



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1325151
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Els van der Steen

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie' – gewijzigd vaststellen

Status

Oordeelvormend + Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Van de 29 ingediende zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie', hiervan 28 zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen' en de 'Nota van wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie' vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGACTDRIE-ON01) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen' en 'nota van wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGACTDRIE-VA01, met uitzondering van locatie Loofaert 33 en 33a te Berlicum;
4. In te stemmen met de aanvulling op de Structuurvisie (bijlage 31 toelichting bestemmingsplan) ten behoeve van de verduidelijking van de term 'zoeklocatie', en de aanvulling als addendum toe te voegen aan de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' (vastgesteld 13-02-2012);
5. De onttrekkingsbesluiten ter onttrekking aan de openbaarheid van een gedeelte van kadastraal perceel G376 (Hooionksedijk) en een gedeelte van kadastraal perceel P274 (Diepenbroek), zoals gespecificeerd in de bijgevoegde situatietekeningen in bijlage 7 'Hooionksestraat naast 1b, Den Dungen' en 'Diepenbroek naast 2, Gemonde' vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

In weekblad 'De Brug' is in juni 2018 een oproep gedaan voor de derde actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel. Initiatiefnemers konden plannen die niet in het geldende bestemmingsplan passen aan ons voorleggen. De gemeenteraad heeft ten tijde van de vaststelling van het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' aan het College de opdracht gegeven om alle nieuwe initiatieven waaraan medewerking kan worden verleend te verzamelen. Hiervoor wordt één bestemmingsplan in de vorm van een actualisatieplan in procedure gebracht.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie' liepen in de ontwerpfase 29 initiatieven mee:

1	Berlicum, Groenstraat ong. L1556 (naast 25)	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
2	Berlicum, Het Gewat ong. G2225 en G2866 (naast 7)	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
3	Berlicum, Heikantsehoeve 27	Vergroten bouwvlak en bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van grondgebonden teeltbedrijf
4	Berlicum, Loofaert 33 en 33a	Vergroten en verplaatsen bouwvlak en bestemming 'Wonen' Loofaert 33a en het vormveranderen en verplaatsen bouwvlak en bestemming 'Wonen' Loofaert 33
5	Berlicum, Loofaert 63	Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden' naar 'Bedrijf', met verkleining van de bestemming en bijbehorend bouwvlak.
6	Berlicum, Milrooijsedijk 34	Vormverandering bouwvlak en bestemming 'Bedrijf'
7	Berlicum, Werststeeg 54	Woningsplitsing van Beeldbepalende boerderij
8	Berlicum, Zandstraat ong. M 1238 en 1239 (naast 32)	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
9	Den Dungen, Beemdweg 3	Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', én ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen
10	Den Dungen, Beusingsedijk 8	Vergroten bouwvlak en bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden', inclusief toevoegen differentiatievlak
11	Den Dungen, Donksestraat ong. H953 en H907 (tegenover 25)	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
12	Den Dungen, Hoodonksestraat 1b	Vormverandering bouwvlak en bijbehorende bestemming 'Agrarisch'



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

13	Den Dungen, Poeldonk 1	Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'
14	Den Dungen, Spekstraat 1	Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', én ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen
15	Den Dungen, Spekstraat 3a en ong. G1438 (naast 3a)	Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', én ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
16	Den Dungen, Spekstraat ong. G1422 (tegenover 3a)	Ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen
17	Den Dungen, Spekstraat 6	Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'
18	Den Dungen, Spekstraat 9	Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' inclusief woningsplitsing, én ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
19	Den Dungen, Spurkstraat 61a	Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' met vormverandering van de bestemming en bijbehorend bouwvlak
20	Den Dungen, Woudseweg ong. G758 (achter 7)	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
21	Gemonde, Beek 2	Wijzigen bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf' met Vergroten van de bestemming en bijbehorend bouwvlak
22	Gemonde Bodem van Elde ong. O872 (naast 5)	Wijzigen bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' naar 'Wonen' inclusief woningsplitsing
23	Gemonde Bodem van Elde ong. O768 (naast 8a)	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
24	Gemonde, Boomstraat 18	Wijzigen bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'
25	Sint-Michielsgestel, Brandsestraat 5 5a	Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' met verkleining van de bestemming en bijbehorend bouwvlak.
26	Sint-Michielsgestel, Hemelrijkstraat 16	Wijzigen bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen', én ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen
27	Sint-Michielsgestel, Hezelaar 2 2c	Wijzigen bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' locatie Hezelaar 2, vormverandering bestemming 'Wonen' en bijbehorend bouwvlak locatie Hezelaar 2c
28	Sint-Michielsgestel, Venstraat 3a en 3b	Wijzigen bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Bedrijf' naar 'Recreatie'.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

29	Sint-Michielsgestel, Zandstraat ong. H824, naast 31c	Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
----	--	--

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze wordt hier één locatie aan toegevoegd:

30	Den Dungen, Poeldonk 32	Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hiermee wordt het woongebruik ten opzichte van de planologisch legaal aanwezige situatie niet uitgebreid.
----	-------------------------	---

Concreet wil dat zeggen dat in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan in totaal 30 initiatieven meelopen. Echter doordat de Loofaert 33-33a in Berlicum niet kan worden vastgesteld, zijn het definitief 29 locaties.

