relatief hoge ritproductiefactor toegepast i.v.m. het buitengebied. Dit leidt tot een verwacht extra aantal verkeersbewegingen van 150 voertuigen per etmaal op een huidig totaal van 3451 voertuigen per etmaal (verkeerstelling mei-juni 2022) bepaald en dit vormt geen significante toename die het aspect verkeersveiligheid op negatieve wijze beïnvloedt. Een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom kent een maximale intensiteit van 6.000 voertuigen per etmaal. De Gemondseweg heeft daarmee nog voldoende restcapaciteit. Er is volgens de wegbeheerder, zijnde gemeente, geen sprake van overbelasting van de weg. De verkeersveiligheid die wordt ervaren hangt veel meer af van aspecten waar de gemeente slechts beperkte invloed op heeft. Zoals forse snelheidsovertredingen, gevaarlijke inhaalacties en automobilisten die zich laten afleiden.

### Snelheid

De laatste verkeerstelling op de Gemondseweg heeft plaatsgevonden in de periode mei-juni 2022. Het meetpunt lag tussen Nachtegaalstraat en Schijndelseweg. Bij de verkeerstelling worden zowel intensiteiten als snelheden geregistreerd. Op een werkdag is de gemiddelde intensiteit 3451 voertuigen per etmaal. Het aandeel middelzwaar (7,5%) en zwaar verkeer (1,7%) ligt relatief hoog; 9,2% totaal. Dit is verklaarbaar door het feit dat de Gemondseweg door een landelijk gebied loopt waar relatief veel landbouwactiviteiten plaatsvinden.

Er werd een V85 van 76 km/uur waargenomen. Dat is de snelheid waar 85% van de motorvoertuigen onder blijft. De V85 is in verkeerskundig opzicht de meest betrouwbare waarde om te bepalen of de weginrichting overeenkomt met het snelheidsbeeld dat weggebruikers ervaren. Op een weg waar een snelheidslimiet geldt van 60 km/u lijkt dit relatief hoog. Het is echter een waarde die regelmatig wordt waargenomen bij snelheidsmetingen op erftoegangswegen buiten de bebouwde kom.

Veel weggebruikers ervaren – wanneer zij buiten de bebouwde kom rijden – een snelheid van 60 km/uur als vrij langzaam. Men is gewend om op provinciale wegen 80 km/uur te rijden. De neiging ontstaat om dan eerder 10-15 km/uur te hard te rijden. Dit rijgedrag is lastig tegen te gaan, ook omdat de middelen voor structurele handhaving op erftoegangswegen veelal ontbreken. Circa één derde van de motorvoertuigen blijft onder de limiet, 40% van de motorvoertuigen zit tussen de 60 en 70 km/uur en iets minder dan een kwart tussen de 70 en 80 km/u. Een zeer beperkt aandeel van 7% rijdt 80 km/u of harder.

### Ontsluiting

Het is verkeerskundig gezien een weloverwogen keuze geweest om het plangebied te laten ontsluiten via de Gemondseweg en niet rechtstreeks via de bestemmingsweg Hezelaar. Deze laatste weg wordt voornamelijk gebruikt door langzaam verkeer (fietsers). De Hezelaar heeft op dit moment geen ideaal profiel om een grotere hoeveelheid gemotoriseerd verkeer te verwerken. Het is daarnaast niet wenselijk dat op deze weg meer menging zou gaan plaatsvinden van langzaam verkeer met gemotoriseerd verkeer. Om deze redenen is besloten om de functie van Hezelaar als bestemmingsweg in stand te houden.

### Verkeersdrempels

Voor erftoegangswegen buiten de bebouwde kom is het gebruikelijk om op kruisingsvlakken met zijwegen verhoogde plateaus aan te brengen. Dit wordt dan ook bij de aansluiting Hezelaar gerealiseerd. Dit is in lijn met de principes van Duurzaam Veilig. De ervaring leert dat plateaus op kruisingsvlakken bijdragen aan de verkeersveiligheid.

### *Ad 2) Totstandkoming en omvang van het plan*

Ongeveer 10 jaar geleden is het proces gestart om te bezien of het aan de Hezelaar gevestigde Pluimveebedrijf gesaneerd kon worden. Dit omdat het hinder en (stank)overlast veroorzaakte voor de omgeving. Hierover zijn destijds tussen gemeente en Provincie Noord-Brabant gesprekken gevoerd maar het was een gecompliceerde en financieel lastige aangelegenheid omdat het bedrijf rechtmatig aan het werk was en ook nog over uitbreidingsmogelijkheden beschikte. Aan Ruimte voor Ruimte is vervolgens gevraagd om te bezien of middels het realiseren van zogenaamde Ruimte voor Ruimte-kavels er een oplossingsrichting in beeld kon komen. Vervolgens zijn er met de bewoners van het buurtschappen gesprekken gevoerd en verschillende eigenaren bleken bereid om een (gedeelte van) hun grond tegen een geresidueerde te prijs verkopen, zodat er door transformatie naar bouwkavels een financieel potentieel ontstond om daadwerkelijk tot uitkoop van het bedrijf over te gaan. Uit berekeningen bleek dat er 18-20 kavels nodig waren voor een sluitende businesscase. Om te bezien of deze gebiedstransformatie binnen de ontwikkelrichting van het (grotere) gebied past, is er eerst een Gebiedsvisie opgesteld waarover een dialoog is gevoerd. Tegelijkertijd is er een dialoog gevoerd over de concrete invulling van het gebied. De input die toen is gehaald is aanleiding geweest om de geprojecteerde kavels aan De Kraaispot en een aan de Nachtegaalstraat te schrappen en de kern van het gebied te intensiveren zodat er uiteindelijk 19 kavels gerealiseerd konden worden. In dit kader wordt verwezen naar het verslag van de gevoerde Omgevingsdialoog.

