

Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan Sint-Michielsgestel West

projectnr. 10238-197451

revisie 07

september 2010

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp	27 november 2009	3.8 23 februari 2010	inspraak en vooroverleg
• ontwerp	22 april 2010	8.8 29 juni 2010	ter visie legging
• besluit gemeenteraad	9 september 2010		gewijzigd vastgesteld
○ besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit «niet/volledig» in stand gelaten
○ in werking			de regel ...geldt niet; de verbeelding geldt niet voor
toegepaste ondergrond is de GBKN DigOndergrond d.d. 20-04-2009			

Opdrachtgever

Gemeente Sint-Michielsgestel

Postbus 10.000

5270 GA Sint-Michielsgestel

datum vrijgave

beschrijving revisie 07

goedkeuring

vrijgave

september 2010

vastgesteld





	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Planmotivering	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Planvorm	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Europees- en rijksbeleid	5
2.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	5
2.1.2	<i>Nota Wonen</i>	6
2.1.3	<i>Nationaal Milieubeleidsplan 4</i>	7
2.1.4	<i>Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)</i>	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	<i>Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'</i>	8
2.2.2	<i>Paraplunota ruimtelijke ordening</i>	8
2.2.3	<i>Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel</i>	9
2.2.4	<i>Verordening ruimte</i>	10
2.2.5	<i>Integrale Strategie Milieu</i>	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	<i>Structuurvisie Sint-Michielsgestel 1999-2015</i>	11
2.3.2	<i>Woonvisie</i>	12
2.3.3	<i>Visie zuidwestelijke kernrandzone Sint-Michielsgestel</i>	15
2.3.4	<i>Kadernota milieu</i>	16
2.3.5	<i>Groenbeheerplan Theereheide</i>	16
3	Analyse plangebied	17
3.1	Gebiedsbeschrijving	17
3.2	Functionele analyse	18
3.2.1	<i>Wonen</i>	18
3.2.2	<i>Groenstructuur</i>	19
3.2.3	<i>Maatschappelijke functies</i>	19
3.2.4	<i>Sport en recreatie</i>	20
3.2.5	<i>Commerciële voorzieningen</i>	20
3.2.6	<i>Bedrijven</i>	21
3.3	Ruimtelijke analyse	22
3.3.1	<i>Bebouwingsstructuur</i>	22
3.3.2	<i>Verkeer</i>	22
3.4	Ontwikkeling Gagellaan	23
4	Milieu en hinderaspecten	25
4.1	Wegverkeerslawaaï	25
4.2	Bedrijvigheid	27
4.3	Bodem	28
4.4	Lucht	29
4.5	Water	30
4.6	Ecologie	32
4.7	Externe veiligheid	37
4.7.1	<i>Kabels en leidingen</i>	39
4.8	Ontstaansgeschiedenis	40
4.8.1	<i>Archeologie</i>	40

4.8.2	<i>Cultuurhistorie</i>	41
4.9	<i>Erfinrichtingsplan</i>	42
5	Juridische aspecten	45
5.1	<i>Indeling van de regels</i>	45
5.2	<i>De regels</i>	45
5.2.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	45
5.2.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	46
5.2.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	48
5.2.4	<i>Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels</i>	50
5.2.5	<i>Envelop-principe</i>	50
6	Economische uitvoerbaarheid	51
7	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	53
7.1.1	<i>Inspraak ingevolge de inspraakverordening</i>	53
7.1.2	<i>Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro</i>	53
7.1.3	<i>Resultaat</i>	53
7.1.4	<i>Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan</i>	54
7.1.5	<i>Resultaat</i>	54

Bijlage

Bijlage 1 :	Memo akoestische verantwoording Gagellaan
Bijlage 2 :	Erfinrichtingsplan
Bijlage 3 :	Certificaat Ruimte voor Ruimte
Bijlage 4 :	Natuurtoets Gagellaan, Sint-Michielsgestel
Bijlage 5 :	Archeologisch onderzoek Bilan (2009/061)
Bijlage 6 :	Waterparagraaf Gagellaan, Sint-Michielsgestel
Bijlage 7 :	Inspraak- en overlegnotitie
Bijlage 8 :	Notitie zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Planmotivering

De gemeente Sint-Michielsgestel wil haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch - juridische regeling. Alle bestemmingsplannen zullen in dit kader worden geactualiseerd. De huidige bestemmingsplannen vigeren al geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en voor gewenste ontwikkelingen zijn ze niet voldoende voorwaardenstellend. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Meer dan voorheen dwingen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij in de nabije toekomst verplicht toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO), in paragraaf 1.3 wordt verder ingegaan op deze verplichtingen. Maar ook de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vereist dat bestemmingsplannen actueel zijn.

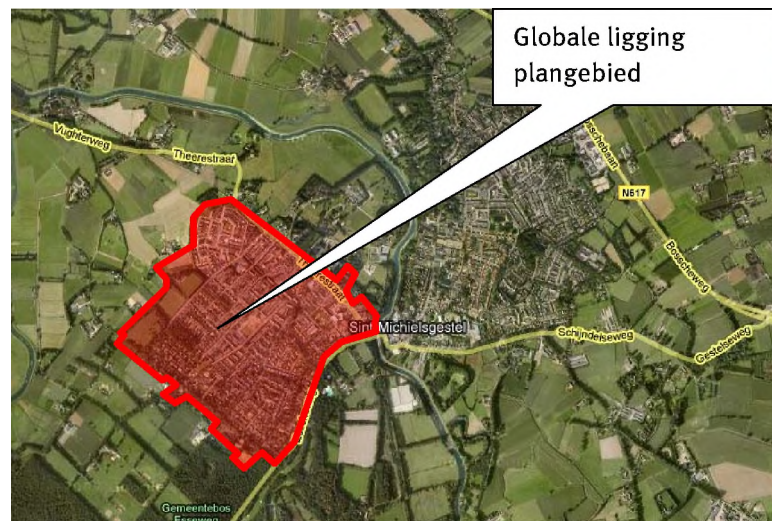
In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, die worden herzien met onderhavig bestemmingsplan Sint-Michielsgestel West.

Vigerende Bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring
Theereheide	29 april 1999	30 nov. 1999
Theereheide herziening hoek Esscheweg / Eikenlaan	26 april 2001	17 juli 2001
Hazenakkers	19 november 1992	24 mei 1993
Hazenakkers uitwerkingsplan fase 2	11 september 1995	24 nov. 1995
Buitengebied	31 mei 2001	15 jan. 2002
Theereheide	7 september 1989	9 april 1990

De gemeente streeft naar uniformering in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan sluit daarom zo goed mogelijk aan op de systematiek van andere actuele plannen binnen de gemeente.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Sint-Michielsgestel. Het gebied is gelegen tussen de Theerestraat, Escheweg, Eikenlaan en Theereheide. Het gebied bestaat voornamelijk uit woongebieden met in het oosten van het plangebied de sportvelden Heidelust en een deel weilanden. In het plangebied nemen de Theerestraat en de Escheweg een bijzondere plaats in. Deze oude toegangswegen naar het centrum bestonden reeds voor de verdere woongebieden in het plangebied gerealiseerd werden. Met name de Theerestraat heeft het karakter van een oud lint. De verdere woongebieden bestaan voornamelijk uit planmatig gerealiseerde wijken.



Figuur 1: Plangebied, ligging in Sint-Michielsgestel (bron: Google Maps)

1.3 Planvorm

Voor het plangebied gelden thans vijf bestemmingsplannen. Het op te stellen bestemmingsplan krijgt een overwegend consoliderend karakter. De aandachtspunten bij het voorliggend plan waren naast uniformering, de handhaving van de specifieke kenmerken van het plangebied en het benadrukken van het woonkarakter.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is de door de gemeente gewenste standaardsystematiek toegepast, aangesloten is op de systematiek zoals gebruikt bij het bestemmingsplan Berlicum Zuid.

Voor het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' is gekozen voor betrekkelijk globale bestemmingen die in het gebruik van het plan door burgers en gemeente, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit bieden. Dit alles wel binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in paragraaf 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waaruit een bestemmingsplan tenminste dient te bestaan:

Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

Regels:

Hierin zijn het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden, juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven en is beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd. Per bestemming zijn bouwregels gesteld, die eisen stellen ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Zowel de regels als de verbeelding worden conform het SVBP 2008 en IMRO 2008 opgesteld.

Toelichting:

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en wenselijke ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

IMRO 2008 en SVBP 2008

De regels en verbeelding worden onder andere opgesteld volgens IMRO 2008 en SVBP 2008. IMRO 2008 staat voor InformatieModel Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisatie op het gebied van de ruimtelijk ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP 2008 staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

1.4 Leeswijzer

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 komen milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied aan de orde. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 en 7 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.

projectnr. 10238-197451
september 2010

Toelichting
Bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West'

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleidskader alsmede de huidige wet- en regelgeving opgenomen voor het plangebied.

2.1 Europees- en rijksbeleid

2.1.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de NRHS. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Ook voor water is in de nota beleid opgenomen dat is gebaseerd op het principe 'meebewegen met en anticiperen op water'. Om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen, wordt langs de grote rivieren en de kust ruimte die al beschikbaar is voor water behouden. Waar nodig wordt extra ruimte gemaakt.

Waar mogelijk wordt ruimte voor water gevonden door waterbeheer te combineren met andere functies. Zo biedt water goede mogelijkheden om de historische identiteit van steden en landschappen te versterken. Functiecombinatie is ook mogelijk met verbreding in de agrarische sector, delfstofwinning, natuurontwikkeling, zoetwaterbuffering, recreatie en wonen.

Deze uitgangspunten betekenen dat in ruimtelijke visies en plannen locatiekeuzen, inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten worden afgewogen. Het belangrijkste instrument daarvoor is de 'watertoets'.

In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

2.1.2 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21^e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de Vinex wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben.

Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend, waarbinnen het spel gespeeld kan worden.