Ambtelijke wijzingen

Met deze actualisatieronde worden naast de hierboven vermelde initiatieven ook onvolkomenheden uit het geldende bestemmingsplan hersteld. Deze zijn met name aan het licht gekomen bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Ambtelijke wijzigingen betreffen relatief kleine wijzigingen van het bestemmingsplan waarvoor geen volledige ruimtelijke onderbouwing hoeft te worden opgesteld. Het gaat veelal om aanduidingen die ten onrechte niet eerder zijn doorgevoerd. Daarnaast gaat het om kleine wijzigingen zoals een vormverandering van een bouwvlak waarbij de totale grootte van het bouwvlak niet wijzigt. Ook kan het gaan om aantoonbare legale (vergunde) situaties die niet eerder in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ruimtelijk gezien hebben deze wijzigingen weinig tot geen impact.

Daarnaast worden de regels ambtelijk aangepast. Dit zijn voornamelijk ondergeschikte wijzigingen. Echter zijn er ook een aantal wijzigingen die meer impact hebben:

- Toevoegen afwijking van de bouwregels voor de herbouw van de (bedrijfs-)woning buiten de fundering van de huidige (bedrijfs-)woning in een aantal enkelbestemmingen;
- Toevoegen voorwaardelijke verplichtingen landschappelijke inpassing, sloop en realiseren waterbergingsvoorzieningen, waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor afwijking ten opzichte van de landschappelijke inpassing;
- Toevoegen fruitteelt aan het aanlegvergunningstelsel.

Parapluhooibergen

Op 6 april 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) uitspraak gedaan in het kader van de tweede actualisatieronde van het bestemmingsplan buitengebied Sint-Michielsgestel (ECLI:NL:RVS:2022:1018). Volgens de Afdeling is de motivering van de 'parapluhooibergenregeling' onvoldoende. Daarnaast wordt door de Afdeling geconstateerd dat de eerder vastgestelde regels voor de parapluhooibergen niet correct op de landelijke voorziening van www.ruimtelijkeplannen.nl worden weergegeven. De Afdeling stelt de gemeenteraad opnieuw in de gelegenheid de geconstateerde gebreken middels een nieuw te nemen besluit te herstellen. We kiezen ervoor om gevolg te geven aan de uitspraak in de derde actualisatie.

Structuurvisie buitengebied

In de hierboven vermelde uitspraak van de Afdeling van 6 april 2022 heeft de Afdeling eveneens onderkend dat het begrip 'zoeklocatie' zoals opgenomen in de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' verduidelijking behoeft. Dit begrip heeft betrekking op locaties in het buitengebied die op basis van de structuurvisie als geschikte locatie zijn aangewezen om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Aan de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan is daarom een aanvulling op de

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

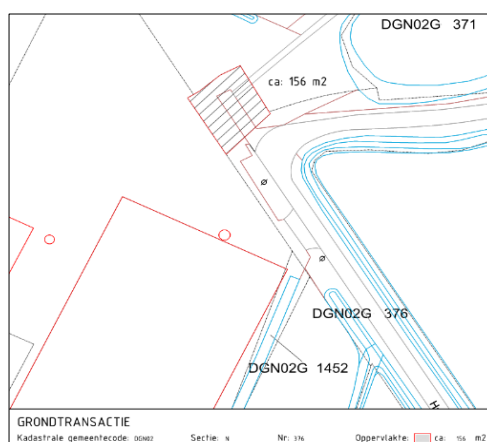
structuurvisie bijgevoegd, waarin het begrip 'zoeklocatie' nader wordt toegelicht. Deze 'zoeklocaties' zijn namelijk niet het uitgangspunt voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning, dit waren enkel locaties die ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie concreet bekend waren bij de gemeente.

Onttrekkingsbesluit Hooidonksedijk, Den Dungen

In verband met de benodigde overdracht van gemeentelijke gronden met de bestemming 'Verkeer' en de herbestemming hiervan naar de bestemming 'Agrarisch' in het kader van de ontwikkeling aan de Hooidonksestraat 1b, zal door de gemeenteraad een onttrekkingsbesluit genomen moeten worden. De over te dragen gemeentelijke gronden waar dit onttrekkingsbesluit betrekking op heeft zijn nader gespecificeerd op de bijgevoegde situatietekening in bijlage 7b en hebben betrekking op een gedeelte van kadastraal perceel G376.



* Uitsnede ontwerpbestemmingsplan locatie Hooidonksestraat 1b, met rode marker op locatie te verkopen grond (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



* Uitsnede verkooptekening (bron: gemeente)



*Locatie te onttrekken deel van de Hooidonksedijk (bron: Streetsmart by Cyclomedia).