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan planologische aanvaardbaar is en dat het past binnen het provinciale beleid. Door de beëindiging en sloop van de pluimveehouderij worden er 4,5 Ruimte voor Ruimte-titels gegenereerd en 14,5 Ruimte voor Ruimte-titels middels certificaten aan dit plan toegevoegd. Deze laatste categorie titels staat voor reeds in het verleden gerealiseerde kwaliteitswinst in het buitengebied middels het opkopen van recht en het slopen van stallen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van het realiseren van 19 (Ruimte voor Ruimte-)kavels. Door samenvoeging van deze woningen op één locatie vindt er minder verstening van het buitengebied plaats en wordt er landschappelijk een grotere kwaliteitswinst gehaald. Bovendien vindt er middels het realiseren van een ambitieuze landschappelijke inpassing een kwaliteitsimpuls plaats.

### *Ad 3) Gebiedsvisie: uitvoering en relatie met bestemmingsplan*

De gebiedsvisie vormt het grotere beleidskader voor het buurtschap Hezelaar en haar omgeving en beschrijft de visie voor dit gebied op hoofdlijnen. De nadere en preciezere invulling gaat vorm krijgen als specifieke onderdelen uitgevoerd gaan worden zoals bijvoorbeeld de EVZ die langs de Kraaispot loopt, de Nachtegaal oversteekt en dan de Gemonkseweg kruist. Dit gebeurt in overleg met betrokken partijen. Het plan Hezelaar heeft met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan een exacte invulling gekregen. Om de uitvoering van het plan mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel, Hezelaar' opgesteld.

Het versterken van de ecologische verbindingzone langs de zuidrand die (langs de Kraaispot/Nachtegaal/Gemonkseweg) maakt ook onderdeel uit van de gebiedsvisie. De gemeente Sint-Michielsgestel ontvangt een stimuleringsbijdrage van de provincie Noord-Brabant voor iedere Ruimte voor Ruimte-kavel die in het buitengebied wordt gerealiseerd. Op dit moment is de gemeente vanuit het natuur- en landschapsprogramma bezig voor een besteding van deze middelen. Daarin is het voorstel om de niet gerealiseerde ecologische verbindingzone (EVZ's) een hoge prioriteit te geven en zo invulling te geven aan de gebiedsvisie. De vooruitzichten dat deze EVZ wordt gerealiseerd is daarmee positief en geeft een gunstig vooruitzicht voor realisatie.