2.1.3 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

4 juni 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 is een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.1.4 *Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verder ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. De gemeente is gelegen in het Belvédèregebied 'Dommeldal', het plangebied maakt onderdeel uit van dit gebied. De belangrijkste waarden worden gevormd door:

- de kommen met:
 - een relatief open landschap en blok- en strokenverkaveling;
 - eendenkooien, weteringen, sloten en liesvelden (bos);
 - de Meidijk, het gemaal Capreton en de watermolen in polder Zuilichem;
- de stroomruggen met:
 - een relatief besloten landschap en onregelmatige verkaveling;
 - karakteristieke boerderijen in samenhang met erfbeplantingen;

- de langgerekte dorpen waaronder Bruchem en Kerkwijk;
- concentraties van bewoningsresten vanaf het Neolithicum;
- de pleistocene zandopduikingen met bewoningsresten van Mesolithicum en Neolithicum, een Romeins Castellum bij Rossum;
- kerken, kloosters en kastelen (kasteel Ammersoyen, kasteel Gameren, Slot van Well, Slot Loevestein, landhuis Brakel, Huize Wielesteijn);
- het gemeentehuis te Rossum en de historische kern Zaltbommel (beschermde stadsgezicht);
- dijken, wielen en dijkbeplantingen;
- forten (waaronder Brakel, Poederoijen en Loevestein), dijken en inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

In paragraaf 3.2.2 wordt verder ingegaan op het aspect cultuurhistorie en de bescherming van eventuele cultuurhistorische waarden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'*

Op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op provinciaal niveau vervangt de structuurvisie het streekplan. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant heeft de provincie een beleidsdocument beschikbaar dat voldoet aan de nieuwe wettelijke eisen, volgend uit de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de Interimstructuurvisie zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling zoals die door de provincie Noord-Brabant tot 2020 na worden gestreefd weergegeven. De visie is de leidraad bij het ruimtelijk handelen van de provincie in de komende jaren en basis voor de inzet van de instrumenten die de Wro biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

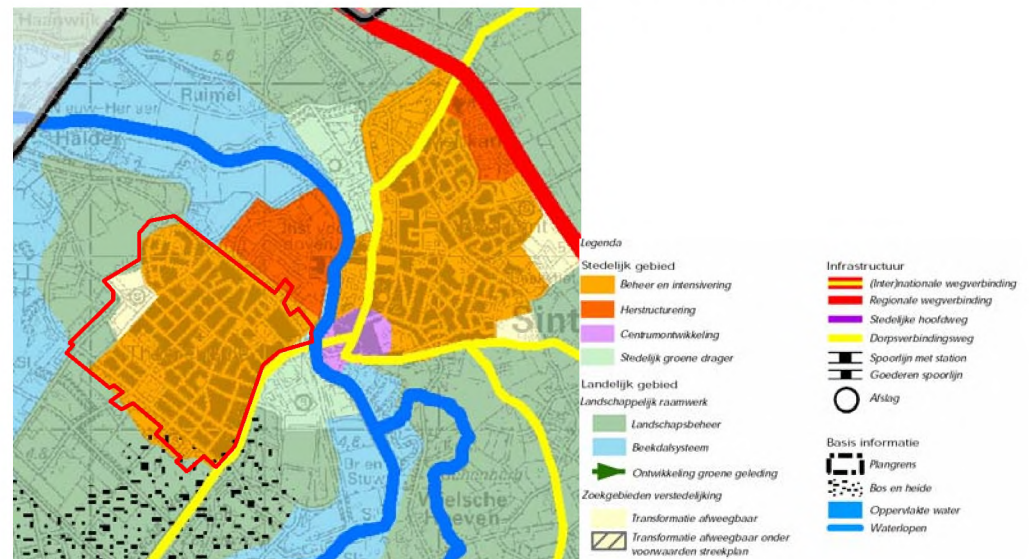
Het streven is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied. Daarbij kiest de provincie voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om deze visie te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan een balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

2.2.2 *Paraplunota ruimtelijke ordening*

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

2.2.3 *Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel*

Het streekplan Noord-Brabant 2002 had zijn uitwerking in landelijke en stedelijke regio's in zogenaamde uitwerkingsplannen. Door middel van de Paraplunota is het uitwerkingsplan onder de Wro nog steeds het uitgangspunt van beleid en handelen van de provincie. Het uitwerkingsplan vervangt niet de huidige structuurvisie als toetsings- en beoordelingskader maar werkt het op onderdelen nader uit. Het uitwerkingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, een programma en het uitwerkingsplan zelf. In het plan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel



Figuur 2: Uitsnede uitwerkingsplan

woningen en bedrijventerreinen er de komende jaren ontwikkeld gaan worden in deze regio. Daarnaast zijn de voor deze regio gewenste ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur, landschap en glastuinbouw aangegeven.

Zoals te zien op figuur 2 is het plangebied voornamelijk gelegen in een gebied aangewezen voor Beheer en intensivering en in een gebied aangewezen als Stedelijk groene drager. De gebied aangewezen voor Beheer en intensivering zijn delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken. De sportvelden zijn gelegen in een gebied waar transformatie afweegbaar is.

Stedelijk groene drager

De gebieden aangeduid als stedelijk groene drager zijn van grote betekenis voor de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft.

2.2.4 Verordening ruimte

De Verordening ruimte draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke belangen zoals benoemd in de (Interim)structuurvisie. In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. De onderwerpen in de verordening komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Tegelijk met het opstellen van een structuurvisie is de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte aan het opstellen. Deze Verordening ruimte is nog niet vigerend. Onderstaand wordt vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid reeds getoetst aan dit toekomstige beleid.

In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als *Bestaand stedelijk gebied* en *Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*. Voor beide gebieden zijn regels opgenomen, inclusief een toelichting voor de regels. De stedelijke regio's worden gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van deze gebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd is het vooralsnog onontkoombaar om het landelijke, niet verstedelijkte gebied, te benutten om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor verstedelijking.

Daarnaast is het plangebied aangewezen als *Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*. Als nieuw ruimtebeslag noodzakelijk is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere kern een nieuwe woonwijk of nieuw bedrijventerrein kan ontwikkelen.

2.2.5 Integrale Strategie Milieu

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter met de bril van een omgevingsplan. Het beleid bestaat uit een aantal producten:

- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', dit document slaat een brug tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijke context: verkeer & vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd hebben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De Provincie wil hier - in navolging van de Europese Unie (EU) - een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu (kortweg: de milieustrategie) geeft de richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving? De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een mensgerichte benadering. In het Bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijke handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is middels de strategie een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

Door middel van voorliggend plan wordt aan het integrale karakter van het milieubeleid van de provincie invulling gegeven door de verschillende relevante milieuaspecten op te pakken binnen één plan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 *Structuurvisie Sint-Michielsgestel 1999-2015*

De structuurvisie Sint-Michielsgestel is vastgesteld door de gemeenteraad in november 1999. De structuurvisie beoogt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente van de komende 15 jaar te bieden. Diverse sectorale streefbeelden hebben de basis gevormd voor de visie.



Figuur 3: Uitsnede uitwerkingsplan

De ambitie voor de gemeente is het behoud en versterken van de groene recreatieve functie voor de regio. Om te voorkomen dat een grote stedelijke agglomeratie ontstaat. Waarbij de nadruk wordt gelegd op het beheer van de bestaande woningvoorraad en omgeving. Voor het plangebied wordt aangegeven dat vooralsnog geen grote uitbreidingen zijn voorgestaan en dat verplaatsing van de sportvelden niet aan de orde is. Wel is een deel van het plangebied aanwezen voor verandering / herstructurering landbouw. In dit deel zijn reeds woningen gerealiseerd.

2.3.2 Woonvisie

De woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2005 en biedt voor de periode 2005 tot 2009 een toetsingskader voor het beleid gerelateerd aan wonen met een doorkijk tot 2015. Concreet gaat het om beleid voor de huisvesting van doelgroepen, het woningbeleid en het beleid voor wonen, zorg en welzijn.

In de woonvisie wordt onder andere aandacht geschonken aan het onderwerp woonmilieus. In Sint-Michielsgestel komen drie woonmilieus voor, namelijk 'centrumdorps', 'dorps' en 'landelijk'. De zuidwestelijke kernrandzone is getypeerd als landelijke woonmilieu. Woningbouw wordt hier onder bepaalde voorwaarden toegestaan in het kader van ruimte voor ruimte woningen.

Streekplan Noord-Brabant

Binnen het planologisch kader van het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' is de gemeente vrij om een verdeling van de woningbouw te maken naar de verschillende dorpen. Voor de concrete verdeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten van intensief en zuinig ruimtegebruik. Zowel in de Structuurvisie 1999-2015 als in de Woonvisie is aangegeven, dat de toegestane woningbouw in principe evenredig over de dorpen wordt verdeeld; afhankelijk van genoemde uitgangspunten wordt hieraan zoveel als mogelijk invulling gegeven.

De toedeling van deze locaties gebeurt alleen niet meer direct door de provincie, maar is een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld. De gemeente Sint-Michielsgestel valt hierbij binnen de landelijke regio 'Boxtel en omgeving'

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2005

De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant wordt om de 2 à 3 jaar geactualiseerd. De meeste recente actualisatie dateert uit 2005. In de Bevolkings- en woningbehoefteprognose is de toekomstige ontwikkeling van de Brabantse bevolking geschetst. Uitgangspunt voor de woningbehoefte in de landelijke regio's is 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Voor de toename van de woningvoorraad gaat de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose voor de gemeente Sint-Michielsgestel uit van 925 woningen in de periode 2005-2014.

Richtlijn voor particuliere woningbouwplannen

Om te komen tot zuinig en intensief ruimtegebruik in het verstedelijkt gebied ligt de prioriteit bij de woningbouwopgave in eerste instantie bij herstructurerings- en inbreidingslocaties in de kern. Daarna kan invulling worden gegeven aan locaties in het overgangsgebied van het verstedelijkt (aan de rand van de kern) naar het landelijk gebied en op uitbreidingslocaties. Het gemeentebestuur is terughoudend met een verdere verdichting van de stedenbouwkundige structuur in de kern. Openingen in deze structuur hebben namelijk vaak een bepaalde stedenbouwkundige waarde, omdat ze bijvoorbeeld een aantrekkelijke doorkijk bieden naar het landelijke gebied of markante bebouwing.

Deze openingen kunnen groenelementen betreffen of dienen als speelterrein of parkeervoorziening; ze kunnen ook voor aangename afwisseling in de bebouwing zorgen of dienen als tegenhanger van een 'versteend' straatbeeld. Niet alle open plekken hoeven te worden opgevuld.

De gemeente wordt regelmatig benaderd met verzoeken van burgers tot realisatie van woningbouw. Meestal betreffen dit inbreidingen; in sommige gevallen ook locaties op het overgangsgebied van verstedelijkt naar landelijk gebied. De gemeente is terughoudend met particuliere initiatieven, mede omdat op bestaande (of in ontwikkeling zijnde) inbreidingslocaties invulling kan worden gegeven aan de woningbouwopgave.

Het toestaan van woningbouw op individuele percelen brengt met zich mee dat, vanwege de provinciale en gemeentelijke (woningbouw)richtgetallen, woningbouw op de grotere, daarvoor gereserveerde locaties in het gedrang kan komen. In het algemeen kan worden gesteld dat deze grotere plannen beter kunnen inspelen op de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven vanuit het oogpunt van volkshuisvesting.