Onttrekkingsbesluit nabij Diepenbroek 1, Gemonde

Aan de locatie Diepenbroek 1 in Gemonde is een zorgboerderij gevestigd. De inrit tot de zorgboerderij is in eigendom van de initiatiefnemer en betreft een verharde inrit, zoals ook vergund is door de gemeente. Ter plaatse geldt echter de bestemming 'Verkeer - Zandpad' waarbinnen een verhard pad niet is toegestaan. Gewenst is om de bestemming dusdanig te wijzigen zodat de vergunde inrit niet langer in strijd is met het bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt van een gedeelte

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

van kadastraal perceel P274 aan de Diepenbroek in Gemonde de enkelbestemming 'Verkeer – Zandpad' gewijzigd naar de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Volgens artikel 4 van de Wegenwet is de inrit echter een openbare weg. Om de inrit aan de openbaarheid te onttrekken zal door de gemeenteraad een onttrekkingsbesluit genomen moeten worden. De gronden waar het onttrekkingsbesluit betrekking op heeft zijn nader gespecificeerd op de bijgevoegde situatietekening in bijlage 7d.



*Locatie te onttrekken deel van de Diepenbroek (bron: Streetsmart by Cyclomedia).

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 23 december 2022 gedurende zes weken tot en met donderdag 2 februari 2023 ter inzage gelegen. In de periode van tervisielegging zijn 29 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijzen gingen enerzijds over de 29 initiatieven en anderzijds over de ambtelijke wijzigingen en de parapluhoibergen. Er zijn geen zienswijzen ingediend over de aanvulling op de Structuurvisie. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de locatie Poeldonk 32 te Den Dungen toegevoegd aan de initiatieven.

Beoogd resultaat

Met vaststelling van het bestemmingsplan worden enerzijds 29 initiatieven mogelijk gemaakt. Anderzijds worden de bestemmingsplanregels voor het gehele buitengebied geactualiseerd. Daarnaast wordt een aanvulling op de Structuurvisie vastgesteld. Ook worden de ambtelijke wijzigingen juridisch en planologisch geborgd. Tot slot worden gedeeltes van de wegen Hooi donksedijk in Den Dungen en Diepenbroek in Gemonde aan de openbaarheid onttrokken.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

Er zijn in totaal 29 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Twee zienswijzen hiervan zijn pro forma ingediend. Eén pro forma zienswijze is tijdig aangevuld met gronden. De tweede pro forma zienswijze is niet aangevuld met gronden. Concluderend zijn in totaal 28 van de 29 zienswijzen gemotiveerd en ontvankelijk.

2.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie' heeft zes weken ter inzage gelegen, van vrijdag 23 december 2022 gedurende zes weken tot en met donderdag 2 februari

2023. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 29 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen en zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de Nota van wijzigingen zijn alle wijzigingen uit het gehele bestemmingsplan opgenomen (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).

2.2 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij de plannen besproken met de relevante initiatiefnemers. Daarnaast zijn met verschillende indieners van zienswijzen gesprekken gevoerd met de gemeente, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Tot slot zijn in sommige gevallen de indieners direct gekoppeld aan de initiatiefnemers om de zienswijze te bespreken, en aanpassingen af te stemmen. Al deze gesprekken hebben er in een aantal gevallen toe geleid dat het plan, in overeenstemming met de initiatiefnemer en gemeente, is gewijzigd.

In dit raadsvoorstel willen wij globaal met u de wijzigingen delen, voor een volledig overzicht verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen.

Wij komen in categorieën tegemoet aan een deel van de zienswijzen door:

- a. Locatie specifiek, op basis van de 29 initiatieven die in ontwerp ter inzage hebben gelegen:
 - Aanscherpingen aanduidingen in de verbeelding en regels (bijvoorbeeld bij Venstraat 3 3a in Sint-Michielsgestel);
 - Aanpassingen ruimtelijke onderbouwingen, bijvoorbeeld naar aanleiding van het uitvoeren van een onderzoek wat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp nog niet was afgerond;
- b. Ambtelijke wijzigingen:
 - Aanscherpen aanduidingen of regels (bijvoorbeeld Wamberg ong. in Berlicum);
 - (Minimaal) wijzigen verbeelding (bijvoorbeeld Poeldonksedijk 19 in Den Dungen);
- c. Algemeen:
 - Voorwaardelijke verplichting toegevoegd ter verzekering van de tijdige aanleg van benodigde waterbergende voorzieningen, ter plaatse van de 29 initiatieven in de 3^e actualisatie;
 - Spuitzone opgenomen ter plaatse van een agrarisch perceel aan de Spekstraat, daarnaast beperkingen opgenomen ten aanzien van het gebruik van nieuwe woonbestemmingen in de Spekstraat en aanpassing van de landschappelijke inpassing naar aanleiding van de uitkomsten van het locatie specifieke spuitzone onderzoek aan de Spekstraat;
- d. Locatie specifiek, welke geen onderdeel uitmaakten van de 29 initiatieven die in ontwerp ter inzage hebben gelegen:
 - Poeldonk 32 in Den Dungen, hiervoor is een gemotiveerde zienswijze en ruimtelijke onderbouwing ingediend. Na het voeren van meerdere gesprekken is door initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten en is de ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk beoordeeld en aangevuld met onder andere een omgevingsdialoog en landschappelijk inpassingsplan. Op grond hiervan zijn de verbeelding en specifieke planregels voor deze locatie gewijzigd om de herbestemming van bedrijf naar wonen te faciliteren, er wordt geen uitbreiding van de reeds toegestane bewoning (4 wooneenheden) toegestaan aangezien de planologisch haalbaarheid hiervan niet is aangetoond;