Indiener	Kerninhoud zienswijze	Beantwoording	Wel of geen aanpassing bestemmingsplan	Wel of geen aanpassing gebiedsvisie
1.1	Indiener maakt bezwaar tegen alle wijzigingen en consequenties die invloed hebben op haar eigen recreatieve/agrarische activiteiten.	<p>Het plan Hezelaar maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie. Het ontwerpbestemmingsplan bevat de 19 (Ruimte voor Ruimte-)kavels en de omliggende openbare ruimte en is niet van invloed op de recreatieve en agrarische activiteiten van de indiener.</p> <p>Deze zienswijze is beschouwd als een reactie op de Gebiedsvisie, deze vormt het grotere beleidskader voor Hezelaar en omgeving en beschrijft de visie voor dit gebied op hoofdlijnen. De nadere en preciezere invulling gaat vorm krijgen als specifieke onderdelen uitgevoerd gaan worden. Dit gebeurt in overleg met betrokken partijen.</p> <p><i>Zie ook ad 3] Uitvoering aan Gebiedsvisie in hoofdstuk 5</i></p>		Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
1.2	Indiener maakt bezwaar tegen aanleg van een recreatief ommetje, omdat dit haar privacy doorkruist.	<p>Het recreatief ommetje ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan en maakt hier geen onderdeel vanuit.</p> <p>Deze zienswijze is beschouwd als een reactie op de Gebiedsvisie. De nadere en preciezere invulling gaat vorm krijgen als specifieke onderdelen uitgevoerd gaan worden. Dit gebeurt in overleg met betrokken partijen.</p> <p><i>Zie ook ad 3] Uitvoering aan gebiedsvisie in hoofdstuk 5</i></p>		Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
1.3	Indiener heeft een beroep lopen op vergunning voor bebossing van de EVZ die nu vergund is als bloemrijk grasland.	Dit is een zienswijze die betrekking heeft op de EVZ Beekse Waterloop. Dit is dezelfde EVZ als de EVZ die ten zuiden van het plangebied Hezelaar loopt. Hiervoor kan verwezen worden naar het hiervoor gestelde onder ad 3).		Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
1.4	Anterieure overeenkomst is niet ter inzage geweest bij de Commanditaire Vennootschap zoals het volgens de indiener wel hoort.	De anterieure overeenkomst maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan of de Gebiedsvisie. Het is daarom niet mogelijk hier een zienswijze op in te dienen.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
1.5	Indiener geeft aan moeite te hebben met feit dat medewerker van Ruimte voor Ruimte (RvR) onrechtmatig inzage heeft gehad in kadastragegevens.	<p>Het kadaster is een openbaar register. RvR kan middels haar zakelijk account informatie opvragen. Uit informatie bij het kadaster blijkt dat er vorig jaar, gedurende een paar weken, een datalek heeft plaatsgevonden waardoor personen die normaal gesproken 'afgeschermd zijn' toch opgevraagd konden worden.</p> <p>Vanwege dit datalek zijn afgeschermden personen in de gelegenheid gesteld om bij het kadaster op te vragen wie er gedurende de periode van het lek gegevens van hen heeft opgevraagd. En precies in de periode van het lek zijn er door RvR gegevens opgevraagd. Dit in het kader van een afspraak die RvR met betrokkene heeft gehad.</p> <p>Wij betreuren dat er een datalek heeft plaatsgevonden bij het kadaster, maar constateren dat RvR niets onrechtmatigs heeft gedaan.</p>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
1.6	Indiener geeft aan dat in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat openbaar gebied wordt aangelegd en dat dit ingrijpende consequenties heeft en daarmee planschade voor de indiener zonder dat dit besproken is.	<p>De anterieure overeenkomst maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan of de Gebiedsvisie. Het is daarom niet mogelijk hier een zienswijze op in te dienen.</p> <p>In het geval betrokkene van mening is dat er ten gevolge van de bestemmingsplan schade wordt geleden, dan kan daarvoor een zogenaamd 'verzoek om planschade' worden ingediend bij de gemeente.</p>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
1.7	Ontwikkelingsmogelijkheden worden verworpen voor de indiener. Alle meegetelde (+ compenserende groene) wijzigingen moeten	Deze zienswijze is beschouwd als een reactie op de Gebiedsvisie. We interpreteren deze reactie als dat er zorg bestaat dat bij de ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk effecten optreden waar eigenaar verantwoordelijk voor gaat worden in de toekomst.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.