De woningbouwopgave kan gericht worden op specifieke doelgroepen, marktsegmenten (in zowel huur- en koopsector) of stedenbouwkundige typologieën.

Particuliere woningbouwinitiatieven gericht op verdere verdichting van de stedenbouwkundige structuur zijn evenwel wenselijk indien hierdoor de stedenbouwkundige structuur en/of samenhang wordt verbeterd, daarmee een ruimtelijk of functioneel 'knelpunt' wordt opgelost en dit past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Er is sprake van een ruimtelijk of functioneel knelpunt als:

- de huidige situatie of bebouwing in grote mate afwijkt van de stedenbouwkundige structuur en/of samenhang waarin het gesitueerd is én het daarop inbreuk doet (te denken valt aan een 'gat' in de straatwand of een typologisch te afwijkende bebouwing);
- de functie op een bepaalde locatie niet past of (het voortbestaan daarvan) niet wenselijk is binnen de directe omgeving én daarop negatieve gevolgen of een negatieve uitstraling heeft (bijvoorbeeld een bedrijf in een woongebied dat (milieu)hinder in het gebied veroorzaakt).

Naast initiatieven gericht op nieuwbouw worden er ook verzoeken ingediend die zijn gericht op realisatie van meerdere woningen/wooneenheden binnen reeds aanwezige bebouwing waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur niet verder wordt verdicht. Uit het oogpunt van zuinig en intensief ruimtegebruik zijn deze initiatieven wenselijk indien de stedenbouwkundige samenhang in het gebied wordt verbeterd en dit past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Ook is splitsing van cultuurhistorische en/of monumentale waardevolle woningen mogelijk. Verbouw en/of uitbreiding van deze panden is pas toegestaan als is gebleken dat de verbouw en/of uitbreiding betrekking heeft op het herstel van oorspronkelijke waarden of hieraan geen onevenredige afbreuk doet, ook aan het beeldbepalende karakter van een gebouw mag geen afbreuk worden gedaan. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Alle particuliere woningbouwinitiatieven worden getoetst op het vorenstaande. Voorts worden de aanvragen getoetst op belemmeringen, beperkingen en (milieu)hinder vanuit vigerende wet- en regelgeving én op bijzondere omstandigheden die ervoor kunnen zorgen dat in een specifiek geval van het algemene beleid moet worden afgeweken.

Globaal kwalitatief programma

In het vigerend beleid is veel geschreven over de gewenste kwaliteit van zowel de individuele woningen als de woningen in het straatbeeld. Bij de zoektocht naar woningbouwlocaties zal de nadruk liggen op verdichten en herstructureren. Onder meer

door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een milieuechecklist voor nieuwe bouwlocaties, zal aandacht besteed worden aan de kwaliteit van de woningbouw. Er wordt gestreefd naar een verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het straatbeeld. Het gewenste kwaliteitsbeeld van een woonbuurt zou nadrukkelijk moeten worden vastgelegd. Daarnaast wil de gemeente komen tot meer hoogwaardige architectonische kwaliteiten van het woningbezit. Met betrekking tot de individuele woning ligt de nadruk op ouderenhuisvesting en doorstroming. Nieuwbouw moet voldoen aan hoge kwaliteitseisen om de duurzaamheid in de toekomst te garanderen, hetgeen ook zal moeten gelden voor de bestaande woningvoorraad. In 2000 heeft de gemeente een convenant 'Duurzaam Bouwen' mede ondertekend.

Duurzaam bouwen

Momenteel zijn er een aantal nieuwbouwlocaties in ontwikkeling in onze gemeente. Omdat het aantal locaties beperkt is, is het voornemen deze beperkte voorraad aan hogere kwaliteitseisen te laten voldoen. Dat is niet alleen bouwkundig maar ook energetisch en stedenbouwkundig het geval.

Energie

Energie is de komende jaren een sterk stijgende kostenpost voor onze inwoners. Ondanks de schommelingen in tarieven de afgelopen tijd is de trend duidelijk waarneembaar. Om te zorgen dat de nieuwe woningen niet direct al verouderd worden opgeleverd willen we als gemeente hiervoor zorg dragen door eisen te stellen die ten goede komen aan de eigenaren van de woningen.

Voor het energetisch deel willen we een norm vast gaan leggen in een gemeentelijke verordening die gekoppeld wordt aan de bouwverordening. Energienormen worden uitgedrukt in Energie prestatie Norm (EPC). Voor het de landelijke EPC-norm is momenteel 0,8. Deze zal per 1 januari 2011 verlaagd worden naar 0,6. Zoals het er nu uit ziet zal per 1 januari 2015, de norm verder worden verlaagd naar 0,4.

Haalbaar

Uit diverse onderzoeken en projecten is gebleken dat met beperkte extra investeringen, zoals investeringen in zonneboilers, extra gevelisolatie, glas, lage temperatuur verwarming, warmtepompen, etcetera, een EPC-norm van 0,4 eenvoudig te halen valt. Daarnaast hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om duurzame ontwikkelingen te subsidiëren vanuit het gemeentelijke Vlagheidefonds, vanuit regelingen die de provincie Brabant beheert en vanuit voordelige financieringsconstructies (o.m. SVN).

Beleidslijn

Er wordt momenteel een beleidsadvies Energie en Duurzaamheid opgesteld. Vervolgens wordt deze ter besluitvorming aan het college voorgelegd, met als doel vaststelling door de Raad. Door middel van vaststelling door de Raad is deze hogere normering ook wettelijk afdwingbaar. Met vaststelling van het beleid en de verordeningen is het kader geschapt waarbinnen de gemeente duidelijke afspraken kan maken met bouwpartijen en de kwaliteit in de toekomst gegarandeerd is. Het is de bedoeling te komen tot duurzame ontwikkeling van nieuwbouw en beheer. Hierbij geldt dat het Convenant Duurzaam Bouwen reeds geldt (voor zowel woningen als voor bedrijfsgebouwen). Ook wordt gestreefd naar het kunnen voldoen aan (aspecten van) het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

2.3.3 Visie zuidwestelijke kernrandzone Sint-Michielsgestel

De visie betreft een gebied in het zuidwesten van Sint-Michielsgestel in de gemeente Sint-Michielsgestel. Het gebied betreft globaal de zone ten zuiden van de Eikenlaan en het gebied tussen Theereheide en de Eikenlaan, ten zuiden van de sportvelden. Deze zone wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Momenteel liggen er diverse woningen in de zuidwestelijke kernrandzone. De ruimtelijke visie dient gehanteerd te worden bij de beoordeling van aanvragen voor Ruimte voor Ruimte woningen in het gebied. De mogelijke locaties zijn aangegeven op onderstaande afbeelding. Zoals te zien op figuur 4 en 5 zijn diverse locaties aangewezen als mogelijke Ruimte voor Ruimte locaties. De ontwikkeling voorzien aan de Gagellaan, zie paragraaf 3.4 past is aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingen, waaronder de Gagellaan locatie, dient de groene dorpskarakteristiek het uitgangspunten te zijn. De ruimtelijke opzet van de kavels is maatgevend voor toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 4: Analyse zuidwestelijke kernrandzone



Figuur 5: Bebouwingsmogelijkheden

2.3.4 Kadernota milieu

Het algemene milieubeleid wordt gedomineerd door de wettelijke milieutaken die voortvloeien uit de Wet Milieubeheer. Dit betreffen vooral bedrijfsgerichte taken, zoals vergunningverlening en handhaving. Op basis van de kadernota zal jaarlijks aan de gemeenteraad een milieuprogramma ter goedkeuring voorgelegd worden waarin de planning van de uitvoering van de Kadernota voor dat jaar wordt omschreven. Hierin wordt gedetailleerder aangegeven welke milieutaken in dat jaar gepland zijn.

2.3.5 Groenbeheerplan Theereheide

In 1999 is door de gemeenteraad het Groenbeleidsplan Sint-Michielsgestel 2000-1015 vastgesteld. In dit plan worden de beleidslijnen voor het openbaar groen in de bebouwde kom van onze gemeente uitgezet. Behalve aanbevelingen ter verbetering van de hoofdgroenstructuur, worden ook uitgangspunten voor het beheer van de groenvoorzieningen vastgelegd. Voor de wijk Theereheide is hieruit het groenbeheerplan voortgekomen. In het groenbeheerplan is een onderverdeling gemaakt tussen hoofdgroenstructuur, wijkgroen, buurtgroen, blokgroen en speciale groen elementen. De in het plangebied gelegen hoofdgroenstructuur, wijkgroen en buurtgroen zijn middels onderhavig plan als groen bestemd. In paragraaf 3.2.2 wordt verder ingegaan op de gehanteerde onderverdeling.

3 Analyse plangebied

3.1 Gebiedsbeschrijving

Sint-Michielsgestel West bestaat voornamelijk uit woongebieden met in het oosten van het plangebied sportvelden Heidelust en een deel weilanden. Het gebied is grotendeels gerealiseerd in de jaren 50 en 60, enkele in- en uitbreidingen zijn van later datum. Het gebied is opgedeeld in twee buurten, Hazenakkers en Theereheide. Theereheide heeft een strak en eenvormig verkavelingspatroon. Diverse ruime wegen liggen in een regelmatig wijdmazige opzet verspreid door de wijk. De inrichting van de wegen is gericht op de stroomfunctie van de verkeer, tussen de wegen liggen rechte blokken bebouwing. Hazenakkers heeft een meer complexere invulling. Vergeleken met Theereheide is Hazenakkers niet zo duidelijk begrensd en het gebied heeft veel meer een open karakter.

In het plangebied nemen de Theerestraat en de Esscheweg een bijzondere plaats in. Deze oude toegangswegen naar het centrum bestonden reeds voor de verdere woongebieden in het plangebied gerealiseerd werden. Met name de Theerestraat heeft het karakter van een oud lint. De verdere woongebieden bestaan voornamelijk uit planmatig gerealiseerde wijken. In het zuidelijk deel van het plangebied is een ontwikkeling voorzien. Op een perceel nu gelegen in het buitengebied is het oprichten van een woning gepland in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.



Figuur 6: Gebiedsindeling

3.2 Functionele analyse

Per onderdeel volgt een beschrijving waarbij het onderscheid wordt gemaakt tussen de twee onderscheiden buurten: Theereheide en Hazenakkers.

3.2.1 *Wonen*

De nadruk in Sint-Michielsgestel West ligt op de woonfunctie, waarbij de bebouwingsdichtheid sterk wisselt.

Theereheide

In totaal staan in de wijk circa 1.250 woningen. Er is een grote verscheidenheid aan bebouwingstypen, deze zijn niet evenwichtig over de wijk verdeeld. De wijk is gerealiseerd in de jaren vijftig en zestig, waarbij de nadruk lag op bouwsnelheid. In het noorden en midden van de wijk, is de bebouwingsdichtheid hoog. Hier komen met name rijenwoningen in twee bouwlagen voor. Daarnaast is een aantal grotere bouwblokken uitgevoerd in drie lagen en zijn er vier blokken met seniorenwoningen, bestaande uit één bouwlaag en een plat dak. Verspreid over het noordelijke deel van de wijk is een aantal complexen gerealiseerd met gestapelde woningen. In het zuiden, oosten en westen komen met name twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen voor. De meeste van deze woningen zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Aan de westzijde zijn de kavels in het algemeen iets groter dan aan de oostzijde.

Hazenakkers

De wijk Hazenakkers is op te delen in een noordelijk en zuidelijk deel en is gerealiseerd in de jaren negentig. Het zuidelijk deel vormt een akker met een min of meer rechthoekige grondvorm. De akker wordt in zijn geheel omgeven door een dubbele bomenrij. De voetbalvelden vormen door hun dichte begroeiing rondom een afzonderlijke ruimtelijke eenheid.

Het noordelijk deel van Hazenakkers is complexer dan het zuidelijke. Het noordelijk deel bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In vergelijking met het zuidelijke deel van Hazenakkers is het noordelijke deel niet zo duidelijk begrensd en heeft veel meer een open karakter. Daarnaast wordt de rechthoekige verkavelingsvorm vanuit de wijk Theereheide direct verbroken door het schuin weglopende landweggetje "Theereheide", in het verlengde van de Ericastraat. Deze verdraaiing is voortgezet in de verkaveling.



Figuur 7: Enkele foto's van woningen uit Sint-Michielsgestel west

3.2.2 Groenstructuur

De Theerestraat en de Esscheweg zijn belangrijke ontsluitingswegen van Sint-Michielsgestel. Maar daarnaast ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Sint-Michielsgestel, beide wegen worden begeleid door eiken. De bomen langs de belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk worden tot het wijkgroen gerekend. Het buurtgroen wordt gevormd door de diverse aanwezige speel-, wandel, en zitgroenvoorzieningen. Ook de bomen langs de doorgaande wegen behoren tot het buurtgroen. Daarnaast is binnen het plangebied veel blokgroen aanwezig, met name in de vorm van verkeersgroen, afschermend groen en groen ten behoeve van de straataankleding. Dit groen is karakteristiek voor de tijdsperiode waarin de wijk is gerealiseerd.

Beeldbepalende bomen

De bomen op het speelterrein Fresiastraat en op het terrein van de Roald Dahlschool zijn beeldbepalend. Daarnaast zijn ook de bomenrijen aan de Theerestraat en Esscheweg beeldbepalend evenals de lanen in de wijk zelf.

3.2.3 Maatschappelijke functies

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn gelegen in Theereheide. De voorzieningen liggen verspreid over de wijk, dit zijn de volgende voorzieningen:

- R.K. basisschool Roald Dahlschool, Papaverstraat 31;
- Kinderdagverblijf De Boefjes, Sparrenlaan 1a;
- Openbare basisschool De Bolster, Ericastraat 33;
- Kinderdagverblijf Riddertjes, Wilgenstraat 19;
- Huisartsenpost, Theerestraat 55-57;
- Onderwijs, Viataal, Directeur van Beekstraat 9;
- Ontmoetingscentrum De Huif, Hortensiastraat 2.



Figuur 8: Enkele maatschappelijke voorzieningen uit Sint-Michielsgestel west

3.2.4 Sport en recreatie

De sport en recreatieve voorzieningen in het plangebied liggen verspreid over de wijk. Dit zijn de volgende voorzieningen:

- SC Irene voetbalvereniging, Hazenakkers;
- Scouting Sint-Michielsgestel, Petrus Dondersgroep, Eikenlaan 3a;
- Theere Heide Sporthal, Eikenlaan 5;
- Tennisvereniging Thadia, Eikenlaan 3b.



Figuur 9: Enkele foto's van sport en recreatie voorzieningen uit Sint-Michielsgestel west

3.2.5 Commerciële voorzieningen

Voor de commerciële voorzieningen is men vooral aangewezen op de winkels buiten het plangebied. In de wijk Theereheide is een beperkt aantal winkels en dienstverlenende instellingen aanwezig. De aanwezige voorzieningen zijn:

- Slijterij, Klokakker 1;
- Kantoorboekhandel, Klokakker 11;
- Pizzeria, Esscheweg 30;
- Kapper, Hortensiastraat 9;
- Rijwielspeciaalzaak, Campanulastraat 5;
- Interieur design, Campanulastraat 7;
- Filmverhuur, Campanulastraat 9;
- Bakker, Campanulastraat 11;
- Van Berkel dienstverlening, Escheweg 38;
- Wierdak dienstverlening, Olmenstraat 3;
- Kantoor Van Engelen, Papaverstraat 3;
- Groente en fruit, Campanulastraat 11a;
- Kringloopwinkel, Van Overbeekstraat 2a;
- Cafetaria, Van Overbeekstraat 21;
- Fysiotherapie en natuurlijke therapie, Theerestraat 5;
- Opticien, Theerestraat 8a;
- Fysio- en manuele therapie, Theerestraat 8b;
- Slijterij, Theerestraat 13;
- Drukkerij, Theerestraat 15;
- Opslag t.b.v. bouwbedrijf, Theerestraat 15a;
- Gezondheidscentrum, Theerestraat 21;
- Groothandel, Theerestraat 21a;
- Café, Theerestraat 22;

- Notaris, Theerestraat 59;
- Accountant- en belastingadviseur, Theerestraat 61;
- Makelaar, Esscheweg 74.

3.2.6 *Bedrijven*

In het plangebied komen ook diverse bedrijven voor, te weten een benzinestation en een hostiebakkerij aan de Theerestraat. Daarnaast zijn diverse nutsvoorzieningen in het plangebied gelegen. Bij het benzinestation is ook een garage en wasstraat gelegen. Gelet op het overwegende woonkarakter is uitbreiding niet wenselijk.



Figuur 10: foto van het benzinestation aan de Theerestraat

3.3 Ruimtelijke analyse

3.3.1 *Bebouwingsstructuur*

Hazenakkers

Hazenakkers is, zoals reeds vermeld, op te delen in twee delen: het noordelijke deel en het zuidelijke deel. Het noordelijke deel is langgerekt en heeft een noord-zuid oriëntatie en het zuidelijke deel heeft een oost-west oriëntatie. Een groot deel van de woonbuurt wordt in beslag genomen door relatief brede woonstraten. Langs een groot deel van de straten zijn bomen geplant en kan geparkeerd worden. In het zuidelijk deel van de Hazenakkers, liggen sportvelden en gronden die in agrarisch gebruik zijn.

Theereheide

De woonwijk Theereheide is gerealiseerd in de jaren vijftig en zestig, waarbij de nadruk lag op bouwsnelheid. De noodzakelijke bouwsnelheid heeft zijn weerslag in de stedenbouwkundige opzet. De wijk wordt gekenmerkt door een strak en eenvormig verkavelingspatroon. De oude toegangswegen, de Theerestraat en de Esscheweg, vormen hierop een uitzondering. Met name de Theerestraat heeft het karakter van een oud lint, doordat het de oude toegangsweg vormde naar de kern Sint-Michielsgestel.

3.3.2 *Verkeer*

Sint-Michielsgestel West is met name ingericht voor wonen. De verkeersfunctie is ondergeschikt aan het wonen. Wel is de wijk voor gemotoriseerd verkeer goed ontsloten richting Boxtel, Vught en 's-Hertogenbosch. De meeste wegen binnen de wijk hebben een functie voor de bereikbaarheid van de individuele woonpercelen, scholen en andere voorzieningen. Voor de wegenstructuur is wel een hiërarchische opbouw aanwezig. Een aantal wegen heeft een verzamel functie voor verkeer binnen de wijk terwijl andere uitsluitend functioneren voor de ontsluiting van de aanliggende percelen. De Theerestraat en de Esscheweg hebben een functie ter ontsluiting van het westen van de dorpskern en bereikbaarheid van de (centrum)voorzieningen. De autobewegingen binnen de wijk zijn met name gericht op de Esscheweg.

De ontsluiting van de wijk ten aanzien van het openbaar vervoer is in de wijk redelijk. Er rijdt een buslijndienst in de nabijheid van de wijk met een aantal halteplaatsen op geringe afstand van het plangebied onder andere aan de Schijndelseweg en de Nieuwstraat.

Parkeren

Parkeervoorzieningen zijn zowel gelegen langs de diverse wegen als op separate parkeerterreinen. Met name in de wijk Hazenakkers vind met name parkeren op eigen terrein plaats.

3.4 Ontwikkeling Gagellaan

Men is voornemens om aan de Gagellaan een Ruimte voor Ruimte woning inclusief garage te realiseren. De ontwikkeling is voorzien aan de Gagellaan achter de Eikenlaan 15 aan de zuidwest grens van Sint Michielsgestel en heeft een omvang van circa 2.700 m². Het gebied betreft een gecultiveerd terrein met een gazon, moestuin, bosschages en vrijstaande bomen en vormt een soort tweede tuin van Eikenlaan 15. Het terrein wordt aan de Noordwest zijde begrensd door de Gagellaan en aan de Zuidoost zijde door een akker. Aan de beide andere zijden grenst het perceel aan de tuinen van Gagellaan 1 en Eikenlaan 15. Om tot een goede onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling te komen is een natuurtoets, watertoets, archeologisch onderzoek en akoestische verantwoording opgesteld. Uit deze onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het betreffende (milieu)aspect, waarmee de ontwikkeling zonder problemen doorgang kan vinden.

Op 25 februari 2010 is door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een certificaat afgegeven dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een ruimte voor ruimte bouwtitel. Dit certificaat is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

projectnr. 10238-197451
september 2010

Toelichting
Bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West'

4 Milieu en hinderaspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

4.1 Wegverkeerslawaaai

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaai;
- spoorlawaaai;
- industrielawaaai;
- vliegtuiglawaaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaai, spoorlawaaai en industrielawaaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaaai, industrielawaaai en vliegtuiglawaaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaaai wordt hieronder nader ingegaan.

Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaaai is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van stedelijk verkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Voor de delen van het plangebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, omdat hier geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd.

Binnen het bestemmingsplan is één concreet nieuwe geluidgevoelig object gepland. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Bij de realisatie van de opgenomen wijzigingsplannen volgt per plan een akoestische onderbouwing.

Toetsingskader nieuwe woning

De locatie is gelegen in de nabije omgeving van de Gagellaan en de Eikenlaan. Zowel de Gagellaan als de Eikenlaan hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. De planlocatie is niet gelegen in de zone van een andere weg. Formeel hoeft er dan ook geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. Uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is een akoestische onderbouwing alsnog gewenst. De Gagellaan en Eikenlaan hebben beide een erg rustig karakter en zijn verhard met asfalt. Per weg is onderstaand verantwoord waarom er geen overschrijding van de grenswaarden, zoals gesteld in de Wgh wordt verwacht.

De Gagellaan

De Gagellaan gaat enkele honderden meters ten zuidwesten van het plangebied over in een onverharde weg. Het is hierdoor aannemelijk dat de Gagellaan alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt, tevens zijn aan de Gagellaan geen functies gelegen met een grote verkeersaantrekkende werking. De intensiteit voor de Gagellaan is naar verwachting zo laag dat in combinatie met het verhardingstype DAB 0/16, zoals deze in een akoestische berekening wordt toegepast, de akoestische belasting ruimschoots onder de grenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, zal zijn. Door het verhardingstype DAB 0/16 in de berekening te hanteren, standaard asfalt, is er uitgegaan van een worst-case scenario. Wanneer een ander type asfalt wordt toegepast, zal het geluidsniveau nog lager zijn.

De Eikenlaan

De Eikenlaan wordt voornamelijk gebruikt door bewoners van de Eikenlaan en omliggende straten. Aan de Eikenlaan zijn een sporthal en een tennisvereniging gelegen. Deze twee bestemmingen zijn gesitueerd, tussen de Monseigneur Hermuslaan en de Esscheweg. Het merendeel van de bezoekers maakt naar verwachting geen gebruik van het deel van de Eikenlaan in de omgeving van de ontwikkelingslocatie en verlaat het gebied over de Esscheweg. Aangezien de locatie op 70 meter van de Eikenlaan gelegen is en er gedeeltelijke afscherming is door de aan de Eikenlaan gelegen woningen zal de akoestische belasting ruimschoots onder de grenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, zijn.

Conclusie

In het plangebied wordt één nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Beide wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en zijn daardoor vanuit de Wgh niet onderzoeksplchtig. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is toch de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen in beschouwing genomen. Voor beide wegen wordt er geen overschrijding van de grenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, verwacht. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Wet geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.2 Bedrijvigheid

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolge hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst¹ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Gelet op het overwegende woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven.

1. Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

Daarom is nieuwe vestiging van bedrijven vooralsnog niet toegestaan dit uit het oogpunt van hinder. Voor de vestiging van aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn enkel bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2. Binnen het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig, met de volgende categorie in de Staat van Bedrijfsactiviteiten:

- Hostiebakkerij, 1581.1, categorie 2;
- Benzinestation, 505.3, categorie 2.

De ontwikkeling van de woning aan de Gagellaan in het kader van de ruimte voor ruimte regeling, heeft geen effect op de voor bedrijf aangewezen gronden.

Conclusie

Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.3 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie.

Onderzoek

Wanneer ontwikkelingen zich voordoen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor de Gagellaan is vooralsnog geen onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een bouwvergunning (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is).

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft overwegend een consoliderend bestemmingsplan en maakt één ontwikkeling mogelijk. De meeste bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is voor deze delen geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

4.4 Lucht

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het inwerkingtreden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Er wordt middels onderhavig plan één nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt. Het ontwikkelen van een woning valt onder de regeling NIBM. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt een enkele ontwikkeling mogelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

De watertoets behelst de vraag hoe om te gaan met hemelwater (HWA). Hemelwater kan gedefinieerd worden als het water wat tijdens slechte weersomstandigheden op verharde oppervlakken (daken, terreinverharding) valt en opgevangen en afgevoerd dient te worden. Het huishoudelijk afvalwater wat via toilet en overige lozingstoestellen aangeboden wordt, betreft het "vuile water" ook wel aangeduid als DWA. Het vuile water moet worden aangesloten op een rioleringssysteem.

Inpandig dienen beide afvalwaterstromen installatietechnisch geheel en volledig gescheiden aangelegd te worden en ook als zodanig uitpandig waarneembaar te zijn.

Directe lozing van hemelwater op de riolering wordt niet meer toegestaan wegens vervuiling van schoon hemelwater en mogelijke overbelasting van het riool bij hevige buien en verdroging van het gebied. Directe lozing op de sloot raad het waterschap af wegens (mogelijke) wateroverlast bij hevige buien en verdroging van het gebied. Het waterschap raad aan om te onderzoeken in welke mate infiltratie kan worden gerealiseerd door middel van eenvoudige maatregelen op het particuliere terrein, bijvoorbeeld een zaksloot, greppel, grindkoffer, infiltratievijver, e.d. Een combinatie hiervan is uiteraard toegestaan.

Voor zover infiltratie niet mogelijk blijkt vanwege de slechte doorlaatbaarheid van de grond (k-waarde) of een te hoge grondwaterstand, kunnen de eerder genoemde voorzieningen ook functioneren als berging. Daar vandaan kan vertraagde afvoer worden gerealiseerd.

Onderzoek

In het bestemmingsplan wordt opgenomen hoeveel berging per aantal m² verhard (dak) oppervlak moet worden gerealiseerd door de toekomstige eigenaren dan wel ontwikkelaar. Op die manier worden deze niet verplicht onmiddellijk de maximale berging te realiseren wanneer niet onmiddellijk de maximale bouwmogelijkheden worden benut. Zo kan een voorziening 'meegroeien' met de bebouwing. Voor bestaande bebouwing geldt dat alleen een uitbreiding van het verhard (dak)oppervlak een wateropgave creëert. Voor hemelwater vanaf bestaande bebouwing hoeft geen voorziening te worden gerealiseerd. De aangelegde voorziening mag een noodoverstort hebben richting sloot en/of riolering. Deze noodoverstort (vertraagde afvoer) mag enkel in situaties werken als sprake is van een bui groter dan T=102. Binnen het plangebied van onderhavig plan is een nieuwe woning gepland. Voor deze ontwikkeling is het proces van de watertoets doorlopen³.

2. een regenbui die eens in de 10 jaar voorkomt

3. Waterparagraaf Gagellaan te Sint Michielsgestel, projectnr. 201941, september 2009 (zie bijlage 6).

Gagellaan:

De locatie voor de nieuwe woning ligt aan de zuidwestkant van de kern Sint-Michielsgestel en wordt aan de zuidzijde begrenst door akkerland, aan de westzijde en oostzijde door woningen en aan de noordzijde door de Gagellaan. Aan de noord- en oostzijde ligt voornamelijk stedelijk gebied. Aan de zuid- en westzijde ligt voornamelijk landelijk gebied. Het totale oppervlak bedraagt circa 2.700 m². De locatie is momenteel onbebouwd en ligt in het beheersgebied van waterschap de Dommel.

Het maaiveld op het te ontwikkelen perceel ligt op circa NAP + 5,5 m (bron: AHN.nl). De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnterpreteerd. Hieronder is de gewenste situatie ten aanzien van de waterhuishouding beschreven en is de toekomstige situatie weergegeven.

Gewenste situatie

Waterschap de Dommel

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met waterschap de Dommel. Het waterschap heeft aangegeven dat voor de betreffende ontwikkeling de volgende randvoorwaarden gelden:

- voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'⁴;
- als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Dat geldt tenminste voor het deel waarmee de verharding toeneemt (toekomstige situatie). De initiatiefnemer moet, uitgaande van een bui T=10, voldoen aan de HNO tool, waarmee de benodigde berging ook daadwerkelijk is bepaald;
- de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) mag niet worden verlaagd. Eventuele bergingsvoorzieningen liggen boven de GHG;
- uitlopende materialen (in water oplosbaar) worden niet gebruikt bij nieuwbouw;
- het perceel is naast een beschermd gebied vanuit de Verordening Waterhuishouding ook een beschermingsgebied vanuit de Keur⁵. Vanuit de provincie gelden er regels m.b.t. onttrekkingen en vanuit het waterschap regels m.b.t. drainages en lozing op oppervlaktewater. Er geldt in deze gebieden een vergunningsplicht voor lozingen op oppervlaktewater vanaf 0 m³/uur.

Gemeente Sint Michielsgestel

De gemeente heeft aangegeven dat voor de betreffende ontwikkeling de volgende randvoorwaarden gelden:

- het vuilwater (DWA) van de woning dient aangesloten te worden op het vrijvervalriool;
- de hemelwaterafvoer dient afgekoppeld te worden en bij voorkeur geïnfiltreerd te worden. De gemeente geeft aan dat de bodem rondom het plangebied geschikt is voor infiltratie;
- de infiltratie voorziening moet aangelegd worden met een overloop naar de omliggende greppels.

4. het bergen van al het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bebouwing binnen de grenzen van het plangebied.

5. Gebieden waarop de Keur van het waterschap van toepassing is. In de keur zijn regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken opgenomen.

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens aan de Gagellaan een woning met garage te realiseren. Het totale verharde oppervlak voor de nieuwbouw bedraagt circa 250 m². De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het vrijvervalriool in de Gagellaan. De hemelwaterafvoer vanaf de daken mag niet worden aangesloten op het gemeentelijk vrijvervalriool. Het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd of worden geborgen op het perceel. De gemeente heeft aangegeven dat de bodem rondom deze locatie geschikt is voor infiltratie. De bodemsamenstelling, de diepe grondwaterstanden en door de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant wordt dit bevestigd.

Zowel het waterschap als de gemeente verlangen dat een bui met een herhalingsstijd van 10 jaar volledig geïnfiltreerd of geborgen wordt binnen het plangebied. Door Waterschap De Dommel is de bergingsbehoefte van het plan berekend met de HNO - Tool. De berekening is weergegeven in de watertoets. De berekening komt uit op 1 m³ inhoud voor infiltratie en 6 m³ inhoud voor berging voor een T=10.

Geadviseerd word om als bergingsvoorziening zoals een greppel/vijver/grindkoffer te graven op eigen terrein met een bergingscapaciteit van 6 m³. Deze greppel/vijver/grindkoffer moet aangelegd worden met aan het eind een verhoging met afvoer mogelijkheid naar de reeds bestaande greppels om het plangebied. Op deze manier kan de voorziening zich vullen met hemelwater en dit laten infiltreren in de bodem bij normale buien en afstromen naar de omliggende greppels bij piekbuien.

Omdat al het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bebouwing binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd wordt, hoeft er geen vergunning in het kader van de waterwet te worden aangevraagd.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de steden en dorpen vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen, die buiten deze zones plaatsvinden, verstoring kunnen veroorzaken en getoetst moeten worden op het effect van de ingreep ten aanzien van soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat⁶. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

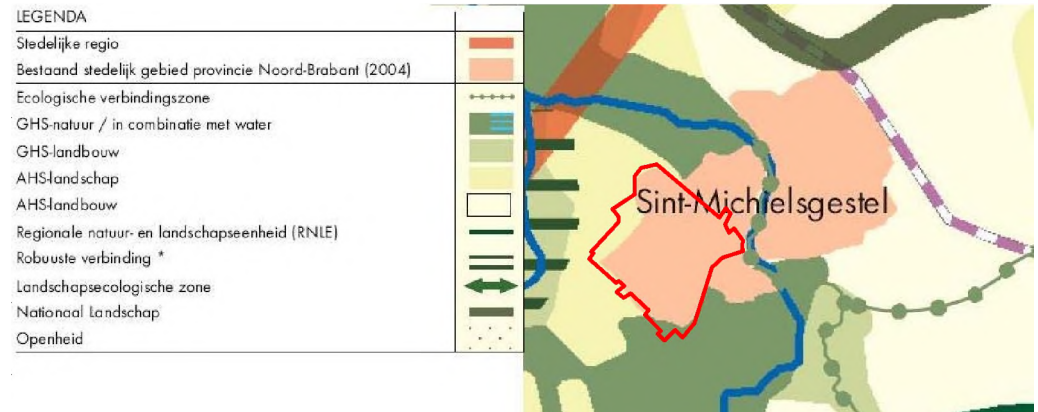
De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones (zie afbeelding 10).

Agarische Hoofdstructuur

De contramal van de groene hoofdstructuur is de agrarische hoofdstructuur (AHS). Hier staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting. De AHS is verdeeld in AHS-landschap en AHS-landbouw.

6. Natuurtoets Gagellaan - Oranjewoud projectnr. 201941, augustus 2009 (zie bijlage 4).

De AHS-landschap omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Ook behoren hiertoe de landbouwgebieden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar die vanwege hun ligging ten opzichte van bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) zijn opgenomen.



Figuur 11: Overzicht AHS (Bron: Interim-structuurvisie Noord-Brabant)

Onderzoek

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van natuurbeschermingswetgebieden, habitatrictlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. Daarnaast is op enige afstand van het plangebied het nationaal landschap 'Groene Woud' gelegen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden daar de afstand te groot is. Binnen het plangebied is wel sprake van EHS / GHS-gronden. In de EHS / GHS geldt een 'nee tenzij'-principe voor stedelijk ruimtebeslag. Alleen bij zwaarwegend maatschappelijk belang en indien er geen alternatieve locaties zijn, mag in de EHS / GHS worden gebouwd. Deze gronden krijgen in het bestemmingsplan een bestemming die recht doet aan de voorkomende natuurwaarden.



Figuur 12: Overzicht EHS (Bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Conclusie

Indien in het plangebied een ruimtelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

Gagellaan

Voor de ontwikkeling in het plangebied (woning aan de Gagellaan) is een natuurtoets⁷ uitgevoerd om eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet op te sporen en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. De belangrijkste conclusies van deze toets zijn in deze paragraaf opgenomen.

De natuurtoets betreft een inventariserend onderzoek naar waardevolle flora en fauna, waarbij de nadruk ligt op krachtens de Flora- en faunawet beschermde soorten. Het resultaat van de inspectie is dat zich in het plangebied geen beschermde diersoorten bevinden die de voorgenomen werkzaamheden kunnen beïnvloeden.

Het te ontwikkelen gebied heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbeschermingswet (beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied = Vogelrichtlijn- en/of Habitat-richtlijngebied) en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS komt wel in de directe omgeving van het plangebied voor (zie figuur 13). Het plangebied is in het streekplan aangewezen als een gebied gelegen in AHS-landschap. Binnen de AHS gebieden is beperkte afronding van de dorpsrand toegestaan die leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Ruimte voor Ruimte woningen zijn mogelijk indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, in paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing.



Figuur 13: De ligging van de EHS gebieden (lichtgroene vlakken) nabij het plangebied (rood omlijnd bron: provincie Brabant).

7. Natuurtoets Gagellaan - Oranjewoud projectnr. 201941, augustus 2009

Het gebied grenst aan weerszijden aan de EHS. Aanwezige natuurwaarden zijn beperkt en betreffen voornamelijk bosschages en vijvers. Beide tuinen zijn aangewezen als multifunctioneel bos. Verderop, ten zuiden van de ontwikkeling, ligt een omvangrijk bos- en natuurgebied, dat eveneens onderdeel is van de EHS. Het aanwezige natuurdoeltype van dit gebied bestaat uit 'bos met verhoogde natuurwaarde' en 'ven'.

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied.

De begrenzing en planologische bescherming is vastgelegd in streekplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen. De EHS wordt beschermd volgens het 'nee, tenzij'-beginsel. Dit houdt in dat nieuwe plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Omdat het te ontwikkelen preceel geen deel uitmaakt van de EHS is het beschermingsregime van de EHS niet van toepassing. Eventuele indirecte gevolgen (= externe werking) van de geplande ingreep mogen echter geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS tot gevolg hebben.

Tijdens bouwwerkzaamheden en permanente bewoning in het plangebied kan verstoring door geluid en licht optreden. De aangrenzende EHS gebieden betreffen tuinen. Door het gebruik hiervan en aanwezige bewoning in de directe nabijheid (de woningen vallen net buiten de begrenzing van de EHS), is in de huidige situatie reeds sprake van verstoring door geluid, licht en menselijke activiteiten. Verstoring door geluid en licht afkomstig van de bouw en permanente bewoning, zal daardoor niet tot extra negatieve effecten op de EHS leiden. Er is geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De in het plangebied voorkomende algemeen beschermde soorten die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Effecten op beschermde gebieden worden gezien de ligging, aard en omvang van de ontwikkelingen niet verwacht.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, als bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken⁸ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

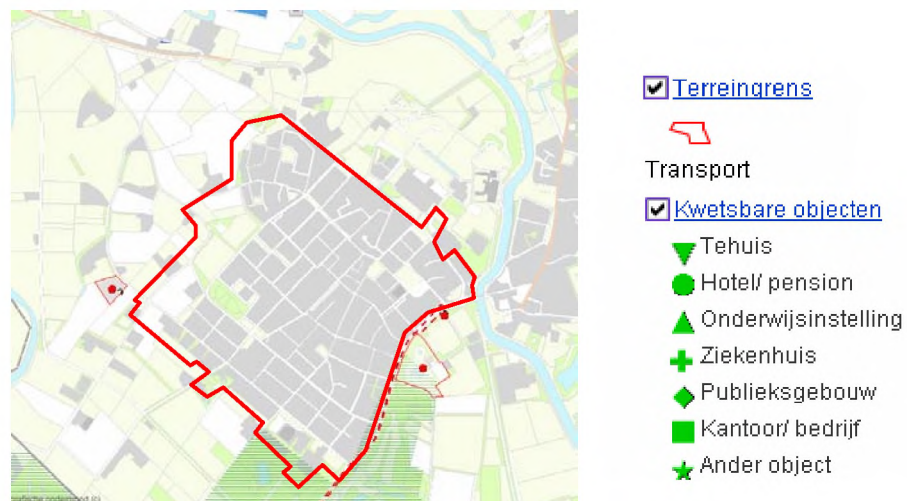
8. Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Groeprisico (GR)

Het groeprisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als vervoer van gevaarlijke stoffen) plaats gevonden en is bepaald wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen/Bevi-inrichtingen zijn. Indien noodzakelijk dient een beschrijving / verantwoording van het plaatsgebonden en het groepsgebonden risico te worden opgenomen. Op de provinciale risicokaart staan de risico's die bij een ongeval mogelijk meerdere slachtoffers maken. Op de kaart is te zien of er gebouwen in een risicocontour staan. Ook zijn locaties aangegeven waarin zich veel mensen bevinden die bij een ramp hulp nodig hebben. Op figuur 14 is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied afgebeeld.



Figuur 14: Risicokaart Sint-Michielsgestel (bron: <http://www.brabant.nl/Beleid/Veiligheid>)

Bedrijven

In het plangebied is een benzinestation (zonder LPG), met een garage en wasplaats en een hostiebakkerij aanwezig. Deze inrichtingen zijn beide geen risicobron en zijn ook niet opgenomen op de risicokaart. Het plangebied bevindt zich ook niet in een invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Gasontvangestation

Net buiten het plangebied ter hoogte van de Esscheweg bevindt zich een gasontvangstation. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn weergegeven in het Activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer. Volgens artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit dient de minimale bebouwingsafstand voor "kwetsbare objecten" 15 meter en voor "beperkt kwetsbare objecten" 4 meter te bedragen. Het bestemmingsplan is zo ingericht dat er binnen deze zone geen bestemmingen voorkomen, die dergelijke functies mogelijk maken. Binnen de 12 meter zijn uitsluitend de bestemming Groen en de bestemming Verkeer.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn 2 gasleidingen gelegen. De gasleidingen hebben een diameter van 4 inch en 6 inch. Door het miniserie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de nu vigerende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Hierin spelen het plaatsgebonden en groepsrisico een prominente rol. De plaatsgebonden risicocontour van de gasleidingen kennen geen overschrijding binnen het plangebied.

Wanneer uitgegaan wordt van het nieuwe externe veiligheidsbeleid gelden onderstaande veiligheidsafstanden ten aanzien van het groepsrisico⁹.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde strook ter weerszijden vd hartlijn vd leiding	1 % Letaliteitsgrens *	100 % Letaliteitsgrens *
Z-515-02	4"	40 bar	4 meter	45 meter	30 meter
Z-515-06	6"	40 bar	4 meter	70 meter	50 meter

* Afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande mag gesteld worden dat het plangebied geen belemmeringen kent vanuit externe veiligheid.

4.7.1 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn 2 gasleidingen en een straalverbinding gelegen. De gasleidingen hebben een diameter van 4 inch en 6 inch. Deze leidingen zijn planologisch verankert middels onderhavig plan. Over de noordwestelijke rand van het plangebied loopt op een hoogte van 57 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP) een straalpad dat vrij van hinder moet blijven. In de huidige situatie is ter plaatse van het straalpad geen hogere bebouwing mogelijk dan 57 meter. Middels het voorliggend plan wordt ook geen bebouwing boven die hoogte mogelijk in de toekomst. Voor het straalpad zijn regels opgenomen ter bescherming van de aanwezige belangen.