- Sint-Lambertusweg 9 en 9a in Gemonde, toevoegen functieaanduiding ten behoeve van een aannemersbedrijf in gebouwen tot maximaal 400 m² (ambtelijk);
- Diepenbroek naast 1 in Gemonde, wijzigen enkelbestemming 'Verkeer – Zandpad' naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' om zo de feitelijke situatie te bestemmen (ambtelijk);

3.1 Bij 21 locaties wordt gebruik gemaakt van geldende wijzigingsbevoegdheden

De geldende bestemmingsregels voor het buitengebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie'. In dit bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zien onder andere op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het wijzigen van de vorm of omvang van een bouwvlak. Ondanks dat onderhavig bestemmingsplan een partieel bestemmingsplan is en formeel geen wijzigingsplan, gebruiken we de bestaande wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in de regels bij de tweede actualisatie als leidraad voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen.

3.2 De plannen worden gerealiseerd met een landschappelijk inpassingsplan

Alle plannen voldoen aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap' zoals opgenomen in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. Dit artikel bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een landschappelijk inpassingsplan is daarbij verplicht. De 29 initiatieven die onderdeel uitmaken van de derde actualisatieronde zijn daarom allemaal voorzien van een dergelijk inpassingsplan en de uitvoering en instandhouding hiervan is enerzijds geborgd in de regels en anderzijds middels een met iedere initiatiefnemer overeengekomen anterieure overeenkomst.

3.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de opdracht van uw Raad

In 2010 heeft uw Raad besloten om alle los van elkaar staande nieuwe ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers te verzamelen in één bestemmingsplan. Op deze manier kan het bestemmingsplanproces efficiënter worden doorlopen en worden de kosten voor initiatiefnemers beperkt. Met het doorlopen van de procedure van het onderhavige bestemmingsplan voldoet het College aan de opdracht van uw Raad.

3.4 De regeling ten aanzien van parapluhooibergen wordt correct in de regels bij het bestemmingsplan opgenomen, inclusief motivering ruimtelijke aanvaardbaarheid

In de uitspraak van 6 april 2022 heeft de Afdeling de gemeenteraad de opdracht gegeven dat, indien de Raad wenst vast te houden aan het toekennen van aanduidingen voor nieuwe parapluhooibergen, inzichtelijk moet worden gemaakt waarom het toekennen van een dertigtal parapluhooibergen vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Op grond hiervan heeft een archiefonderzoek plaatsgevonden door de Heemkundekring van Berlicum, 'De Plaets'. Uit het beschikbare archiefmateriaal zijn historische foto's gevonden die aantonen dat op tenminste 23 locaties parapluhooibergen aanwezig zijn geweest. Deze foto's zijn als bijlage 32 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Het is aannemelijk te veronderstellen dat dit aantal niet limitatief is en dat er dus op nog meer locaties parapluhooibergen aanwezig zijn geweest.

Verder is in het archief een materialenstaat gevonden van 30 januari 1945, voor de wederopbouw na de tweede wereldoorlog. Hierin wordt melding gemaakt van de aankoop van materialen voor onder andere 300 parapluhooibergen. Daarnaast is een publicatie gevonden uit het huis aan huisblad "rondom de Toren", eveneens uit 1945. Hierin staat eveneens het voornemen vermeld om in het kader van de wederopbouw 300 hooibergen te bouwen. Ook deze documenten tonen aan dat in de naoorlogse



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

periode enkele honderden parapluhooibergen gebouwd en aanwezig moeten zijn geweest. De genoemde stukken kunt u bijlage 32 bij de toelichting van het bestemmingsplan vinden.

De motivering gaat in op de kenmerken en cultuurhistorische waarden van parapluhooibergen. Op oude foto's van Berlicum is zichtbaar dat de parapluhooibergen niet altijd rond waren. Op de foto's is zichtbaar dat rondom de oorlogsjaren de parapluhooibergen deels rond werden gebouwd en deels vierkant. Hierdoor wordt duidelijk dat ook vierkante parapluhooibergen cultuurhistorische waarden hebben.

De eerder door uw Raad vastgestelde bouw- en gebruiksregels voor parapluhooibergen worden met het onderhavige bestemmingsplan correct in de regels bij het bestemmingsplan overgenomen.