	duidelijk zichtbaar worden gesteld. Indiener vindt het irreëel om alle verantwoordelijkheden toe te schuiven naar aangelegen eigenaren of ontwikkelaar(s).	De nadere en preciezere invulling zal pas vorm krijgen als onderdelen uitgevoerd gaan worden. Er wordt geen verantwoordelijkheid neergelegd bij eigenaren die eventueel geraakt worden of waarbij effecten optreden die eigenaar zelf moet oplossen. Dit gebeurt in overleg met betrokken partijen. Dit geldt ook voor onderdelen die mogelijk effect hebben op de kavels van indiener.  In de Structuurvisie is opgenomen dat nieuwe bebouwing aan de zuidkant van de Schijndelseweg niet wenselijk is, omdat dit het zicht op het buitengebied verstoort. Ook het provinciale beleid is erop gericht om toevoeging van woningen in het gebied tussen het plan Hezelaar en de Schijndelseweg te voorkomen.		
1.8	Indiener is benieuwd naar de afkomst van de RvR-titels.	Voor het antwoord op deze zienswijze wordt verwijzen naar <i>ad 2] in het begin van hoofdstuk 5</i> van deze nota van zienswijzen.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
2.1	De indiener constateert dat in de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de toelichting alleen artikel 3.78 IOV (Interim omgevingsverordening) als relevant provinciaal beleidskader voor de toevoeging van de nieuwe woningen is opgenomen. Indiener geeft aan dat dit niet juist is. 4,5 woningen vallen onder artikel 3.78 (maatwerk voor omgevingskwaliteit) en de andere 14,5 woningen zijn gebaseerd op behaalde winst in het verleden dat valt onder artikel 3.79 IOV	De verzochte aanpassingen in de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de toelichting zijn verwerkt. In de toelichting zijn voor de 14,5 woningen die zijn gebaseerd op de behaalde winst in het verleden, een toets aan artikel 3.79 IOV toegevoegd. Hierin is aanvullend op de reeds uitgevoerde toets aan 3.78 IOV onderbouwd dat de ontwikkeling is gelegitimeerd op basis van certificaten die zijn uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij RvR gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit.	Wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.	
2.2	De indiener wilt graag dat de benodigde certificaten voor de ruimte-voor-ruimte woningen (de 14,5 woningen) worden toegevoegd.	De benodigde certificaten voor de ruimte-voor-ruimte woningen worden als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.	Certificaten worden aangepast en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.	
2.3	Indiener geeft aan dat de splitsing van de boerderij de Hezelaar 5 moet worden getoetst aan de verordening en dat dit in de toelichting niet is gebeurd. De mogelijkheden om cultuurhistorische waarden te behouden en herstellen moeten hiertoe inzichtelijk gemaakt worden. Daarnaast zal in ieder geval moeten worden voldaan aan artikel 5 uit de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant, om aan te tonen dat voldoende fysieke tegenprestatie wordt geleverd.	De splitsing van de woonboerderij aan de Hezelaar 5 is in de toelichting van het bestemmingsplan nader onderbouwd. Hezelaar 5 betreft een beeldbepalend object. Het bouwjaar ligt voor 1900 te zien in de BAG. Ruimtelijk gezien is het volume goed te splitsen. Op basis van artikel 3.69 onder b van de Interim Omgevingsverordening is de inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij mogelijk als: <ul style="list-style-type: none"> <li>• een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel;</li> <li>• de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.</li> </ul> Aan de eerste voorwaarden wordt deels voldaan en daarbij wordt verwezen naar de memo "Landschappelijke kwaliteit t.b.v. de woningsplitsing". De beeldbepalende woonboerderij wordt behouden. Daarnaast is een certificaat (1/2 RvR-titel) toegevoegd waarmee de titel verder wordt onderbouwd.	Zowel een memo met onderbouwing van de landschappelijke kwaliteit alsmede de certificaten wordt toegevoegd aan het Bestemmingsplan.	
3.1	Indiener wilt graag dat de (extra) drempels worden verwijderd bij Gemondseweg 14. Dit in het kader van veiligheid en geluidsoverlast.	Hoe weggebruikers de verkeersveiligheid van een weg ervaren komt in de praktijk niet altijd overeen met de objectieve normen en uitgangspunten. Een combinatie van langzaam en gemotoriseerd verkeer kan in samenhang met de intensiteit en asociaal rijgedrag zorgen voor een (subjectief) verkeersonveiligheidsgevoel.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	

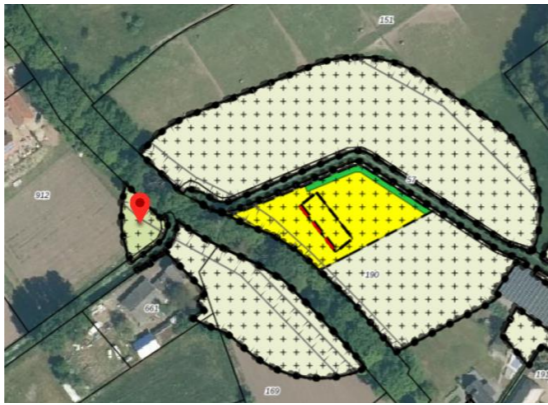
	Daarnaast geeft indiener aan de Gemondseweg onveilig te vinden en niet geschikt als ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling aan de Hezelaar.	De Gemondseweg is ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Het is geen aangewezen fietsroute waardoor er geen extra voorzieningen, zoals een fietssuggestiestrook of vrijliggend fietspad, zijn gerealiseerd. Voor fietsers zijn er meerdere alternatieve autoluwe routes om naar Sint-Michielsgestel te rijden, bijvoorbeeld via De Wielse Hoeven of de Hezelaar. De route via De Wielse Hoeven is komende vanuit Gemonde de kortste en veiligste fietsroute om de kern van Sint-Michielsgestel te bereiken.  <i>Zie ook ad 1] 'Verkeer &amp; verkeerveiligheid' in hoofdstuk 5.</i>		
3.2	Indiener is van mening dat de verkeersdrempel extra trillingen veroorzaakt. Dit zorgt dan voor scheurvorming en constructieschade.	Voor erftoegangswegen buiten de bebouwde kom is het, van uit het principe Duurzaam Veilig, gebruikelijk om op kruisingsvlakken met zijwegen verhoogde plateaus aan te brengen. Daarom is er ook het voornemen om dit te realiseren bij de aansluiting Hezelaar. De ervaring leert dat plateaus op kruisingsvlakken bijdragen aan de verkeersveiligheid. Trillingen worden grotendeels voorkomen door de drempels in asfalt uit te voeren.  <i>Zie ook ad 1] 'Verkeer &amp; verkeerveiligheid' in hoofdstuk 5.</i>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
4.1	De indiener wil bezwaar maken dat zij een tijd geleden niet dezelfde mogelijkheden kregen voor sanering als nu het pluimveebedrijf.	Ieder initiatief wordt individueel getoetst, onder andere op basis van de uitgangspunten van het initiatief en de geldende beleidskaders. Voor de onderbouwing van de mogelijkheden bij het voorliggende plan verwijzen we naar ad 2.  <i>Zie ook ad 2] 'Totstandkoming en omvang van het plan' in hoofdstuk 5.</i>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
5.1	De indiener wil bezwaar maken op verkeersveiligheid. De indiener wil graag dat de uitvoerder de weg ombouwt naar fietsstraat omdat, volgens de indiener, 3950 motorvoertuigen per etmaal toeneemt.	De toename die de indiener benoemd is niet correct. De toename bedraagt immers 150 motorvoertuigen per etmaal.  Een verwacht extra aantal verkeersbewegingen van 150 voertuigen per etmaal op een huidig totaal van 3451 voertuigen per etmaal (verkeerstelling mei-juni 2022) is geen significante toename die het aspect verkeersveiligheid op negatieve wijze beïnvloedt.  <i>Zie ook ad 1] 'Verkeer &amp; verkeerveiligheid' in hoofdstuk 5.</i>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
6.1	De indiener maakt bezwaar omdat hij/zij van mening is dat het beëindigen van een pluimveehouderij naar 20 woningen mogelijk meer problemen oplevert waar het beleidsmatig niet gewenst en toegestaan is.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwijzen naar <i>ad 2] 'Totstandkoming en omvang van het plan' in hoofdstuk 5.</i>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
6.2	Indiener vindt het opvallend dat het eerder genomen principebesluit niet als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.	Het college heeft op 8 maart 2022 wel degelijk een principebesluit genomen voor het plan Hezelaar. Een principebesluit heeft echter geen juridische status en maakt ook geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Overigens gaat het wel om een openbaar besluit en kan betrokkene dit dus inzien. De ruimtelijke onderbouwing voor het voorliggende plan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is gemotiveerd dat het voorliggende plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	