9. De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwingen maar ook door een wijziging van de bestemming. Binnen de 100% grens is de afstand zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand sterk bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

4.8 Ontstaansgeschiedenis

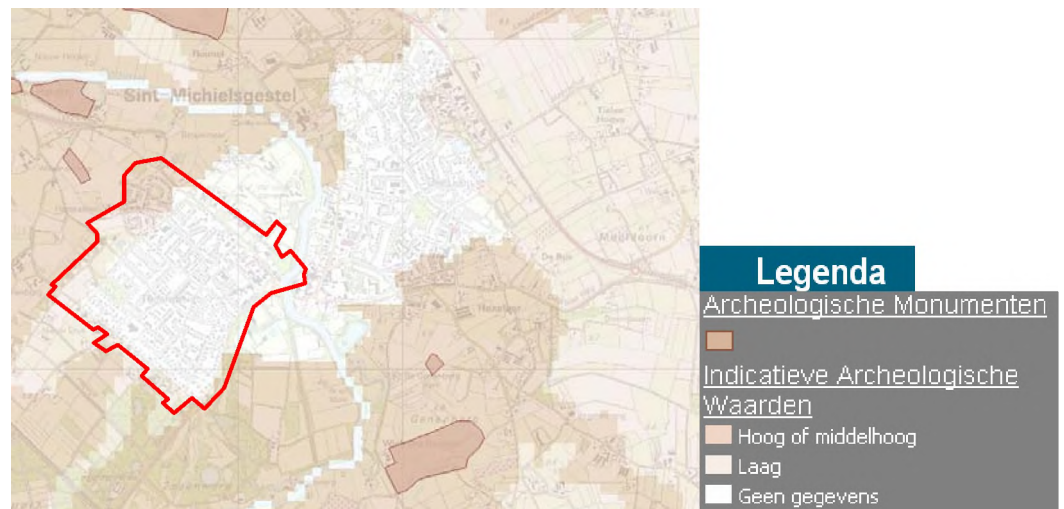
4.8.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet.

De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant biedt inzicht in de archeologische waarden in het plangebied. In het plangebied zijn naar verwachting op diverse plaatsen archeologische waarden in de bodem aanwezig. Deels geldt een hoge of middelhoge verwachting deels geldt dat er geen gegevens beschikbaar zijn.



Figuur 15: archeologische verwachting

Voor gebieden, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit gebied is aangeduid op de verbeelding.

De ontwikkeling aan de Gagellaan is voorzien in een gebied die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een indicatieve hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Het bureau Bilan heeft een archeologisch onderzoek verricht conform de hiervoor geldende randvoorwaarden (bijlage 5). Naast bureauonderzoek is er ook veldonderzoek verricht. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er voor dit perceel sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde, zodat er geen vervolgonderzoek is geadviseerd. Het uitgebrachte rapport is door de gemeentelijk archeoloog beoordeeld en akkoord bevonden.

Conclusie

Een groot deel van het plangebied is gelegen op gronden met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde. Gezien het feit dat onderliggend plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, met uitzondering van het perceel aan de Gagellaan, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Overige ontwikkelingen zijn middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien ontwikkelingen gewenst zijn, dient middels een archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat de archeologische waarden niet worden aangetast. De ontwikkeling voorzien aan de Gagellaan heeft een dusdanig oppervlakte en een lage archeologische verwachting, dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Op grond van het bovenstaande mag gesteld worden dat het plangebied geen belemmeringen kent vanuit het aspect archeologie.

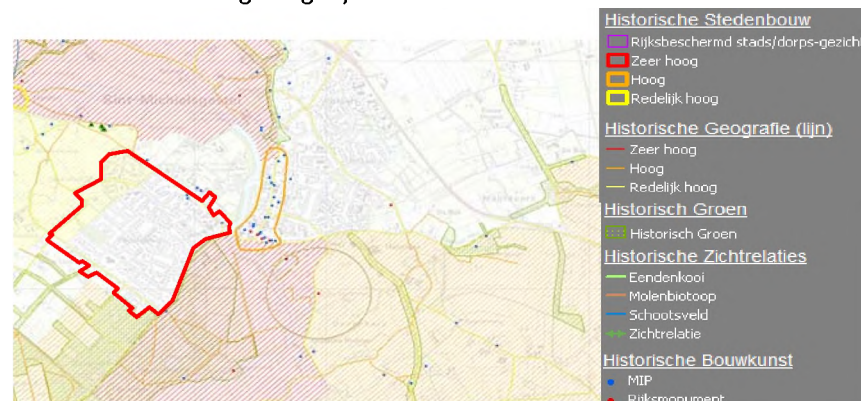
4.8.2 Cultuurhistorie

Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gelegen. De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant biedt verder inzicht in de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Historische stedenbouw / geografie

Zoals te zien op figuur 16 komen in het plangebied geen historisch geografische lijnen en vlakken voor. Aangezien het bestemmingsplan tevens geen ontwikkelingen mogelijk maakt die de cultuurhistorische waarden aantasten, is een nadere planologische bescherming ten opzichte van de overige cultuurhistorische waarden niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan respecteert de huidige bebouwingsstructuur en bieden geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die deze waarden zouden kunnen aantasten.



Figuur 16: Cultuurhistorie gemeente Sint-Michielsgestel (bron: cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant)

4.9 Erfinrichtingsplan

Om de ontwikkeling aan de Gagellaan goed in te passen in de omgeving is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het plan gaat uit van de omgeving van de ontwikkeling. Het te ontwikkelen perceel betreft een gecultiveerd terrein met een gazon, moestuin, bosschages en vrijstaande bomen en vormt zo een soort tweede tuin van Eikenlaan 15. Het terrein wordt aan de Noordwest zijde begrensd door de Gagellaan en Zuidoost zijde door een akker. Aan de lange zijden grenst het perceel aan de tuinen van Gagellaan 1 en Eikenlaan 15.



Figuur 17: Het plangebied met omgeving. Bron: www.Brabant.nl

Het perceel ligt in een zeer groene omgeving op de grens van lage dichtheid bebouwing en een kleinschalig landbouwgebied waarin houtwallen en oude bomenlanen beeldvormend zijn. Aan de Gagellaan is sprake van laanbeplanting, in de vorm van enkele oude Amerikaanse eiken. De scheiding tussen het plangebied en de tuin van Gagellaan 1 bestaat over een grote lengte uit een wal van snoeihout. Een groot oppervlak van de tuin bestaat uit gazon. Het overige deel van de tuin bestaat uit bosschages en lagere beplanting met veel cultivars. Aan de zijde van de Gagellaan staan enkele hogere bomen waaronder paardekastanje, berk en haagbeuk. Hieronder staan struiken zoals laurier en de bodem is voornamelijk bedekt met klimop en enkele kruiden en tuinplanten. Meer naar het midden van de tuin staan enkele grotere vrijstaande acacia's (robinia) en Canadese populieren. Achter op het terrein staat een aantal dennen in een ruigte van struiken als vlier, lijsterbes, brem en een kruidenlaag. Langs de zijde die grenst aan de Eikenlaan liggen enkele tuinperken, een braam en frambozen ruigte, en een deel struweel met bomen. Verder bevat het gebied nog losse elementen als een kleine moestuin, drie grote composthopen, een kleine overkapping en enkele stapels brandhout.

Aandachtspunten voor inrichting

Indien het perceel wordt ingericht als woonkavel, dan zal met een aantal aspecten rekening gehouden moeten worden.

Groene omgeving

Er staan veel volwassen bomen en struiken die de kavel maar ook omliggende tuinen een groen karakter geven. Met name de groene randen moeten zoveel mogelijk gespaard blijven. De soortkeus voor nieuwe bomen en struiken in de randen moet aansluiten bij wat er in de omgeving aanwezig is. Het is wenselijk de randen een 'natuurlijk' karakter te geven, met uitzondering van een haag aan de straatzijde.

Straatbeeld

De Gagellaan heeft een groen karakter door o.a. de hoge bomen die er staan. Bij de erfinrichting zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Bijvoorbeeld door een oprit te realiseren, met behoud van de bomen en zicht op de kavel. De onderbegroeiing tot 1 meter zou moet worden gedund, zodat het huis zichtbaar blijft. Om de erfafscheiding duidelijk herkenbaar te maken, kan een haag aangelegd worden, aansluitend op de haag van de burens op 1a. Langs de weg ligt een grasstrook, in gemeentelijk eigendom, die behouden moet blijven voor het landelijke karakter van de weg en als passeerplaats.

Buren

De erfgrens met Gagellaan 1a is reeds voorzien van een wal van snoeihout. Deze erfscheiding kan plaatselijk verdicht worden door er extra bomen of struiken langs te planten. Zodoende behoudt men de privacy. Datzelfde geldt in nog sterkere mate voor de erfscheiding naar Eikenlaan 15, omdat daar niet over de gehele lengte een afscheiding is. In relatie tot de overburen op Gagellaan 2 is het wenselijk om de inrit verspringend aan te leggen, niet recht tegenover de andere inrit. Dat betekent dat het uit landschappelijk oogpunt wenselijk is de nieuwe inrit aan de westkant op de kavel te situeren, langs de grens met Gagellaan 1a.

Zichtrelatie met omgeving

Ten noordwesten en ten zuidoosten van de kavel (voor en achtergrens) ligt een open agrarisch gebied met prachtig uitzicht. Dit uitzicht kan benut worden door aan deze zijde enkele doorkijkjes te maken in de beplanting. De bestaande bomen worden daarbij gespaard maar de onderbeplanting kan eventueel gedund worden.

Tuininrichting

De detailinrichting van de tuin is in dit stadium niet relevant. Wel zal rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeerruimte op eigen terrein (voortuin), de bereikbaarheid van de woning, de garage of carport en de wateropvang zoals beschreven in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Indicatie soortkeuze voor de beplanting op het erf:

Bomen: Haagbeuk, paardekastanje, gewone es

Heesters: brem, lijsterbes, taxus, hulst, amerikaans krenteboompje

Haag: liguster, haagbeuk

Op de tekening van het Erfinrichtingsplan, zie bijlage 2, zijn de genoemde aspecten weergegeven.

projectnr. 10238-197451
september 2010

Toelichting
Bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West'

5 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop het conserveren van de bestaande toestand is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. In het tweede artikel is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de ontheffingsmogelijkheden, algemene aanduidingsregels en bepalingen ten aanzien van het straalpad.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.2 De regels

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bepalingen.

5.2.1 *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard, die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Het artikel 'wijze van meten' geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. Lid 2.2 geeft een uitzondering op de wijze van meten. In dat lid is geregeld dat uitstekende bouwdelen, mits niet meer bedragen dan 1 meter, niet mee gemeten worden bij het bepalen van de maten van bijvoorbeeld de diepte, lengte, oppervlak van een bouwwerk.

5.2.2 *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid dan wel een wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijvingen betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende percelen binnen het plangebied. Basis voor dit artikel is het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen, parkeervoorzieningen, open water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor de bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede daarmee naar aard en milieu-invloed vergelijkbare bedrijven of inrichtingen. Uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding is een hostiemakerij, verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg of een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn de bijbehorende open water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en groenvoorzieningen toegestaan. Het bouwvlak mag worden bebouwd volgens het op de verbeelding aangewezen bebouwingspercentage en goot- en bouwhoogte. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging woningen te realiseren.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is bedoeld voor de nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn de bijbehorende open water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en groenvoorzieningen toegestaan. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.

Artikel 6 Groen

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Eveneens zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verharding, hondenuitlaat voorzieningen, inritten en kunstobjecten toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding 'bos' is bos en bebossing toegestaan. Dit betreft de gronden die zijn aangewezen als EHS. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' is het behoud en de bescherming van een beeldbepalende boom toegestaan. Er zijn binnen deze bestemming geen bouwwerken toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Ter bescherming van de beeldbepalende bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ten gevolge van eventuele initiatieven is een nadere afweging mogelijk in het belang van de boom.

Artikel 7 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, open water, waterhuishoudkundige-, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' eveneens voor het behoud en de bescherming van een beeldbeplande boom. Ter plaatse van het bouwvlak mag gebouwd worden. Ter bescherming van de beeldbepalende bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ten gevolge van eventuele initiatieven is een nadere afweging mogelijk in het belang van de boom.

Artikel 8 Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals sporthal, groen, water, parkeervoorzieningen en verharding. Daaraan ondergeschikt is horeca toegestaan ten behoeve van de sportvoorzieningen. Uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden bestemd voor de scouting met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 9 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoelt voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen, open water, parkeer- en waterhuishoudige voorzieningen. Op deze gronden zijn uitsluitend erfafscheidingen toegestaan en erkers, behorende bij de hoofdgebouwen op aangrenzende gronden. Na ontheffing kan eventueel overige erfbebouwing worden opgericht. De ontheffing is met name bedoeld voor hoekwoningen.

Artikel 10 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en ontsluitingswegen alsmede infrastructurele voorzieningen met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groenvoorzieningen, open water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bestemming is gekozen als de gronden niet zijn is gelegen in het verblijfsgebied.

Artikel 11 Verkeer- Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en ontsluitingswegen alsmede infrastructurele voorzieningen met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, bergbezinkbassin, open water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bevordering van de beeldbepalende bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ten gevolge van eventuele initiatieven is een nadere afweging mogelijk in het belang van de boom.

Artikel 12 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterberging, retentievoorzieningen, waterhuishouding. Daarnaast zij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen toegestaan. Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 13 Wonen -1

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Ondergronds bouwen is toegestaan onder de bovengrondse gebouwen. De aaneengebouwde woningen hebben de aanduiding (aeg) gekregen, de twee-aaneen-gebouwde woningen (tae), de vrijstaande woningen (vrij) en de gestapelde woningen (gs). Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden bestemd voor garageboxen, horeca, detailhandel, bedrijf, dienstverlening en kantoor. De aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn middels een specifieke gebruiksregel geregeld. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. De goot- en bouwhoogte zijn vermeld op de verbeelding. De dakhelling is voorgeschreven tot maximaal 60% waarbij enkele uitzonderingen zijn beschreven. Een aan- en uitbouwenregeling is opgenomen ter voorkoming van het volbouwen van erven. In de regels zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de functies te verwijderen en de woonfunctie weer te laten prevaleren. Ter bescherming van de beeldbepalende bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ten gevolge van eventuele initiatieven is een nadere afweging mogelijk in het belang van de boom.

Artikel 14 Leiding - Gas

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is gehanteerd voor een gedeelte van het plangebied waar gasleidingen zijn gelegen. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan ten behoeve van de gasleiding.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gehanteerd voor een gedeelte van het plangebied. Deze gronden hebben, op basis van de archeologische verwachtingskaart, mogelijk een archeologische waarde. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan met ontheffing of nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Daarnaast kan met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming archeologisch waardevol gebied worden verwijderd indien is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.2.3 *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een aantal aanvullende gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Verder is een ontheffing opgenomen om vrijstaande bijgebouwen te kunnen gebruiken als afhankelijke woonruimte.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is zijn de bepalingen opgenomen ten behoeve van het straalpad. Hierin zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen geldend ter plaatse van het straalpad. Gezien de hoogte hebben deze bepalingen geen direct effect op de bouw en gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is, in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen, nog een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheden

In dit artikel is, in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen, nog een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten aanzien van de plaats van bestemmingsgrenzen, mits de afwijkingen van geringe aard zijn. Daarnaast is een aantal percelen aangewezen als wro-zone - wijzigingsgebied. Het gaat in totaal om drie zones.

wro-zone - wijzigingsgebied 1

De bestemming sport kan ter plaatse van de aanduiding met in achtneming van een aantal voorwaarden gewijzigd worden in de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Groen en Verkeer- en verblijfsgebied. Het betreft de gronden van de scouting.

wro-zone - wijzigingsgebied 2

De bestemming wonen -1 kan ter plaatse van de aanduiding met in achtneming van een aantal voorwaarden gewijzigd worden in die zin dat de vorm van het bouwvlak kan worden aangepast.

wro-zone - wijzigingsgebied 3

De bestemming wonen -1 kan ter plaatse van de aanduiding met in achtneming van een aantal voorwaarden gewijzigd worden in die zin dat de vorm van het bouwvlak kan worden aangepast, zodat er een extra woning kan worden gerealiseerd.

Artikel 21 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure bij een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan beschreven.

Artikel 22 Overige regels

Hier is de verwijzing naar andere wetten en regels opgenomen.

5.2.4 **Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels**

Artikel 23 Overgangsrecht

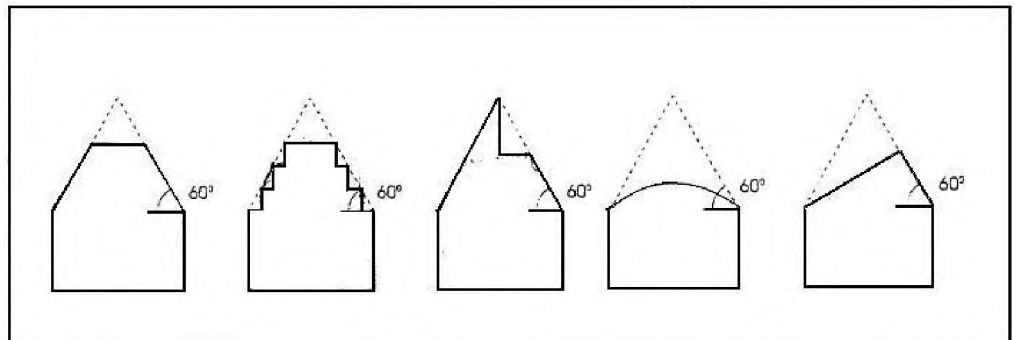
In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan dat in overeenstemming was met het vigerende plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling in onderhavig plan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd in de Bro en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 24 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

5.2.5 **Envelop-principe**

Qua dekhelling is in de regels een flexibele regeling opgenomen. In beginsel is een dak met een helling van 0° tot 60° voorgeschreven. Binnen de maximale grenzen die het dak kan hebben, is het bouwen met een afwijkende dakvorm echter toegestaan. Bij een afwijkende kapvorm valt bijvoorbeeld te denken aan een rond dak, een topgevel of een andere rechtopgaande gevelconstructie, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling. Om dergelijke constructies mogelijk te maken, is in de regels gebruik gemaakt van het zogenaamde 'envelop-principe'. Zolang het bouwplan blijft binnen de maximale contouren van de dakhelling, die de vorm heeft van een opgevouwen envelop, kan de bouwvergunning worden verleend, voor zover het de toetsing van het bestemmingsplan betreft.



Figuur 18: Het envelop-principe in beeld gebracht (bron: bestemmingsplan Theereheide 1998)

Overschrijding van de denkbeeldige lijnen van de dakhelling is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering 'van ondergeschikte betekenis' is nader ingevuld door de bepaling dat de uitstekende delen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak mogen beslaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze niet langer vallen onder de exploitatiewetgeving. Het onderhavige plan betreft grotendeels een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is.

De ontwikkeling van de woning aan de Gagellaan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling zijn anterieure overeenkomsten afgesloten. In de overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade wordt gedragen door de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft derhalve voor de gemeente Sint-Michielsgestel geen financiële consequenties.

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zal de economische uitvoerbaarheid afzonderlijk worden bekeken.

projectnr. 10238-197451
september 2010

Toelichting
Bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West'

7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het opsturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.1 *Inspraak ingevolge de inspraakverordening*

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' voor de inwoners van de gemeente Sint-Michielsgestel en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 27 november 2009 tot en met 8 januari 2010. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tijdens de periode van de ter inzage legging zijn ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' 16 inspraakreacties ingediend. Dit betreffen allen schriftelijke inspraakreacties. Van de gevoerde inspraak procedure is een eindverslag opgesteld (zie bijlage 7).

7.1.2 *Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro*

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

- a. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant;
- b. Ministerie van VROM;
- c. Waterschap "De Dommel";
- d. Kamer van Koophandel;
- e. Cultureel erfgoed.

De instanties genoemd onder a, b en c hebben hiervan gebruik gemaakt. Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt (zie bijlage 7).

7.1.3 *Resultaat*

De inspraak en overleg procedure heeft ertoe geleid dat het plan op onderdelen is aangepast. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- a. het aanpassen van de maximale goot- en hokhoogte;
- b. het opnemen van de aanduiding "dv";
- c. het opnemen van de aanduiding "kantoor".

7.1.4 Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Sint-Michielsgestel West”, heeft van 23 april 2010 tot en met 3 juni 2010 ter visie gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. Een ieder heeft daarbij de mogelijkheid gekregen een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter visie legging.

Tijdens de periode van ter visie legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Sint-Michielsgestel West” 13 reacties ontvangen. Dit betreft twaalf zienswijzen en een reactie van instemming van de Kamer van Koophandel. de zienswijzen zijn allen schriftelijk en binnen de termijn van de tervisielegging ingekomen.

In de Notitie zienswijzen (bijlage 8) is de inhoud van de zienswijzen kort weergegeven en voorzien van een reactie.

7.1.5 Resultaat

De ingebrachte zienswijzen hebben ertoe geleid dat het plan op onderdelen is aangepast. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- a. Voor de locatie Hortensiastraat is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan gehaald. De gronden worden conform het vigerend gebruik bestemd.
- b. De goothoogte is aangepast ter plaatse van Theerestraat 7-9-11.
- c. De watergang ES49 is volledig als bestemming “Water” in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente Sint-Michielsgestel enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Een overzicht hiervan is opgenomen in de Nota zienswijzen.