3.5 Het bestemmingsplan is tot stand gekomen met participatie

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is de initiatiefnemers en hun adviseurs gevraagd om met de omgeving een omgevingsdialoog te houden. Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 29 verschillende omgevingsdialogen gehouden met omwonenden in de periode 2021-2022. Hiervoor zijn verschillende methodes gebruikt door initiatiefnemers, maar veelal is gebruik gemaakt van de methode om op individuele basis omwonenden te informeren, mede door de Covid beperkingen in die tijdperiode. In de ruimtelijke onderbouwingen zijn zakelijk verslagen opgenomen van de dialogen en de uitkomsten daarvan. Voor de toegevoegde locatie Poeldonk 32 is een omgevingsdialoog gehouden in april 2023.

In alle gevallen hebben de omgevingsdialogen bijgedragen aan een dialoog tussen initiatiefnemers en omwonenden. In een aantal gevallen hebben opmerkingen vanuit de omgeving ook geleid tot aanpassingen van plannen, denk aan een aanpassing van de voorgenomen inrichting van een perceel of een aanpassing in de landschappelijke inpassing.

In het kader van een tweetal afgesloten convenanten met Natuurgroep Gestel en Het Groene Hart Brabant zijn deze partijen tevens bij het proces van vooroverleg betrokken, zowel door de initiatiefnemers als de gemeente. Vanuit de Natuurgroep Gestel is in veel gevallen constructief gereageerd. In een aantal gevallen heeft dat ook tot overleg en verbetering van de (inpassings-)plannen geleid. Ondanks meerdere herinneringen vanuit initiatiefnemers/adviseurs en na herinneringen vanuit de ambtelijke organisatie in de periodieke overleggen met vertegenwoordigers van Het Groene Hart, heeft de omgevingsdialoog met Het Groene Hart vanuit initiatiefnemers heeft niet of nauwelijks tot een reactie vanuit Het Groene Hart geleid.

3.6 Het initiatief Loofaert 33 en 33a te Berlicum kan niet worden vastgesteld

De locatie Loofaert 33 en 33a te Berlicum (ontwikkeling: slopen en herbouwen van de woningen in een bestaande tweekapper tot twee vrijstaande woningen) maakte onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Echter is na overleg op 13 juni 2023 met initiatiefnemers gebleken dat het geen uitvoerbaar plan meer is. Het vaststellen van het bestemmingsplan voor deze locatie zou daardoor leiden tot een onwettig besluit. Concreet wil dat zeggen dat wij u adviseren het gehele bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie' gewijzigd vast te stellen, op de locatie Loofaert 33 en 33a na. In een separate memo is een inhoudelijke uiteenzetting en de juridische achtergrond over de totstandkoming van dit advies opgenomen.

Deze wijziging heeft geen consequenties voor de overige 29 initiatieven, de ambtelijke wijzigingen, de aanvulling op de Structuurvisie en de motivering van de parapluhooibergen. Het is wel nodig enkele technische wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan alvorens het plan wordt gepubliceerd, als Loofaert 33 en 33a eruit geknipt wordt, het gaat om de volgende technische wijzigingen:

- De locatie Loofaert 33 en 33a wordt verwijderd uit de verbeelding;

- In de regels wordt de locatie Loofaert 33 en 33a verwijderd in artikel 42.3 landschappelijke inpassing 3^e actualisatie, artikel 42.5 sloopverplichtingen 3^e actualisatie en 42.6 stedenbouwkundige plannen 3^e actualisatie;
- In de toelichting wordt de locatie Loofaert 33 en 33a op pagina 16 verwijderd;
- Bijlage 4 van de toelichting, ruimtelijke onderbouwing Loofaert 33-33a komt te vervallen
- Bijlage 30 van de toelichting, de locatie Loofaert 33-33a wordt verwijderd uit de retrospectieve toets;
- Bijlage 33 van de toelichting, het besluit Hogere grenswaarden geluid voor locatie Loofaert 33 en 33a komt te vervallen;
- Bijlage 36 van de toelichting, in de beantwoording op zienswijze 8.18 wordt opgenomen dat de locatie Loofaert 33-33a geen onderdeel meer uitmaakt van het vastgestelde bestemmingsplan;
- Bijlage 37 van de toelichting, in de nota van wijzigingen wordt opgenomen dat de locatie Loofaert 33-33a niet is vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan.

4.1 Er wordt uitwerking gegeven aan de uitspraak van de Afdeling over de interpretatie van het begrip 'zoeklocatie' zoals opgenomen in de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel 2011'

In de eerder vermelde uitspraak van de Afdeling van 2 april 2022 heeft de Afdeling eveneens onderkend dat het begrip 'zoeklocatie' zoals opgenomen in de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel 2011' verduidelijking behoeft. Dit begrip heeft betrekking op locaties in het buitengebied die op basis van de structuurvisie als geschikte locatie zijn aangewezen om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Aan de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan is daarom een aanvulling op de structuurvisie bijgevoegd, waarin het begrip 'zoeklocatie' nader wordt toegelicht.