6.3	Indiener geeft aan dat de gemeente verplichtingen is aangegaan i.k.v. Nationale Landschapspark Het Groene Woud en stelt dat het karakter van het oude landschap niet rijmt met de aanpak om de pluimveehouder te saneren en deze toch al geen toekomstperspectief zou hebben.	De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, open en bolle akkers, kampen, bossen en heide. Deze kernkwaliteiten worden door onderhavig plan versterkt vanwege het grote oppervlak aan stallen en verhardingen dat verwijderd wordt en de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de toe te voegen bebouwing.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
6.4	De voorziene inrichtingsstructuur zou volgens indiener het oude karakter van het buurtschap verstoren door verlies van de bestaande agrarische kenmerken en zou bestemming 'agraris' worden genegeerd vanwege de cultuurhistorische betekenis.	Door de op grond van de interim omgevingsverordening voorgeschreven 'diep, rond en breed' benadering is de occupatie van de woningen juist tot stand gekomen met het oog op de historische context van het gebied. De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen op omliggende percelen vanwege de spuitzonering (zie paragraaf 4.8.3 in de toelichting van het bestemmingsplan). Voor deze percelen is de regeling uit het geldende bestemmingsplan opgenomen, aangezien hier verder geen ontwikkelingen worden voorzien.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
7.1	De indiener wil graag een uitvoeringsparagraaf in de Gebiedsvisie opgenomen zien en middels beschikbaar gesteld, zodat er ook daadwerkelijk tot uitvoering van de visie kan worden overgegaan.	De Gebiedsvisie vormt een beleidskader voor Hezelaar en omgeving en beschrijft de visie voor dit gebied op hoofdlijnen. De gemeente Sint-Michielsgestel ontvangt een stimuleringsbijdrage voor de Ruimte voor Ruimte woningen. Op dit moment wordt gemeentebreed gekeken naar een programma voor de besteding van deze middelen. De nadere uitwerking van de gebiedsvisie kan daar een onderdeel van zijn, waaronder de realisering van de EVZ in het gebied Hezelaar. De gebiedsvisie wordt in dit stadium niet aangevuld met een uitvoeringsparagraaf.  <i>Zie ook ad 3] Uitvoering aan gebiedsvisie in hoofdstuk 5</i>		Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
7.2	De indiener verzoekt om de vervallen laan in de Gemondseweg 5a aan te geven in het structuurplan met onderbouwing waarom deze laan is verwijderd.	Het klopt dat in de Gebiedsvisie een groene rand langs het huidige zandpad, Gemondseweg 5a, is gevisualiseerd. Echter bij de concrete uitwerking van het plan Hezelaar, waar het huidige zandpad straks deels een woonstraat vormt, is deze helaas moeten komen te vervallen. Dit vanwege de kabels en leidingenstrook die benodigd is en ruimte voor de waterafvoer.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	Geen aanpassing van de Gebiedsvisie.
7.3	De indiener verzoekt om alle groene gebieden een functie te geven voor het bergen, vasthouden en infiltreren van water.	Vanuit het waterhuishoudkundig plan volgt dat het noodzakelijk is om in het groene gebied langs de Gemondseweg een waterberging te realiseren. Dit om te kunnen voorzien in voldoende berging en overlast te voorkomen. De regeling in het bestemmingsplan sluit een gebruik als waterberging op de andere tot 'groen' bestemde percelen niet uit.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
8.1	De indiener wil graag weten waarom de gemeente enerzijds stelt dat het tussengebied niet mag worden bebouwd en anderzijds dat het bestemmingsplan tegenover zijn woning wel een tweekapper mogelijk maakt. Indiener wil daarom dat er alsnog een woning op zijn perceel mogelijk wordt gemaakt.	Deze zienswijze wordt beschouwd als een reactie op de Gebiedsvisie. In de gemeentelijke Structuurvisie is opgenomen dat nieuwe bebouwing aan de zuidkant van de Schijndelseweg niet wenselijk is, omdat dit het zicht op het buitengebied verstoort. Ook het provinciale beleid is erop gericht dat toevoeging van woningen in het gebied tussen het plan Hezelaar en de Schijndelseweg niet aan de orde is, om te voorkomen dat op termijn dit tussengebied bebouwd zal worden.  <i>Zie ook ad 3] Uitvoering aan gebiedsvisie in hoofdstuk 5.</i>	Geen aanpassing van de gebiedsvisie.	Geen aanpassing van de gebiedsvisie.
8.2	De indiener wil graag het snelheidsonderzoek inzien.	De laatste verkeerstelling op de Gemondseweg heeft plaatsgevonden in de periode mei-juni 2022. Het meetpunt lag tussen Nachtegaalstraat en Schijndelseweg. Er is een V85 van 76 km/uur waargenomen. Dit is de snelheid waar 85% van de motorvoertuigen onder blijft. Het onderzoek is in te zien door indiener.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	

		<i>Zie ook ad 1] 'Verkeer &amp; verkeerveiligheid' in hoofdstuk 5.</i>		
9.1	De indiener wil graag duidelijkheid over wie het groene veldje gaat onderhouden. Dit ter voorkoming van verstoring van de privacy.	Na realisatie van het plan komen de openbare gebieden in eigendom van de gemeente. Het is thans niet de bedoeling om het bedoelde groene gebiedje in te richten met bankjes en/of speelvoorzieningen. Het is niet wenselijk om deze beperking op te nemen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is in artikel 7.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat uitvoering moet worden gegeven aan de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inrichtingsplan (paragraaf 5.4. van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan).	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
9.2	De indiener verzoekt om een natuurlijk aangelegd looppad langs de Nachtegaalstraat, richting Gemondseweg alsmede een bruggetje.	In dit plan wordt geen houten bruggetje geplaatst en wij zijn van mening dat er voldoende looppaden in en door het gebied bestaan waar gelopen en gewandeld kan worden. Informeel zullen in de nadere uitwerking waar mogelijk looppaden worden gecreëerd of toegevoegd.	Geen aanpassing in bestemmingsplan..	
9.3	De indiener geeft aan zich zorgen te maken om hun privacy door de omvang en hoogte van het bijgebouw waardoor bewoners mogelijk een inkijk hebben in de tuin.	Het bestemmingsplan 'Hezelaar, Sint-Michielsgestel' staat alleen een verruiming van de afstand tot de woning met circa 20 m toe. Hierdoor is het mogelijk om het bijgebouw op de achterste perceelsgrens te realiseren.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
10.1	De indiener is van mening dat perceel MCG00-0-169, dat in het plan in een spuitzone valt, niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit perceel betreft een agrarische bestemming en hierdoor worden de maximale gebruiksmogelijkheden beperkt. De indiener verzoekt om dit perceel niet in de spuitzone te laten vallen.	De indiener heeft binnen de spuitzone zijn agrarische gronden als grasland in gebruik. De spuitzone en de hieraan gekoppelde planregels beperken sec het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de boom- en fruitteelt op deze gronden. Indien indiener het bestaande langjarige gebruik als grasland doorzet wordt hij niet belemmerd in de gebruiksmogelijkheden van de agrarische gronden. Ook indien indiener een ander gewas gaat zaaien hoeft de spuitzone niet belemmerend te zijn voor zijn bedrijfsvoering, dit speelt alleen indien een omschakeling naar fruit- of boomteelt wordt ingezet. Indien indiener een omschakeling maakt naar boom- of fruitteelt dan is hiervoor een aanlegvergunning nodig. Dit is dus niet bij recht toegestaan en het is gezien de landschappelijke waarden van het gebied ook nog niet zeker of een dergelijke vergunning door de gemeente zal worden verleend. In die zin zien wij niet in dat de indiener met de spuitzone onredelijk beperkt wordt in de gebruiksmogelijkheden van zijn gronden. De beperking ten aanzien van het gebruik van de gronden voor fruit- of boomteelt vinden wij vanuit het oogpunt van volksgezondheid in deze gerechtvaardigd.  De suggestie om woningen te verplaatsen en daarmee de spuitzones aan te passen is voor de gemeente en initiatiefnemers niet wenselijk. De woningen aan de Gemondseweg liggen op de stedenbouwkundig en akoestisch meest optimale locatie op de kavel. Het verplaatsen van de woningen betekent bovendien dat aan andere zijden de opgenomen spuitvrije zones worden uitgebreid en is alleen daarom al niet wenselijk.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
11.1	De indiener wilt graag een uitleg en financiële onderbouwing over de noodzaak voor het aantal woningen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen: <i>ad 2] 'Totstandkoming en omvang van het plan' in hoofdstuk 5.</i>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
11.2	De indiener verzoekt om verbetering van de verkeersveiligheid en verzoekt de gemeenteraad om hierin zijn verantwoordelijkheid te nemen.	Een verwacht extra aantal verkeersbewegingen van 150 voertuigen per etmaal op een huidig totaal van 3451 voertuigen per etmaal (verkeerstelling mei-juni 2022) is geen significante toename die het aspect verkeersveiligheid op negatieve wijze beïnvloedt.	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	