5.1 Onttrekking aan de openbaarheid dient te geschieden middels een raadsbesluit.

De weggedeeltes die betrekking hebben op de onttrekkingsbesluiten voor de locaties Hooidonksedijk te Den Dungen en nabij Diepenbroek 1 te Gemonde zijn openbaar in de zin van de Wegenwet. De openbaarheid van de betreffende weggedeeltes mag niet gehinderd worden op een manier waarop deze niet meer publiekelijk toegankelijk zijn. Omdat dit niet in lijn is met de feitelijke situatie moeten de wegen onttrokken worden aan de openbaarheid. De procedure tot onttrekking aan de openbaarheid wordt nader gespecificeerd in artikel 9 Wegenwet. Dit artikel bepaalt dat een weg slechts aan de openbaarheid onttrokken kan worden bij een raadsbesluit van de gemeente waarin de weg ligt.

5.2 De gedeeltes van kadastrale percelen P274 en G376 waar de onttrekking betrekking op heeft dienen geen redelijk publiek doel

Voor beide percelen geldt dat deze al geruime tijd niet openbaar toegankelijk zijn. Kadastraal perceel G376 is een stukje restgrond en reeds in gebruik door de eigenaar van de gronden aan de Hooidonksestraat 1b als onderdeel van de agrarisch bedrijfsvoering ter plaatse. Met de initiatiefnemer is een verkoopovereenkomst aangegaan om de restgrond over te dragen, zodat het feitelijk gebruik niet langer strijdig is met het bestemmingsplan. Kadastraal perceel P274 is in particulier eigendom en betreft een vergunde, doodlopende inrit tot de zorgboerderij aan de Diepenbroek 1. Beide weggedeelten dienen kortom geen publiek doel waardoor het niet bezwaarlijk is deze te onttrekken aan de openbaarheid.

6.1 Het kostenverhaal wordt geregeld via de anterieure overeenkomsten

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit deze actualisatie van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor het kostenverhaal onder zijn verantwoording valt.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Kanttekeningen

3.1 De systematiek van het actualisatieplan geeft risico tot vertraging

Omdat er een groot aantal ontwikkelingen in de actualisatie meelopen, ontstaat er ten opzichte van de individuele initiatieven die onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan vertraging. Alle meelopende initiatieven moeten volledig gereed zijn, alvorens het actualisatieplan verder in procedure kan worden gebracht. Zouden de initiatieven separaat en als partieel plan behandeld worden, dan hoeven deze afzonderlijke initiatieven niet op andere ontwikkelingen te wachten. Deze werkwijze volgt echter uit een opdracht van uw Raad aan het College.

Indien gewijzigde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3^e actualisatie' niet in zijn geheel wordt vastgesteld, wordt niet voldaan aan de opdracht van uw Raad om verzoeken die alleen mogelijk gemaakt kunnen worden met een wijzigingsbevoegdheid of een bestemmingsplanherziening te verzamelen en hiervoor één bestemmingsplan in procedure te brengen.

3.2 De actualisatie is een bestemmingsplan met behandeling en toetsing van individuele plannen

Het onderhavige gewijzigde bestemmingsplan maakt onder andere 29 ontwikkelingen mogelijk. Elke ontwikkeling is individueel gezien en zijn deze niet aan elkaar gekoppeld. Omdat het losse ontwikkelingen zijn, zijn de milieueffecten per locatie gezien.

3.3 De actualisatie is in principe beleidsneutraal

Het bestemmingsplan betreft geen integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel. In onderhavig bestemmingsplan zijn in principe geen beleidswijzigingen 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 zijn in de Interim Omgevingsverordening van de provincie rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen. Deze gelden altijd, ook als ze niet zijn verwerkt op bestemmingsplanniveau.

3.4 Er is nog geen vastgesteld uitvoeringsprogramma voor het geld wat beschikbaar komt als stimuleringsbijdrage van de provincie

In de derde actualisatie worden 17 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Voor alle woningen ontvangt de gemeente Sint-Michielsgestel een stimuleringsbijdrage van €75.000,- per woning. De gelden vanuit de provincie zijn inmiddels ontvangen. Deze bijdrage vanuit de provincie is als schuld op de balans opgenomen. De gelden hebben namelijk een terugbetalingsverplichting mocht blijken dat het bestemmingsplan voor (één van de) woningen niet onherroepelijk wordt. Daarnaast moeten wij als gemeente ons verantwoorden over de besteding van de gelden en moeten wij hier voldoen aan de voorwaarden van de provincie.

Concreet is er ruim één miljoen euro beschikbaar vanuit de stimuleringsregeling Ruimte voor Ruimte. Dit geld moet worden ingezet voor een verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.

Op dit moment is er echter nog geen concrete invulling voor het budget vastgesteld. Het college heeft de opdracht gegeven om een uitvoeringsprogramma op te stellen. Hierin moet inzichtelijk worden wat de daadwerkelijke kwaliteitswinst is die met de stimuleringsbijdrage wordt gerealiseerd. Een startnotitie voor het uitvoeringsprogramma 'Programma Natuur, Landschap en Biodiversiteit' is voorbereid. Het streven is om in de loop van 2024 het programma vast te stellen.

Het plan waaraan de gelden besteed gaan worden is onderdeel is van het programma Natuur, Landschap en Biodiversiteit en dit vergt een zorgvuldig traject waarbij ook veel input wordt gevraagd van

stakeholders. Daarnaast haken we qua planning en inhoud aan op de omgevingsvisie en moeten we voor een aantal onderdelen van het programma hier op wachten. Mochten we projecten/acties met een hoge prioriteit hebben die al eerder financiering nodig hebben kunnen deze projecten via een afzonderlijk voorstel gefinancierd worden uit de middelen, uiteraard conform de voorwaarden van de provincie.

3.5 Het opnemen van regels voor parapluhooibergen leidt tot vertraging van de lopende beroepszaken

Door het opnemen van de regeling voor parapluhooibergen in de regels bij onderhavig bestemmingsplan, kunnen aanvragers van vergunningen onder de huidige regeling niet door met hun aanvraag. Er wordt immers gewacht op een besluit van de gemeente om de huidige regeling ten aanzien van parapluhooibergen te wijzigen. Nu deze wijziging onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan, is de doorlooptijd daarvan langer dan wanneer een separaat besluit wordt genomen om de regeling aan te passen.

3.6 Ambtelijke wijzigingen zijn niet onderbouwd met een volledige ruimtelijke motivering

Omdat de ambtelijke wijzigingen veelal relatief klein zijn, of direct onderbouwd zijn met een omgevingsvergunning (aantoonbaar legale situaties), is het niet noodzakelijk om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken in het kader van de Wro aan te leveren.

3.7 Er is mogelijkheid tot beroep

Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. Toch bestaat er een mogelijkheid dat beroep wordt ingediend omdat niet aan alle zienswijzen tegemoet is gekomen. Daarnaast is het ook mogelijk voor andere partijen die geen zienswijze hebben ingediend om beroep aan te tekenen, mits zij belanghebbende zijn.

3.8 Spuitzones in relatie tot andere plannen en juridische houdbaarheid

Naar aanleiding van de zienswijze van een agrarische grondgebruiker met zowel percelen in eigendom als pacht is een locatie specifiek spuitzone onderzoek uitgevoerd aan de Spekstraat. Dit onderzoek heeft zich gericht op de nieuwe woningen aan de Spekstraat binnen de 50 meter zone vanaf de gronden van de agrarisch grondgebruiker. De vaste jurisprudentie van de Afdeling is dat buiten deze 50 meter grens in principe geen effecten op het woon- en leefklimaat zijn te verwachten van bestrijdingsmiddelen.

In dit geval zijn de nieuwe woningen gelegen binnen deze afstandsnorm. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, als de vraag of de agrarisch grondgebruiker wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering is in overleg met zowel de indiener van de zienswijze als met de vier initiatiefnemers van de te realiseren woningen een onderzoeksbureau gevraagd om een locatie specifiek onderzoek uit te voeren. Op grond van de onderzoeksrapportage, zoals opgenomen in bijlage 35 van de toelichting, zijn in een 'worst case' analyse geen overschrijving van de Europese gezondheidsnormen voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen aangetoond.

Vanuit een voorzorgsbeginsel zijn naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek en op grond van de beste wetenschappelijke staat van de techniek aanvullende planologische maatregelen getroffen in het bestemmingsplan. Er zijn spuitzones opgenomen op agrarische grond rondom de Spekstraat ongenummerd en er zijn beperkende zones opgenomen die het gebruik van de woonbestemming voor een verblijfsruimte uitsluiten. Afsluitend zijn de landschappelijke inpassingsplannen op een aantal locaties aangepast om driftkerende hagen op te nemen, dan wel uit te breiden of te verhogen. Deze maatregelen leiden ertoe dat de indiener van de zienswijze niet in zijn bedrijfsvoering wordt geschaad.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Er is op dit moment geen eenduidige en juridisch zeker weg hoe om te gaan met de jurisprudentie van spuitzones. Duidelijk is dat de Afdeling de ruimte biedt om een locatie specifiek spuitzone onderzoek uit te laten voeren om de afstand van 50 meter ter verkleinen. De onderzoeksrapporten staan echter vaak ter discussie. Het is daarom onduidelijk of de getroffen planologische maatregelen die hierboven zijn vermeld juridisch stand houden.

3.9 Het bestemmingsplan 'Hezelaar' kiest voor een andere methode als het gaat om spuitzones die afwijkt van de gekozen systematiek van onderhavig bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Hezelaar' is er voor gekozen door de ontwikkelaar van het plan geen locatie specifiek spuitzones onderzoek uit te voeren. Op grond van deze keuze is rondom bestemmingsplan 'Hezelaar' een 50 meter brede spuitzone gelegd rondom nieuwe woonbestemmingen. Binnen deze zone is het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de boom- of fruitteelt niet toegestaan. Hiermee worden de maximale planologische mogelijkheden van agrarische bedrijven in theorie beperkt. In de praktijk zijn er geen boom- of fruitteeltpercelen binnen deze zones en is het gebruik veelal gras- of akkerland. Omdat er bij bestemmingsplan 'Hezelaar' voor is gekozen om een 50 meter brede spuitzone neer te leggen, is er een verschil van benadering tussen onderhavig bestemmingsplan en bestemmingsplan 'Hezelaar'. Dit verschil is verklaarbaar op grond van de inhoud van de ingediende zienswijzen inzake spuitzones.