		Zie ook ad 1] 'Verkeer & verkeerveiligheid' in hoofdstuk 5.		
11.3	De indiener wenst een groene afscheiding langs de gehele erfgrans van de woningen op de kavel van de Gemondseweg 8a.	<p>In het bestemmingsplan is in artikel 7.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitvoering moet worden gegeven aan de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inrichtingsplan (paragraaf 5.4. van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan). Vervolgens moeten deze maatregelen in stand worden gehouden.</p> <p>Rondom de percelen van de woningen op de kavel aan de Gemondseweg 8a wordt gedeeltelijk een struweelhaag, een hoge haag en een lage haag geplant.</p> <p>Zie afbeelding hieronder.</p> 	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
12.1	Indiener doet verzoek om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er voor zijn/haar woning een maximale inhoudsmaat gaat gelden van 750 m <sup>3</sup> en een maximale maat voor het bijgebouw van 150 m <sup>2</sup> .	<p>Het maximum volume van de woning wordt aangepast en daarmee worden de bebouwingsvoorschriften gelijk getrokken aan de andere woningen in het plan.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is al de mogelijkheid opgenomen om op het betreffende perceel een bijgebouw te realiseren van 150 m<sup>2</sup>: 100 m<sup>2</sup> is toegestaan en daarnaast kan 50 m<sup>2</sup> vergunningsvrij worden gerealiseerd.</p>	De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.	
13.1	De indiener heeft zorgen dat bepaalde percelen niet meer beschikbaar zijn als eventuele EVZ's. Daarnaast is de indiener van mening dat er geen enkele aanduiding is om een EVZ te realiseren of te stimuleren.	<p>De gemeente Sint-Michielsgestel ontvangt een stimuleringsbijdrage van de provincie Noord-Brabant voor iedere Ruimte voor Ruimte woning die in het buitengebied wordt gerealiseerd. Op dit moment is de gemeente vanuit het natuur- en landschapsprogramma bezig voor een besteding van deze middelen. Daarin is het voorstel om de niet gerealiseerde EVZ's een hoge prioriteit te geven binnen dit programma. Bovendien is het zo dat het voorkeurstracé al grotendeels in eigendom is van Staatsbosbeheer. De vooruitzichten dat deze EVZ kan worden gerealiseerd is daarmee positief.</p> <p>Zie ook de inleiding van deze nota over 'Uitvoering van gebiedsvisie' (hoofdstuk 5).</p>	Geen aanpassing in bestemmingsplan.	
13.2	De indiener wilt graag voorkomen dat het gebied tussen de Schijndelseweg en Gemondseweg wordt 'vol gebouwd'.	<p>Deze zienswijze beschouwen we als een reactie op de Gebiedsvisie.</p> <p>In de gemeentelijke Structuurvisie is opgenomen dat nieuwe bebouwing aan de zuidkant van de Schijndelseweg niet wenselijk is, omdat dit het zicht op het buitengebied verstoort. Ook het provinciale beleid is er op gericht dat toevoeging van woningen in het gebied tussen het plan</p>		Geen aanpassing van de gebiedsvisie.

		<p>Hezelaar en de Schijndelseweg niet aan de orde is om te voorkomen dat op termijn dit tussengebied bebouwd zal worden.</p> <p><i>Zie ook ad 3] Uitvoering aan gebiedsvisie in hoofdstuk 5.</i></p>		
13.3	<p>Indiener geeft aan dat de aanduiding van de overige zone niet overeen komt met het planvoornemen. Ook geeft de indiener aan het de leesbaarheid niet ten goede komt doordat diezelfde bestemmingsomschrijving in het plan veelal niet voorkomt.</p>	<p>Deze aanduidingen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'buitengebied, Sint-Michielsgestel'. Op deze wijze wordt aangesloten op de systematiek die binnen het buitengebied van de gehele gemeente geldt. Voor de agrarische percelen is dit ook wenselijk, aangezien deze alleen zijn opgenomen vanwege de spuitzonering (zie paragraaf 4.8.3 in de toelichting van het bestemmingsplan). Verder is voor deze percelen de bestaande regelgeving in dit bestemmingsplan overgenomen.</p>	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.	
13.5	<p>De indiener vraagt zich af waarom de erfafscheidingen in artikel 3.2.2. binnen de bestemming agrarisch worden toegestaan en dit niet wordt beperkt tot de woonbestemmingen.</p>	<p>Zoals bij de beantwoording van zienswijze 13.3 benoemd sluit dit aan op de regels uit het geldende bestemmingsplan en zijn voor de betreffende percelen de bestaande regels overgenomen.</p>	Geen aanpassing van het bestemmingsplan..	
13.6	<p>Indiener ziet dat artikel 4, betrekking hebbend op de agrarische functie met waarden natuur- en landschap, niet terug op de verbeelding.</p>	<p>De bestemming 'Agrarisch met Natuur- en landschapswaarden' komt voor in de noordwesthoek van het plangebied. In onderstaande afbeelding is dit aangeduid met het rode icoon.</p> 	Geen aanpassing van het bestemmingsplan	
13.7	<p>Indiener vraagt zich af of er een welstandnota is toegepast, zo niet is dit dan een loze bepaling? Dit heeft betrekking op art. 11.7.</p>	<p>Het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk vastgesteld en gaat hiermee onderdeel uitmaken van het welstandsbeleid van de gemeente Sint-Michielsgestel.</p>	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.	
13.8	<p>De indiener mist natuurinclusief bouwen in het plan. Geeft aan dat dit in het eerste stadium wel aan de orde was en nu niet meer.</p>	<p>Natuurinclusief bouwen is nog steeds aan de orde. De ontwikkelaar zal toekomstige kopers motiveren om natuurinclusieve maatregelen te nemen bij de realisatie van de woningen.</p>	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.	
13.9	<p>De indiener wil graag de aanleg van groene kwaliteiten borgen in het plan.</p>	<p>De groene structuur die is verweven in het plan is geborgd door het regelen van het mandelige eigendom.</p>	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen aanpassing van de gebiedsvisie.

## 6. Overzicht wijzigingen in het bestemmingsplan

In deze paragraaf zijn de aanpassingen in het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel, Hezelaar' weergegeven ten gevolgen van de binnengekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn puntsgewijs weergegeven voor de verbeelding, regels en toelichting.

### Verbeelding

- De enkelbestemming 'Agrarisch' ter plaatse van Hezelaar 2-2c is aangepast zodat deze aansluit op de enkelbestemming 'Wonen' van bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3<sup>e</sup> actualisatie.
- Binnen het bouwvlak van Hezelaar 5b is een maximaal bouwvolume van 750 m<sup>3</sup> toegevoegd.
- De verkeersstrook met de enkelbestemming Verkeer - Zandpad' uit het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel is opgenomen in de verbeelding en heeft de enkelbestemming Verkeer gekregen.
- Ter hoogte van de noordelijkste te slopen stal is een driehoek gelegen binnen de verkeersbestemming met de enkelbestemming Groen' deze driehoek is gewijzigd in de enkelbestemming Verkeer'
- Het bouwvlak van de meest noordelijk gelegen woonbestemming binnen het bestemmingsplan is 6 meter in zuidelijke richting verplaatst en de dakhelling is gewijzigd in minimaal 45° en maximaal 50°.

### Regels

- Artikel 5.2.2, lid a en b is 12 gewijzigd in 6 meter.
- Artikel 6.2.2, lid b is 9 gewijzigd in 6 meter.
- Artikel 6.4 Afwijken van de bouwregels' is geschrapt. De navolgende artikelen zijn doorgenummerd.
- Artikel 7.2.3, lid 3 is geschrapt. De navolgende leden zijn doorgenummerd.
- Artikel 7.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop' is toegevoegd.
- Artikel 7.6.1, lid a is 100 gewijzigd in 60 m<sup>2</sup>.
- Artikel 7.6.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie' is geschrapt. De navolgende artikelen zijn doorgenummerd.
- Artikel 14.5, lid a is 15 gewijzigd in 6 meter.

### Toelichting

- Bijlage 20 'Memo Landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie woningsplitsing' is bijgevoegd.
- Bijlage 21 'Certificaten 14,5 Bouwtitels' is bijgevoegd.
- Bijlage 22 'Nota van Zienswijzen Hezelaar' is bijgevoegd.
- Bijlage 23 'Certificaat maatwerktitel' is bijgevoegd.
- In paragraaf 3.2.2 wordt voor de 14,5 bouwtitels getoetst aan artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte kavel' van de Interim omgevingsverordening Noord Brabant.
- In paragraaf 3.2.2 wordt voor het splitsen van de woonboerderij getoetst aan artikel 3.69 (Afwijkende regels burgerwoningen) van de Interim omgevingsverordening Noord Brabant.
- In paragraaf 3.2.3 wordt voor het splitsen van de woonboerderij getoetst aan de beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
- Het mitigatieplan is toegevoegd als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.