4.1 De aanvulling op de Structuurvisie ziet maar op één onderdeel

In de aanvulling op de structuurvisie wordt enkel het begrip 'zoeklocatie' verduidelijkt. Het betreft dus geen integrale herziening van de Structuurvisie.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemers ondertekende anterieure overeenkomst. De insteek van de gemaakte afspraak is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. Voor de ambtelijk bestede uren werden de kosten betaald door initiatiefnemers. Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemers.

Voor de extra toegevoegde locatie Poeldonk 32 is na de zienswijze fase een anterieure overeenkomst afgesloten.

Daarnaast heeft de gemeente een stimuleringsbijdrage van € 75.000,- per Ruimte voor Ruimte woning ontvangen. De provincie Noord-Brabant keert dit bedrag uit van het van de initiatiefnemer ontvangen bedrag voor de aankoop van de bouwtitel. Dit geld moet worden ingezet voor een verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. In de derde actualisatie worden 17 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Deze bijdrage vanuit de provincie is als schuld op de balans opgenomen. De gelden hebben namelijk een terugbetalingsverplichting mocht blijken dat het bestemmingsplan voor (één van de) woningen niet onherroepelijk wordt. Daarnaast moeten wij als gemeente ons verantwoorden over de besteding van de gelden en moeten wij hier voldoen aan de voorwaarden van de provincie.

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de Onttrekkingsbesluiten.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kunnen de plannen worden uitgevoerd.

Na een besluit tot onttrekking aan de openbaarheid zal dit besluit medegedeeld worden aan Gedeputeerde Staten conform art. 9 lid 2 Wegenwet.

Communicatie

Na het besluit van het college om het bestemmingsplan met wijzigingen aan te bieden aan de gemeenteraad, zijn initiatiefnemers en indieners van zienswijzen hierover geïnformeerd. Zij zijn ook uitgenodigd om bij het Raadsplein en de raadsvergadering over dit onderwerp aanwezig te zijn. We lichten het collegebesluit toe in een persgesprek en informeren inwoners en andere belangstellenden over het besluit via een nieuwsbericht op de website en in het huis-aan-huisblad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad informeren wij initiatiefnemers en indieners van de zienswijzen hierover.

Publicatie

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp van dat bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Als hiervan sprake is, moeten wij het bestemmingsplan eerst bij de provincie voorleggen, zodat de provincie eerst kan reageren op dat bestemmingsplan, hier staat een termijn van zes weken voor. Daarom wordt het bestemmingsplan niet direct na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd. Na reactie van de provincie publiceren we het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De onttrekkingsbesluiten publiceren we na vaststelling in het gemeenteblad.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Bijlagen

1. Toelichting;
2. Bijlagen behorende bij toelichting;
3. Regels;
4. Bijlagen behorende bij regels;
5. Verbeeldingen;
- 6a. Besluit onttrekking aan de openbaarheid van een gedeelte van kadastraal perceel G376 te Den Dungen
- 6b. Situatietekening naast Hooionksestraat 1b behorende bij het besluit onttrekking aan de openbaarheid van een gedeelte van kadastraal perceel G376 te Den Dungen
- 6c. Besluit onttrekking aan de openbaarheid van een gedeelte van kadastraal perceel P274 te Gemonde
- 6d. Situatietekening naast Diepenbroek 2 behorende bij het besluit onttrekking aan de openbaarheid van een gedeelte van kadastraal perceel P274 te Gemonde

Sint-Michielsgestel, 14 juni 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Ter inzage

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1320486

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Els van der Steen

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2023;

Besluit

1. Van de 29 ingediende zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie', hiervan 28 zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen' en de 'Nota van wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie' vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3^e actualisatie' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGACTDRIE-ON01) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen' en 'nota van wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGACTDRIE-VA01, met uitzondering van locatie Loofaert 33 en 33a te Berlicum;
4. In te stemmen met de aanvulling op de Structuurvisie (bijlage 31 toelichting bestemmingsplan) ten behoeve van de verduidelijking van de term 'zoeklocatie', en de aanvulling als addendum toe te voegen aan de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' (vastgesteld 13-02-2012);
5. De onttrekkingsbesluiten ter onttrekking aan de openbaarheid van een gedeelte van kadastraal perceel G376 (Hooidonksedijk) en een gedeelte van kadastraal perceel P274 (Diepenbroek), zoals gespecificeerd in de bijgevoegde situatietekeningen in bijlage 7 'Hooidonksestraat naast 1b, Den Dungen' en 'Diepenbroek naast 2, Gemonde' vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J Tissen

H.J. Looijen



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte