

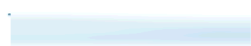
Bestemmingsplan

**Herontwikkeling Hoogstraat 30b
Sint-Michielsgestel**

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2012HoogstrSMG-VA01



 advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon  • Fax: 
Email:  • Internet: www.wintraeckenadvies.nl



 advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon  • Fax: 
Email  • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: Bestemmingsplan "Herontwikkeling Hoogstraat 30b Sint-Michielsgestel"

Datum: 3 mei 2012
Projectnummer: 2010.160
Status / versie: definitief

Initiatiefnemer: **Jansen Bouwontwikkeling B.V.**

Contactpersoon: [redacted]

(Post)adres: Bijsterhuizen 3161
Postbus 278
6600 AG Wijchen

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

Website: www.jansenbouwontwikkeling.nl

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Contactpersoon: [redacted]

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of [redacted] Advies.

Inhoudsopgave

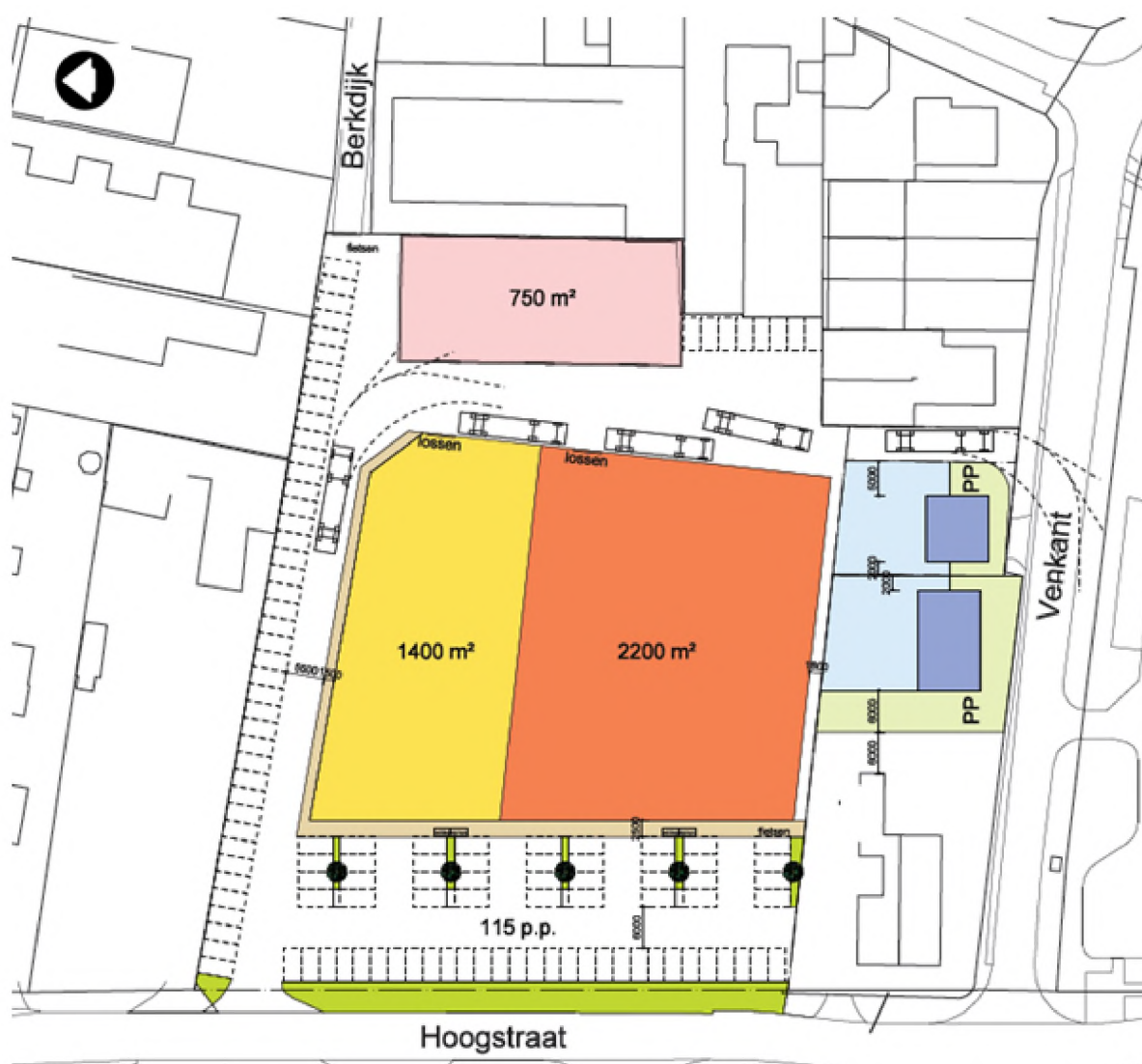
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie	9
2.1 Situering en historie	9
2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling	10
2.3 Planbeschrijving	11
3. Ruimtelijk beleidskader	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.5 Algemene conclusies ruimtelijk beleidskader	28
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Geluid / wegverkeerslawaaï	29
4.3 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	30
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Milieueffectrapportage	34
4.6 Bodem	35
4.7 Water	38
4.8 Lucht	40
4.9 Flora en fauna	41
4.10 Historische kwaliteit	43
4.11 Verkeer en mobiliteit	45
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	46
5. Juridische toelichting	49
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	49
5.2 Systematiek van de regels	49
5.3 Functies algemeen	50
5.4 Bebouwing algemeen	50
5.5 Toelichting bestemming	50
6. Uitvoeringsaspecten	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7. Slotconclusie	52

Bijlagen

1. --Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Bouwplan Hoogstraat/Venkant in Sint-Michielsgestel, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; 21 april 2011
--Beschikking gemeente Sint-Michielsgestel vaststelling hogere grenswaarden o.g.v. de Wet geluidhinder, de Beleidsregel Wet geluidhinder gemeente Sint-Michielsgestel (maart 2007) en de Algemene wet bestuursrecht
2. --Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Onderzoek milieuzonering
--Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Verdiepingsonderzoek milieuzonering
3. Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Akoestisch onderzoek plan Hoogstraat 30b Sint-Michielsgestel; 25 januari 2012
4. Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Quickscan externe veiligheid, 19 mei 2011, en advies Brabant Noord, afdeling risicobeheersing, 4 januari 2012
5. Hofstede cs Milieuadviseurs; Terrein aan de Hoogstraat 30b te Sint-Michielsgestel, Verkennend bodemonderzoek; 1 juni 2010;
6. Hofstede cs Milieuadviseurs; Terrein aan de Hoogstraat 30/30a te Sint-Michielsgestel, Verkennend bodemonderzoek; 30 juni 2011;
7. MILON bv; Watertoets aan de Hoogstraat 30B te Sint-Michielsgestel; 18 mei 2011
8. Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Nieuwbouwplan aan de Hoogstraat 30B in Sint-Michielsgestel Luchtkwaliteit, 25 oktober 2011
9. Bureau Maerlant; Sint-Michielsgestel Stegeman terrein, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, 2 juni 2011
10. --10.1 -> BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau; archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek (verkennend fase) CONCEPT, augustus 2011
--10.2 -> Selectieadvies gemeente Sint-Michielsgestel; 20 september 2011
--10.3 -> BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau; archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek (verkennend fase) DEFINITIEF, september 2011
--10.4 -> BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau; Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven; februari 2012
--10.5 -> Selectiebesluit Archeologische monumentenzorg; 7 februari 2012
11. Gemeente Sint-Michielsgestel; Eindverslag inspraak en vooroverleg



advies



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Jansen Bouwontwikkeling B.V. te Wijchen – de initiatiefnemer – heeft de gronden van de voormalige vleeswarenproducent Stegeman aan de Hoogstraat 30b te Sint-Michielsgestel in eigendom. De bedrijfsgebouwen van de vleeswarenfabriek zijn inmiddels gesloopt, waardoor het terrein op het moment braak ligt.

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfslocatie te herontwikkelen ten behoeve van de vestiging een bouwmarkt, de verplaatsing van de huidige Boerenbond aan de Oude Schoolstraat 6 en (meest oostelijk) de realisatie van een bedrijfsgebouw waarvan de concrete invulling op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan nog niet duidelijk is. Daarnaast worden aan de Venkant een tweetal separate bedrijfslocaties met bedrijfswoningen binnen het plangebied gerealiseerd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" uit 2006 heeft het grootste gedeelte van het plangebied reeds een bedrijfsbestemming, te weten 'Bedrijfsdoeleinden 2' (B2). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" en vallen in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Er is op deze locatie productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, toegestaan, maar geen detailhandel in volumineuze goederen.

Op een klein gedeelte van het plangebied, te weten op het achterste deel van het perceel aan de Hoogstraat 30/30a, kadastraal bekend sectie G, nummer 1819, rust de bestemming 'Gemengde doeleinden' (GD). Hier zijn de twee separate bedrijfslocaties met bedrijfswoningen voorzien.

Het vorenstaande betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de plannen van de initiatiefnemer te realiseren. Onderliggend plan voorziet hier in.

Bij besluit van 15 maart 2011 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel verklaard in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van het plangebied aan de Hoogstraat in Sint-Michielsgestel. De gemeente stelde als voorwaarden dat het bestemmingsplan in ieder geval in overeenstemming moet zijn met de door de gemeenteraad vast te stellen structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' (onderdeel Poort van Gestel). Daarnaast dient de ontwikkeling rekening te houden met en aan te sluiten bij de keuzes die zijn gemaakt over de herinrichting van de kruising Hoogstraat en Bosschebaan (N617).

In 2009 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de ambitie uitgesproken om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein Venkant. In de gemeentelijke gebiedsvisie 'Venkant en entree Sint-Michielsgestel' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn verbeterpunten en ambities opgenomen. De uitstraling van het gebied laat tot nu toe namelijk te wensen over, zeker omdat het gebied de entree van Sint-Michielsgestel is. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de geformuleerde ontwikkelingsrichting, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de stedenbouwkundige

uitgangspunten en de gemeentelijke beleidsdoelen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Sint-Michielsgestel, op korte afstand van de Bosschebaan, en maakt deel uit van het bedrijventerrein Venkant. Het perceel ligt aan de Hoogstraat 30b en is kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 715. Daarnaast wordt ook het perceel bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 1039, meegenomen in het plan en maakt een gedeelte van perceel Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 1819, onderdeel uit van het plangebied.

Ten westen grenst het plangebied aan de Hoogstraat, ten noorden en oosten aan de grenzen van de (bedrijfs)percelen aan de Berkdijk. Ten zuiden grenst het plangebied aan het resterende perceelsgedeelte van de dierenartsenpraktijk aan de Hoogstraat 30/30a, aan de Venkant en aan de grenzen van de (bedrijfs)percelen aan de Venkant.

Op de onderstaande luchtfoto is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangeduid.



Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" is om de realisatie van de plannen van de initiatiefnemer planologisch en juridisch mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke en milieukundige effecten van voorgenomen ontwikkelingen. Uit het bestemmingsplan moet dus blijken hoe de plannen zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Alvorens de plannen gerealiseerd kunnen worden, dient dus aan een aantal deels juridische voorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan als basis voor het doorvoeren van de planherziening;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande – feitelijke en planologisch-juridische – situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Situering en historie

De gemeente Sint-Michielsgestel ligt in de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente is in 1996 ontstaan door het samenvoegen van de gemeenten Den Dungen, Berlicum en Sint-Michielsgestel. De gemeente heeft een landelijk karakter en bestaat uit vijf kernen: Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Sint-Michielsgestel heeft ongeveer 10.500 inwoners. In totaal wonen er circa 28.500 mensen op een oppervlakte van 6.640 hectare.

Het plangebied ligt in de kern Sint-Michielsgestel dat 'hoge, droge, zandige grond' betekent. Van oudsher is Gestel een agrarisch dorp, waarbij landbouw en veeteelt de voornaamste inkomstenbron waren. Naast de boerenbevolking was Gestel ook in trek bij de adel. De edelen uit de Brabantse hoofdstad 's-Hertogenbosch hadden hier buitenverblijven. Vandaag de dag zijn er nog een aantal mooie kasteeltjes en herenhuizen te bewonderen. Tegenwoordig is Sint-Michielsgestel voornamelijk een forensendorp.

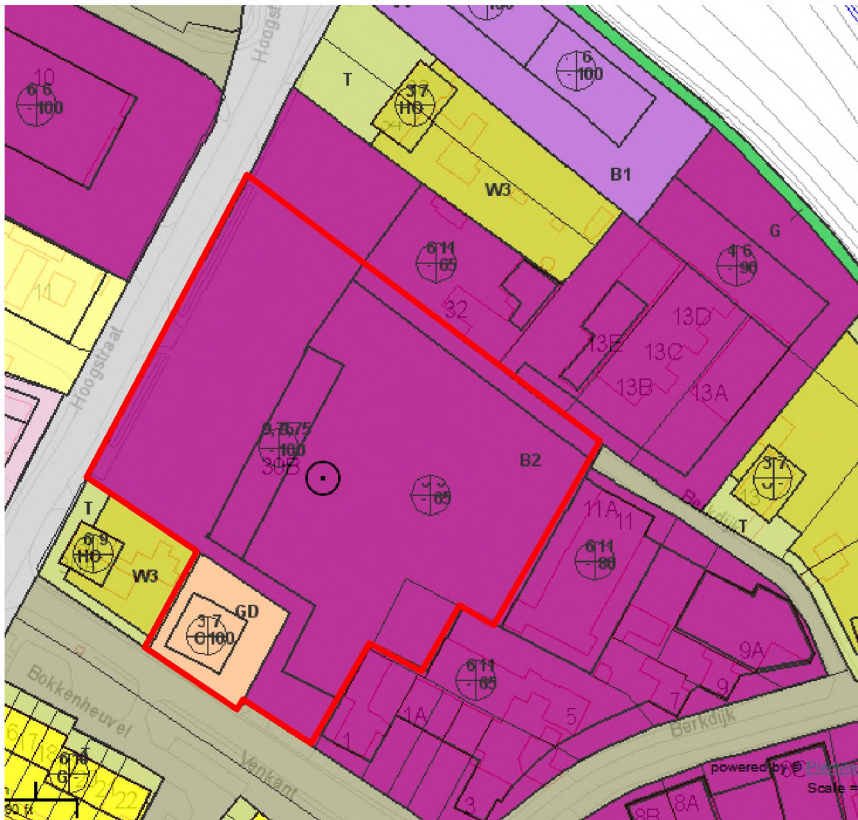
Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel. Het terrein maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Venkant. Dit bedrijventerrein grenst aan enkele woonwijken en vormt de entree van het dorp.

Tot en met 2009 was het bedrijf Stegeman binnen het plangebied gevestigd. Na het vertrek van de vleesproducent is de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het terrein ligt nu braak.

2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling

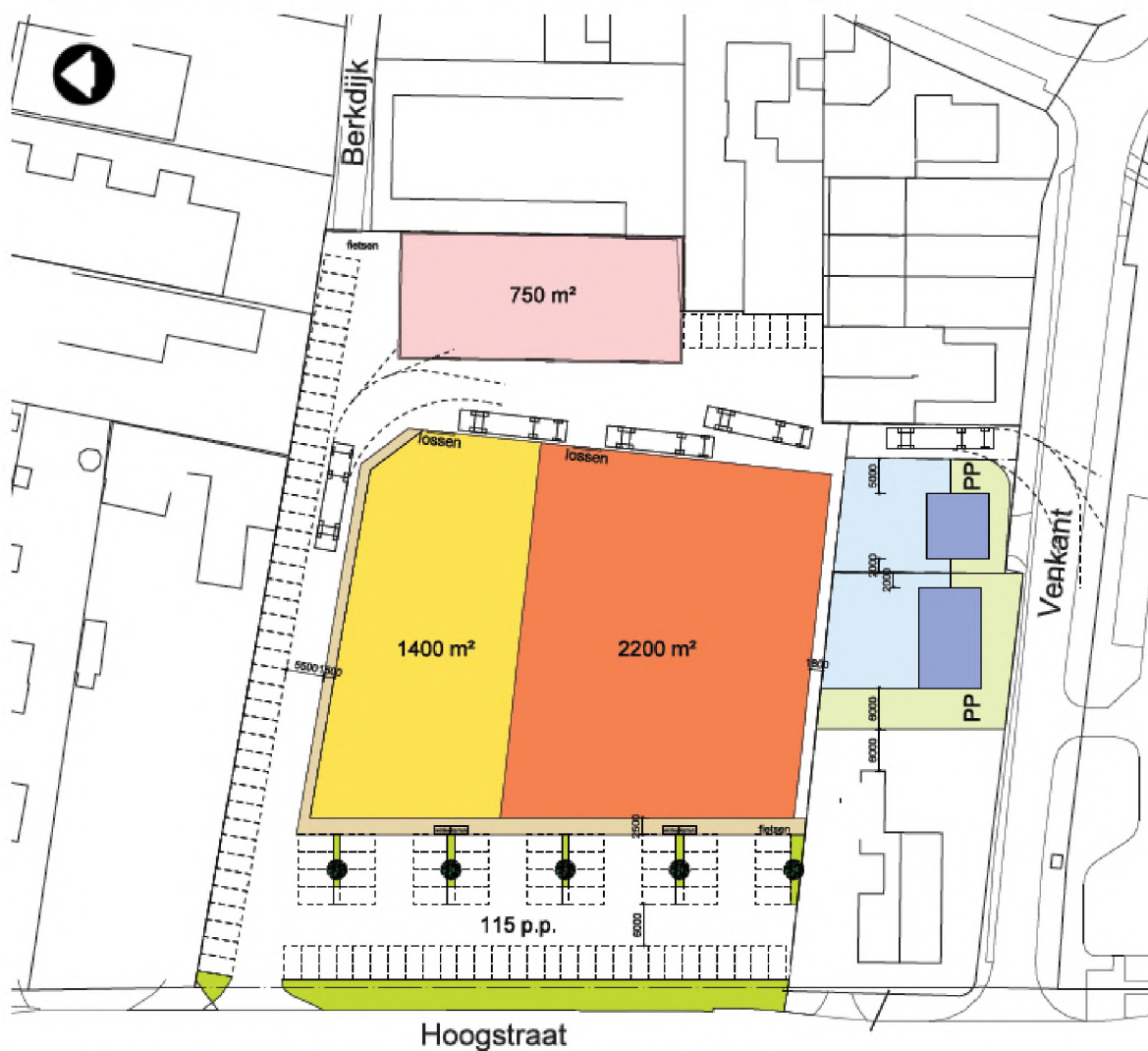
Het vigerende bestemmingsplan dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt herzien, is het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" (vastgesteld d.d. 29-06-2006 en herzien d.d. 04-12-2008). Hierin zijn voor het beoogde plangebied de volgende bestemmingen opgenomen:

- Bedrijfsdoeleinden 2 (B2);
- Gemengde doeleinden (GD).



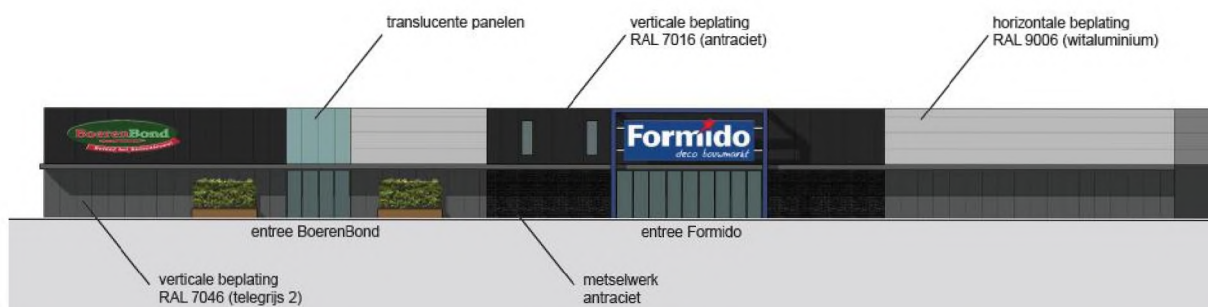
2.3 Planbeschrijving

Op onderstaande inrichtingsschets is met gekleurde vlakken de voorlopige indeling van het plangebied aangegeven. Ook zijn de parkeervoorzieningen, de in- en externe ontsluiting en de geplande groenvoorzieningen aan de Hoogstraat inzichtelijk gemaakt.



Inrichtingsschets plangebied september 2011 (bron: Unibouw - Denkkamer Architectuur & Onderzoek)

In totaal wordt er circa 4.350 m² aan bebouwing gerealiseerd ten behoeve van de uitoefening van de gewenste detailhandel(sfunctie) in volumineuze goederen. Detailhandel in volumineuze goederen is detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. De Boerenbond en de Formido zijn op het moment van schrijven van het bestemmingsplan de partijen die plaats zullen nemen in de voorste twee bedrijfsgebouwen (geel vlak en oranje vlak). Op de volgende pagina zijn impressies opgenomen van de gevels van deze nieuwe gebouwen aan de Hoogstraat.



De concrete invulling van het meest oostelijk gelegen bedrijfspand (roze vlak) is nog niet duidelijk. Wel duidelijk is dat hier, net zoals voor de grootste twee bedrijfsgebouwen aan de Hoogstraat, wordt aangesloten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals die nu reeds gelden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost". Voor de gebruiksmogelijkheden wil dat zeggen dat er bedrijvigheid is toegestaan in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Verder is hier productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, maar dus nog geen detailhandel in volumineuze goederen. Detailhandel in volumineuze goederen wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De twee separate bedrijfslocaties met bedrijfswoningen zijn aan de zuidzijde van het plangebied gepland en ontsluiten op de Venkant (blauw/lichtgroen vlak, zie de inrichtingsschets op pagina 11). Voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de (vigerende) bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2' (B2)'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost" en vallen onder categorie 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Productiegebonden detailhandel is toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. In nieuwe situatie van het plan zal hier geen detailhandel in volumineuze goederen zijn toegestaan.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen. De nota bevat, conform het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concrete invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie), de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke

ordering te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13 in werking met ingang van 30 december.

Experimentenwet BI-zones

De overheid stuurt al enige jaren op zuinig ruimtegebruik en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het hergebruiken en het tegengaan van verloedering van bedrijventerreinen is daarbij een aandachtspunt. Om hergebruik en herstructurering van bedrijventerreinen te bevorderen is de Experimentenwet Bedrijven Investeringszones in 2009 aangenomen en in werking getreden.

De BI-zone is alleen relevant voor dit bestemmingsplan, omdat de doelstellingen van dit bestemmingsplan aansluiten bij de doelstellingen van de experimentenwet. Er wordt geen daadwerkelijk gebruik gemaakt van de regeling.

Conclusie rijksbeleid voor bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij doelstellingen als economische draagkracht, vitaliteit en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets.

In aansluiting op het rijksbeleid wordt gestuurd op zuinig ruimtegebruik. Een bestaand bedrijventerrein wordt geherstructureerd c.q. opnieuw ingericht, waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt. De kern Sint-Michielsgestel krijgt door dit plan een entree die past de uitstraling van het dorp.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

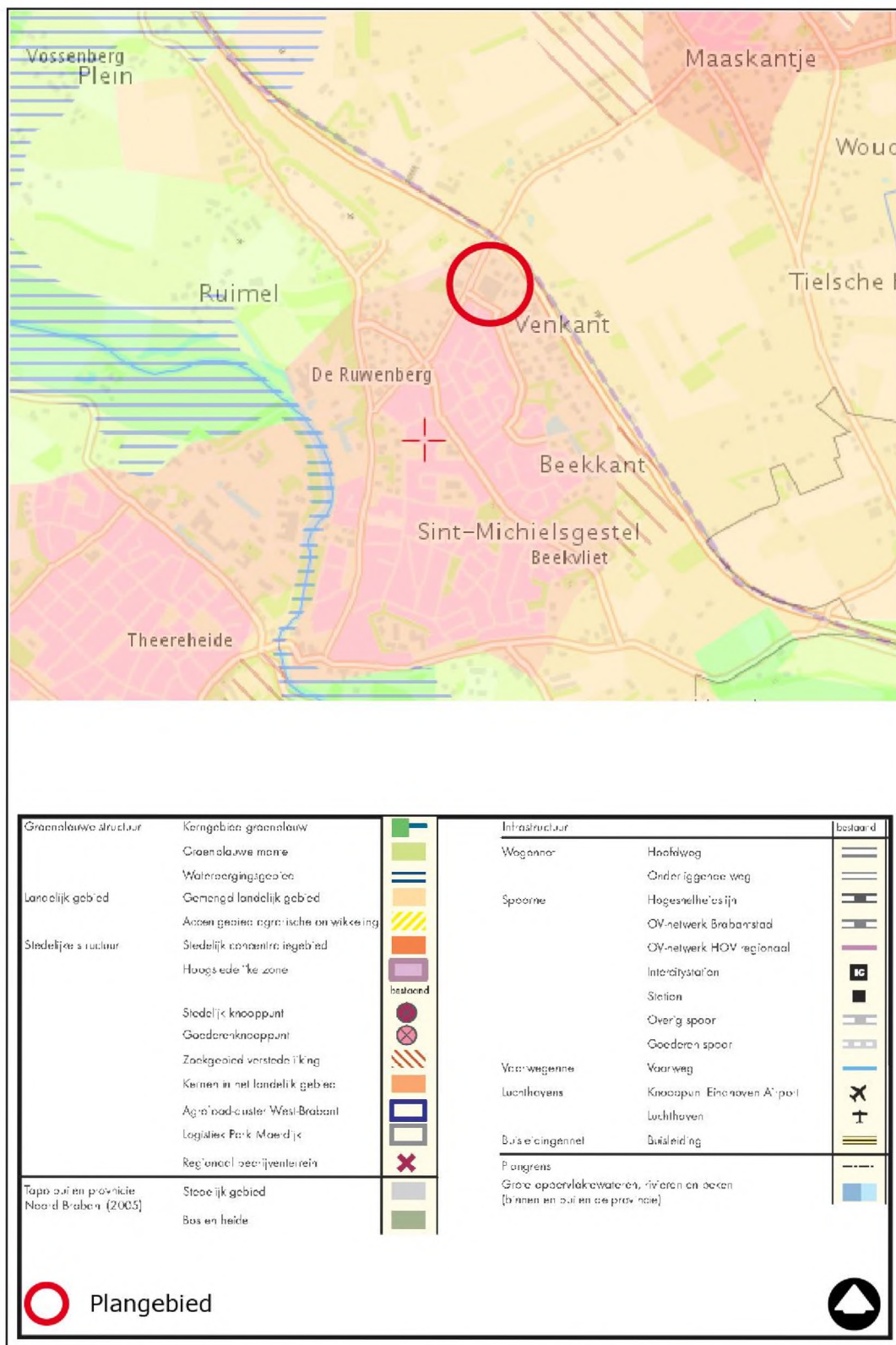
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Relevante provinciale ambities voor onderliggend bestemmingsplan zijn 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking'. Onderliggend plan sluit expliciet aan op de

doelstelling concentratie van verstedelijking: een bestaand bedrijventerrein wordt geherstructureerd. Dit sluit ook aan op het streven naar zuinig gebruiken van ruimte.

De provincie Noord-Brabant heeft om bovenstaande ambities te bereiken regels opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De regels hebben voornamelijk betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Er zijn echter ook regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de volgende paragraaf wordt aangegeven welke aspecten relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Op de volgende pagina is een uitsnede van de provinciale structuurenkaart weergegeven. Het plangebied ligt in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'.



Uitsnede provinciale Structuurvisie - Structurenkaart

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen over de inhoud van onder andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen, conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Ontwikkeling intensieve veehouderij	Nee
Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Ja

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is. Uit de uitsnede van de verordening op pagina 20 blijkt dat het plangebied binnen 'bestaand stedelijk gebied' ligt.

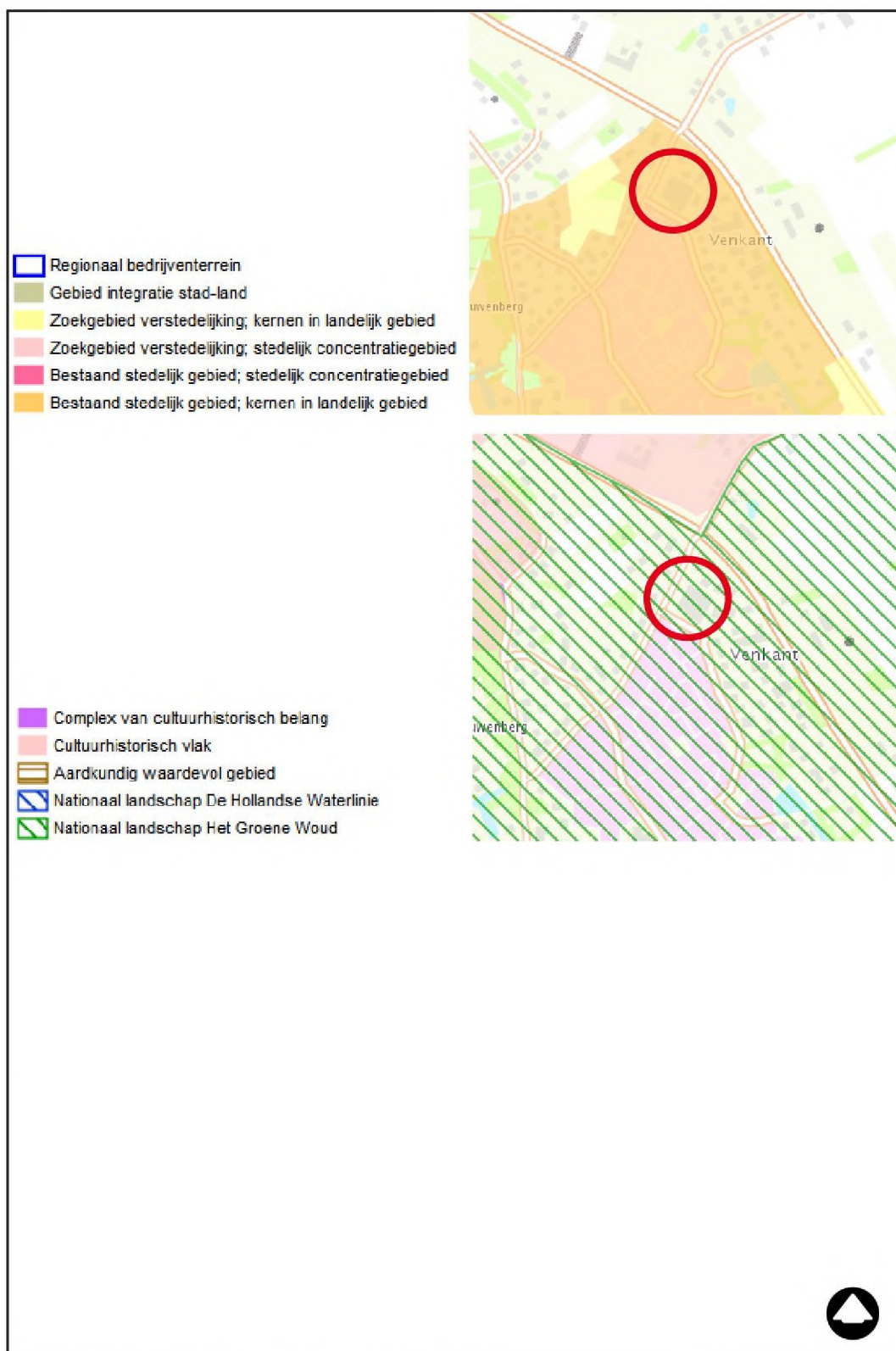
De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

De omschrijving van 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologische besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

Naast de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de kaart 'cultuurhistorie' van toepassing. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen de zone van het nationaal landschap Het Groene Woud ligt.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte de nationale landschappen geïntroduceerd. Nationale landschappen zijn aangewezen door het Rijk als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kernmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

Op de afbeelding op de volgende pagina zijn de uitsneden weergegeven.



Relevante uitsnedes Verordening Ruimte

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Bedrijventerrein

De verordening bepaalt in artikel 3.7 dat de toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein of kantoorlocatie is aangewezen, een verantwoording bevat over:

1. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen.

Ad. 1

Onder zorgvuldig ruimtegebruik verstaat de provincie in ieder geval: inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast zijn er manieren om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren:

- de wijze waarop bij de inrichting van het bedrijventerrein een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevorderd wordt;
- regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- regels inzake de bebouwingspercentage en bouwhoogte (afhankelijk van de aard van het terrein);
- regels die oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan.

In dit bestemmingsplan wordt het voormalige bedrijfsterrein van vleeswarenproducent Stegeman herontwikkeld en opnieuw bestemd voor bedrijvigheid. Het oude pand is inmiddels gesloopt en verwijderd, waardoor het thans tevens mogelijk wordt om de entree van Sint-Michielsgestel opnieuw vorm te geven. Door op deze locatie opnieuw bedrijvigheid mogelijk te maken, is er sprake van herstructurering van het bedrijventerrein Venkant. Dit sluit expliciet aan op de provinciale doelstellingen.

Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan regels opgenomen om (ook in de toekomst) zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De regels hebben met name betrekking op het tegengaan van oneigenlijk gebruik. De overige aspecten zijn in principe van toepassing op onderliggend plan: het is reeds duidelijk welk bedrijf op welke locatie komt. Daarnaast zijn in de gebiedsvisie 'Venkant en entree Sint-Michielsgestel' en het beeldkwaliteitsplan 'Venkant en entree Sint-Michielsgestel' functionele, stedenbouwkundige en welstandtechnische randvoorwaarden gesteld. Dit bestemmingsplan sluit daar op aan.

Ad. 2

Voor wat betreft de aanleg van nieuwe of de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de kernen in landelijk gebied geldt er vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik nog een specifieke eis: er dient gezocht te worden naar vestigingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied van de kernen van de gemeente zelf en van de aangrenzende gemeenten alsmede naar vestigingsmogelijkheden op de regionale bedrijventerreinen, zoals deze zijn aangewezen in de Verordening ruimte.

Van de aanleg of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein is in het geval van het onderhavige bestemmingsplan geen sprake. Het vigerende bestemmingsplan staat bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied reeds toe. Er is daarom sprake van het herstructureren en in zekere mate intensiveren van een bestaande bedrijfslocatie.

Het hergebruiken van het (op dit moment) braakliggende terrein is niet in strijd met afspraken over de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het plan van de initiatiefnemer sluit hier echter niet exact op aan doordat het voorziet in grootschalige detailhandel. In het navolgende wordt aandacht besteed aan de provinciale regels ten aanzien van bovenregionale detailhandel.

Detailhandel

Bestemmingsplannen kunnen voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratiegebied, tenzij deze ontwikkeling leidt tot een bovenregionaal winkelconcentratiegebied. Onder een winkelconcentratiegebied verstaat de provincie een gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of wordt toegedacht. Er is sprake van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied als blijkt uit een economisch effectenonderzoek meer dan 20% van de bezoekers afkomstig is van het gebied buiten een straal van 35 kilometer vanaf het beoogde winkelconcentratiegebied of waarbij het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.

Ten eerste is het twijfelachtig of de ontwikkelingen in onderliggend bestemmingsplan leiden tot een winkelconcentratiegebied: is er in het geval van twee detailhandelsvestigingen sprake van een 'concentratie van detailhandelsvestigingen'? Daarnaast is er geen sprake van een bovenregionale functie.

In onderliggend plan zijn een bouwmarkt en een agrimarkt voorzien. Inmiddels zijn in veel gemeenten één of meerdere bouwmarkten en/of agrimarkten en/of tuincentra aanwezig. Dit betekent dat een te verwaarlozen klein aandeel (significant minder dan 20%) van de bezoekers buiten een straal van 35 kilometer afkomstig zal zijn. Uit gegevens van de franchise-ondernemingen blijkt dat het aantal bezoekers per vestiging en ook in totaal (Formido + Boerenbond) minder zal bedragen dan 2.500.000. Er is dus geen sprake van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied.

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen het nationaal landschap Het Groene Woud. Een bestemmingsplan dat binnen een nationaal landschap is gelegen, strekt mede tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn:

- het groene karakter;
- de kleinschalige openheid;
- de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden;
- de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

De kwaliteiten die opgesteld zijn voor nationaal landschap Het Groene Woud hebben voornamelijk betrekking op het buitengebied. Dit betekent dat ontwikkelingen in het stedelijk gebied niet of minder relevant zijn voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap.

Het plangebied ligt nabij de grens van het buitengebied en vormt de entree van Sint-Michielsgestel. In het bestemmingsplan is expliciet rekening gehouden met de kwalitei-

ten uit de omgeving en is aangesloten op de gemeentelijke randvoorwaarden. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in onderhavig bestemmingsplan zijn getoetst aan de provinciale beleidskaders. Deze beleidskaders zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Uit de analyse blijkt dat onderliggend bestemmingsplan aansluit op het provinciale beleid.

Twee hoofdambities uit de structuurvisie zijn:

- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking.

Het herstructureren van een bestaand bedrijventerrein, binnen bestaand stedelijk gebied, is aldus de bepalingen uit de structuurvisie en de verordening een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente beschikt over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied. Deze worden in deze paragraaf besproken. Het vigerende bestemmingsplan is reeds in paragraaf 2.2 besproken.

Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' (vastgesteld d.d. 13 oktober 2011)

Op 13 oktober 2009 heeft de Gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de toekomstvisie 'Zieners van 2025' vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente blijk van een ambitieuze maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit (in termen van aantallen woningen en vierkante meters bedrijventerrein) maar kwaliteit, kleinschaligheid, de dorpse schaal en duurzaamheid leidend zijn.

De toekomstvisie is echter (nog) geen ruimtelijk en beeldend document dat past in en voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft daarom besloten te starten met het opstellen van een structuurvisie voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel. De toekomstvisie vormde daarbij de opmaat naar de Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'. De toekomstvisie bevatte belangrijke bouwstenen en vormde het baken voor de structuurvisie, waarbij reeds antwoord is gegeven op de vragen hoe de gemeente Sint-Michielsgestel nu in elkaar steekt, waar de gemeente nu staat en waar de gemeente naar toe wil. Vragen die nog beantwoord moeten worden, liggen meer op het terrein van de verbeelding en visualisering alsmede op het gebied van het gewenste integrale karakter, waarbij eventuele knelpunten/strijdigheden in het bestaande beleid kunnen worden 'opgelost'. Daarin zal vooral aandacht zijn voor duurzame oplossingen en de specifieke maat en schaal van Sint-Michielsgestel.

In de Wro is over structuurvisies het volgende bepaald (hoofdstuk 2, eerste lid van artikel 2.1):

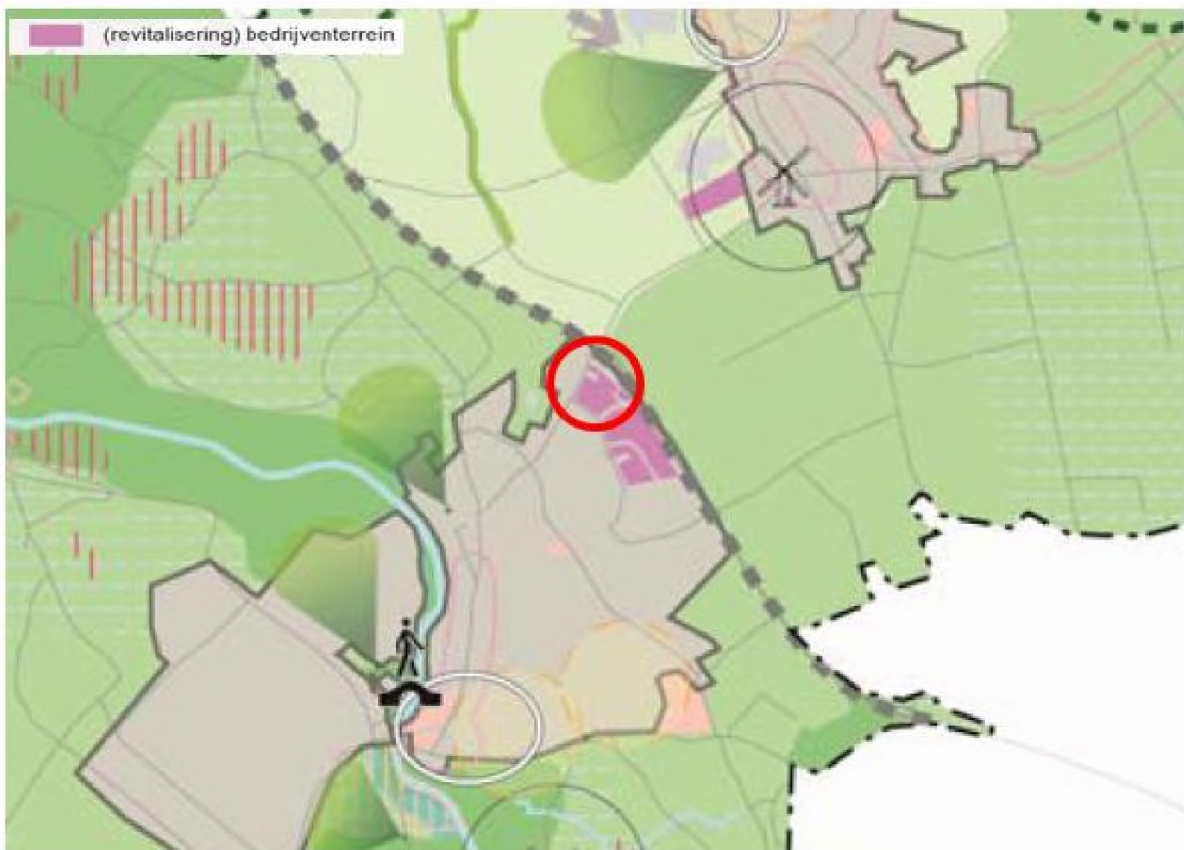
'De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat

tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.'

Hoogstraat 30b

Over de entree Sint-Michielsgestel Hoogstraat is in de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' bepaald dat de gemeente Sint-Michielsgestel, in het kader van ontwikkelingen rond het bedrijventerrein Venkant en de aanpassing van het verkeersknooppunt bij de N617, wil komen tot een kwaliteitsverbetering van de (noordelijke) entree van Sint-Michielsgestel. Hier is feitelijk sprake van twee ontwikkelingen: het gebied aan de westzijde van de Hoogstraat (de hoek Hoogstraat) en het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat (voornamelijk het Stegemanterrein). De planvorming rondom het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat zal volgens de structuurvisie een andere invulling krijgen dan het gebied aan de overzijde. Voor het gebied van het voormalige Stegemanterrein wordt gedacht aan een invulling met werkgelegenheid, eventueel met ruimte voor detailhandel in volumineuze goederen.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van structuurvisiekaart van de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'.



Structuurvisiekaart

Conclusie

Het plangebied wordt met onderliggend bestemmingsplan ingevuld met werkgelegenheid en ruimte voor detailhandel in volumineuze goederen. Hiermee wordt een directe invulling gegeven aan de uitgangspunten en doelstellingen van de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' voor het plangebied c.q. het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat.

Gebiedsvisie Venkant en entree Sint-Michielsgestel

In de huidige situatie hebben de Venkant en de entree van Sint-Michielsgestel niet het karakter dat past bij een dorpsentree. In de gebiedsvisie zijn randvoorwaarden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geformuleerd. De gebiedsvisie heeft een tweeledige doelstelling:

1. de visie beschrijft de bestaande kwaliteiten in het licht van de inrichting van een dorpsentree;
2. op basis hiervan kan inhoudelijk invloed uitgeoefend worden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

In de gebiedsvisie is onderscheid gemaakt in verschillende onderdelen die tezamen de ruimtelijke kwaliteit van een locatie bepalen. In de visie wordt op onderstaande onderdelen ingegaan:

- ontwikkellocaties;
- versterken van de groenstructuur;
- duurzaam veilige ontsluiting;
- handhaven huidige waterhuishouding structuur;
- inrichting openbare ruimte.

Hoogstraat 30

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt expliciet benoemd in de gebiedsvisie. In het navolgende komen de hoofdpunten aan bod.

De locatie Hoogstraat 30b vormt de grootste kavel op het bedrijventerrein Venkant. De ligging van het perceel aan de gebiedsontsluitingsweg tegenover het Rabobank kantoor vraagt om bedrijfsmatige activiteiten welke een meer toegevoegde waarde voor het gebied heeft dan de voormalige vleesverwerkende industrie van Stegeman. Om hier richting aan te geven en ongewenste bedrijfsmatige activiteiten tegen te gaan, gaat de voorkeur uit naar volumineuze detailhandel met een maximale vloeroppervlakte van 1.500-2.500 vierkante meter. Dit biedt tevens de mogelijkheid om 'grootschalige' detailhandel in de vorm van bijvoorbeeld een bouwmarkt te verplaatsen uit de woonomgeving en dorpskernen.

De toekomstige bebouwing zal terugliggend op de kavel gesitueerd moeten worden. Aan de zijde van de Hoogstraat blijft zo ruimte voor een parkeerterrein. De uitstraling van de gevel van het pand dient aan te sluiten bij de uitstraling van het Rabobank kantoor. Het pand mag uitsluitend bestaan uit één bouwlaag met aan de voorzijde de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag, bestemd voor kantoren. De grootte van de oppervlakte van de tweede bouwlaag mag maximaal de helft zijn van de oppervlakte van de eerste bouwlaag. Het laden en lossen dient te geschieden aan de achterzijde van het gebouw.

Op onderstaande afbeelding is het streefbeeld uit de Gebiedsvisie Venkant en entree Sint-Michielsgestel weergegeven.



Streefbeeld gebiedsvisie Venkant en entree Sint-Michielsgestel

 Wintraecken advies

Conclusie

Met het onderliggende bestemmingsplan wordt een bouwplan en gebruik mogelijk gemaakt dat expliciet aansluit op de in de gebiedsvisie benoemde randvoorwaarden. De gemeentelijke kaders zijn gebruikt bij de uitwerking van het plan.

De gebiedsvisie is aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. In dit plan is de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van de gebouwen en de openbare ruimte geregeld en vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitsplan komt hierna aan bod.

Beeldkwaliteitsplan Venkant en entree Sint-Michielsgestel

In samenhang met de gebiedsvisie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor bedrijventerrein Venkant en de entree van Sint-Michielsgestel. Het beeldkwaliteitsplan onderbouwt de ambities voor de Venkant en de entree van het dorp en is bedoeld om in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken. Hierbij wordt aandacht besteed aan de buitenruimte, de vormgeving van toekomstige gebouwen en de gevels.

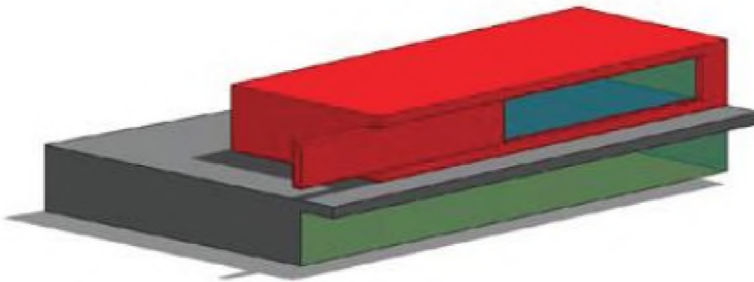
Hoogstraat 30

Voor het plangebied geldt dat de gevel van de nieuwe bebouwing qua architectuur aan dient te sluiten bij de uitstraling van de Rabobank, welke aan de overzijde van de Hoogstraat is gelegen.

Qua materiaalgebruik geldt dat men gebruikt dient te maken van materialen met natuurlijke kleuren. Voorbeelden hiervan zijn gebakken steen, metaal, glas en hout. Als eye-catcher mag de bovenste verdieping van dit pand hiervan afwijken.

De parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden en moeten door een groene erfafscheiding van de openbare weg afgescheiden te worden. Hierbij kan gedacht worden aan een begroeid hekwerk of een haag (van maximaal 2 meter hoog).

Laden en lossen dient aan de achterzijde van het gebouw plaats te vinden. Hiervoor zal een extra uitrit gemaakt worden, zodat vrachtverkeer een rondgang kan maken. De inritten dienen op de Hoogstraat en de Venkant aangesloten te worden. Er mogen maximaal twee inritten aangelegd worden.



Voorbeeld bebouwing: de eerste verdieping ligt trapsgewijs terug. De ondergevel is transparant en de eerste verdieping heeft een kleuraccent.

Conclusie

De initiatiefnemer heeft de bepalingen uit de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt gehanteerd. Dit betekent dat het voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden voor de locatie aan de Hoogstraat. Hierdoor zal een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering plaatsvinden welke bijdraagt aan de uitstraling van de dorpsentree.

In paragraaf 4.12 (Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit) van dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit welke de onderliggende plannen nastreven verder uitgewerkt.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Sint-Michielsgestel wil zich in de toekomst klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. Om dit te bereiken zijn in het Projectenboek Klimaat concrete projecten opgenomen. Enkele daarvan zijn relevant voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft bouwkundig duurzaam gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

In navolging van de regio Noordoost Brabant wil de gemeente Sint-Michielsgestel een Convenant Duurzaam Bouwen afsluiten met de in haar gemeente bouwpartijen. Het afsluiten van een convenant met bouwpartijen en woningbouwcorporaties draagt bij aan

de ambities van de gemeente om duurzame en energetisch kwalitatief goede woningen te realiseren. Het Convenant Duurzaam Bouwen is het resultaat van samenwerking tussen de gemeente en bouwbedrijven. Met het sluiten van dit convenant willen deze partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Ook voor particulieren die een huis gaan bouwen is het convenant een belangrijke leidraad.

Een onderdeel van het Convenant Duurzaam Bouwen is het hanteren (en handhaven) van een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Conclusie

Met het realiseren van de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplannen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam' en 'stedenbouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het plan voldoet tevens aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Venkant en entree Sint-Michielsgestel waardoor de (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering is gewaarborgd.

In dit bestemmingsplan worden twee bedrijfswoningen gerealiseerd. Het ambitieniveau, qua duurzame bouw, is afgestemd op het gemeentelijke beleid. Ten tijde van de aanvraag om de omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (versie 4) getoetst worden.

3.5 Algemene conclusies ruimtelijk beleidskader

Het landelijke en provinciale beleid benadrukken beide het zuinig gebruiken van ruimte en het concentreren van verstedelijking. Daarnaast sturen de nationale en de provinciale overheden op het herstructureren en hergebruiken van bestaande (in onbruik geraakte) bedrijventerreinen. Onderliggend plan voorziet in het herstructureren of herinrichten van een bestaand bedrijfsp perceel. Dit sluit expliciet aan op de nationale en provinciale beleidsdoelstellingen.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een gebiedsvisie, een beeldkwaliteitsplan en een structuurvisie opgesteld. In deze documenten wordt het plangebied apart benoemd. De initiatiefnemer heeft de randvoorwaarden uit deze beleidsstukken gebruikt als uitgangspunt voor de planontwikkeling. Zodoende sluit het plan aan op het gemeentelijke beleid en draagt het (actief) bij aan de gemeentelijke doelstellingen en uitgangspunten voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en de nieuwe te ontwikkelen functies/gronden aan de Hoogstraat 30/30a (gedeeltelijk) en 30b. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de plannen. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid / wegverkeerslawaaai

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingenconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Conclusies voor bestemmingsplan(gebied)

In onderliggend bestemmingsplan worden bedrijfsgebouwen, parkeervoorzieningen en twee nieuwe (bedrijfs-)woningen gerealiseerd. Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Ten behoeve van het vereiste van 'een goede ruimtelijke ordening' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder¹. Het doel van het onderzoek was het bepalen van de geluidbelasting binnen het

¹ Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Bouwplan Hoogstraat/Venkant in Sint-Michielsgestel, Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai; 21 april 2011

plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. Hierna komen kort de conclusies uit het onderzoek aan bod. In bijlage 1 is het akoestisch onderzoek volledig opgenomen.

De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Hoogstraat en de N617. Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied (o.a. Venkant en Berkdijk) geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder en niet relevant voor het plangebied met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

- Hoogstraat bij één van de twee nieuwe woningen – te weten geplande woning op gedeelte perceel kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 1819 – hoger is dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Bij de andere woning wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Gezien de situatie en berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woning te kunnen realiseren moet de gemeente Sint-Michielsgestel hogere waarden tot 51 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï vaststellen en vastleggen in het kadaster.
- N617 bij beide woningen maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeurswaarde wordt dus niet overschreden. Deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de twee nieuwe woningen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel hebben besloten om voor de woning op het deel van perceel kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 1819, de aangevraagde hogere waarden tot 51 dB te verlenen, onder voorwaarde dat de geluidswering van de maatgevende gevels minimaal 24 dB bezitten. De beschikking van de gemeente is in bijlage 1 gevoegd.

Slotconclusie is dat het aspect geluid/wegverkeerslawaaï, na vaststelling van hogere waarden tot 51 dB ten behoeve van de voormelde geplande woning, niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat. Als ontheffingsgrond geldt dat de nieuwe woning binnen de bebouwde kom ligt en dat de nieuwe woning door de gekozen situering een open plaats tussen andere bebouwing opvult. Verder is er sprake van bedrijfsgebondenheid.

In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de milieuhygiënische effecten – waaronder geluid – van de geplande bedrijven op de geplande bedrijfswoningen en de milieuhygiënische effecten van de gevestigde bedrijven op de geplande bedrijfswoningen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

In de omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Vanuit de Wgv zijn er dus geen belemmeringen voor het realiseren van het bestemmingsplan.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft de initiatiefnemer milieuzoneringsonderzoek laten uitvoeren². De integrale onderzoeksrapportages zijn in bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie is dat er vanuit milieuzoneringsoogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de voorziene planontwikkeling.

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening en de meldingen op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) is tevens een geluidonder-

² **PM** Onderzoek milieuzonering en verdiepingsonderzoek milieuzonering

zoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de toekomstige bedrijven³. Doelstelling van dit onderzoek was het bepalen van de geluidemissie van de te vestigen inrichtingen in de gewenste bedrijfssituatie en deze te toetsen aan de geldende regelgeving. De integrale onderzoeksrapportage is in bijlage 3 van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie is dat er ook vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de voorziene planontwikkeling.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Het plan is verder niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industriegebied en niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

Algehele conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi). In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit.

³ Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Akoestisch onderzoek plan Hoogstraat 30b Sint-Michielsgestel; 25 januari 2012

teit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Vuurwerk

Het Vuurwerkbesluit geldt naast het Activiteitenbesluit. Het Vuurwerkbesluit is per definitie van toepassing op de opslag van vuurwerk. De voorschriften uit het Vuurwerkbesluit gelden zodoende naast het Activiteitenbesluit.

Op grond van artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit moeten de veiligheidsafstanden uit bijlage 3 van dat besluit doorwerken in het bestemmingsplan. Het gaat om de afstand tussen een bedrijf waar vuurwerk wordt opgeslagen / verkocht en een (geprojecteerd) kwetsbaar object. Voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg moet 8 meter worden aangehouden.

Voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk zijn afstanden vermeld in tabel 9.1 (zie onder). Voor de opslag van professioneel vuurwerk gelden afhankelijk van de hoeveelheid netto explosieve massa afstanden van 400 of 800 meter.

Tabel 9.1: veiligheidsafstanden tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten voor opslagplaatsen van meer dan 10.000 kilo consumentenvuurwerk of theatervuurwerk

Toegestane hoeveelheid per bufferbewaarplaats	Veiligheidsafstand in meters vanaf de bufferbewaarplaats		
	voorwaarts	zijwaarts	achterwaarts
0 - 500 kg	20	20	4
500 - 1000 kg	25	20	5
1000 - 2000 kg	33	25	6
2000 - 3500 kg	42	31	8
3500 - 5000 kg	48	36	9

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Er heeft een quickscan externe veiligheid plaatsgevonden⁴. Met de quickscan zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Hierna komen de conclusies van de quickscan beknopt aan bod.

⁴ Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Nieuwbouwplannen aan de Hoogstraat 30B, Quickscan externe veiligheid, 19 mei 2011

Samenvattend kan op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor het plan aan de Hoogstraat 30, 30a en 30b in Sint-Michielsgestel het volgende worden geconcludeerd:

- Het plaatsgebonden en het groepsrisico vormen in geen van de beoordeelde gevallen een belemmering voor de ontwikkeling.
- Het groepsrisico moet formeel gezien verantwoord worden, aangezien er door het plan sprake is van een (lichte) toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N617.
- Gelet op de resultaten van de toetsing aan de vuistregels wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, kan op een verantwoorde wijze met het groepsrisico worden omgegaan.
- De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot het nemen van maatregelen in sfeer van zelfredzaamheid en hulpverlening, die in overleg met de plaatselijke brandweer zijn vast te stellen.
- Op basis van het onderzoeksrapport moet de gemeente formeel advies over groepsrisico bij de regionale brandweer inwinnen.

In geval van de opslag en verkoop van vuurwerk, dan dienen de veiligheidsafstanden en brandveiligheidsvoorschriften in acht te worden genomen. Aan de gestelde afstandseis van 8 meter wordt voldaan, zoals ook blijkt uit het 'verdiepingsonderzoek milieuzonering', zoals uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners Advies (zie bijlage 2).

Het advies van de Brandweer Brabant Noord, afdeling risicobeheersing is opgevraagd door de gemeente en aan bijlage 4 van het bestemmingsplan toegevoegd. Volgens de brandweer zijn er geen belemmeringen om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

Slotconclusie is dat het aspect externe veiligheid niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). Op de D-lijst

staat in 11.3 dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein m.e.r.-beoordelingsplichtig is, indien oppervlakte ≥ 75 hectare. Voor onderhavige planontwikkeling wordt ruim onder deze drempelwaarde gebleven.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Conclusies bestemmingsplan(gebied) Hoogstraat 30b

Voor onderliggend bestemmingsplan zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd: één voor de Hoogstraat 30b en aanvullend één voor de Hoogstraat 30/30a (kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 1819 ged.). Hieronder worden de conclusies van beide onderzoeken opgenomen. De volledige onderzoeksrapportages zijn in bijlage 5 en bijlage 6 opgenomen.

Op het terrein aan de Hoogstraat 30b te Sint-Michielsgestel is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Aanleiding voor het onderzoek was de voorgenomen nieuwbouw (detailhandel) op de locatie. Doel van het onderzoek was om vast te stellen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmeringen geeft voor de afgifte van een bouwvergunning.

Het terrein ligt ten noorden van de dorpskern op bedrijventerrein Venkant. In 1968 vestigde Boers Vleeswaren zich op de locatie. Daarvoor was er een lederwarenfabriek actief. De activiteiten op de locatie zijn sinds 1968 altijd dezelfde gebleven: het snijden en verpakken van vleeswaren. Aanvankelijk werden de vleeswaren ook zelf geproduceerd. In 1990 is deze activiteit gestopt.

In 1996 en 2003 zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2003 is er ter plaatse van geplande nieuwbouw aan de zuidzijde van het terrein een olieverontreiniging ontdekt in zowel de grond als in het grondwater. Voorafgaand aan de nieuwbouw is de verontreiniging door ontgraving weggenomen. In verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is in 2009 een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek

⁵ Hofstede cs Milieuadviseurs; Terrein aan de Hoogstraat 30b te Sint-Michielsgestel, Verkennend bodemonderzoek; 1 juni 2010

bracht geen negatieve veranderingen aan het licht. In de grond en in het grondwater werd wederom ten hoogste lichte verontreiniging gemeten. Na het eindsituatiebodemonderzoek is de bebouwing in 2009 gesloopt. Bij het verwijderen van de verhardingen werd een ondergrondse brandstoftank ontdekt ter plaatse van het vroegere voorterrein. Ter plaatse is voordat de tank is verwijderd een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam geen noemenswaardige belasting naar voren.

Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gelet op de al beschikbare informatie en het doel van het onderzoek is het verricht volgens de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie' (ONV). Omdat de toplaag door de sloop is geroerd zijn in afwijking van de norm alle ondiepe boringen niet tot 0,5 maar tot 1,0 meter diepte doorgezet. De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op 3,0 meter beneden maaiveld uit zeer fijn zand, met in één boring op diepte een laag leem;
- er zijn bij het veldwerk zintuiglijk geen noemenswaardige afwijkingen waargenomen;
- het niveau van het ondiepe grondwater lag bij de grondwatermonsternamen tussen 1,4 en 1,7 meter beneden het maaiveld;
- in de grond zijn geen of ten hoogste zeer lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen;
- het grondwater is enkel licht met barium en zink belast.

De belasting van het grondwater met barium en zink heeft, zo mag worden aangenomen, een natuurlijke oorsprong. De conclusie op basis van de onderzoeksresultaten is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bij de ontgravingen voor de nieuwbouw vrijkomende zand kan zonder bezwaren worden toegepast om de rest van het perceel op te hogen. Indien afvoer van (een gedeelte van) het zand nodig is moeten de regels van het Besluit bodemkwaliteit in acht worden genomen. Het is niet uitgesloten dat voor die afvoer een zwaardere onderzoeksinspanning nodig is dan dit verkennend bodemonderzoek.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als zeer klein beoordeeld.

Conclusies bestemmingsplan(gebied) Hoogstraat 30/30a

Op het gedeelte van het plangebied aan de Hoogstraat 30/30a te Sint-Michielsgestel is in juni 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶.

Op het terrein aan de Hoogstraat 30b en het achterste deel van de tuin aan de Hoogstraat 30/30a te Sint-Michielsgestel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek is voorgenomen nieuwbouw (detailhandel) op de locatie. Doel van het onderzoek is vast te stellen, of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmeringen geeft voor de afgifte van een bouwvergunning.

Het terrein ligt ten noorden van de dorpskern op bedrijventerrein Venkant. In 1968 vestigde Boers Vleeswaren zich op de locatie. Daarvoor was er een lederwarenfabriek actief.

⁶ Hofstede cs Milieuadviseurs; Terrein aan de Hoogstraat 30/30a te Sint-Michielsgestel, Verkennend bodemonderzoek; 30 juni 2011

De activiteiten op de locatie zijn sinds 1968 altijd dezelfde gebleven: het snijden en verpakken van vleeswaren. Aanvankelijk werden de vleeswaren ook zelf geproduceerd. In 1990 is deze activiteit gestopt.

In 1996 en 2003 zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2003 is er ter plaatse van geplande nieuwbouw aan de zuidzijde van het terrein een olieverontreiniging ontdekt in zowel de grond als in het grondwater. Voorafgaand aan de nieuwbouw is de verontreiniging door ontgraving weggenomen. In verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is in 2009 een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bracht geen negatieve veranderingen aan het licht. In de grond en in het grondwater werd wederom ten hoogste lichte verontreiniging gemeten. Na het eindsituatiebodemonderzoek is de bebouwing in 2009 gesloopt. Bij het verwijderen van de verhardingen werd een ondergrondse brandstoftank ontdekt ter plaatse van het vroegere voorterrein. Ter plaatse is voordat de tank is verwijderd een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam geen noemenswaardige belasting naar voren.

Op basis van informatie van onder meer de gemeente zijn er ten aanzien van het achterste deel van de tuin van Hoogstraat 30a geen verdenkingen van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gelet op de al beschikbare informatie en het doel van het onderzoek is het verricht volgens de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie' (ONV). Omdat de toplaag door de sloop is geroerd zijn in afwijking van de norm alle ondiepe boringen niet tot 0,5 maar tot 1,0 meter diepte doorgezet.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op 3,0 meter beneden maaiveld uit zeer fijn zand, met in een boring op diepte een laag leem;
- er zijn bij het veldwerk zintuiglijk geen noemenswaardige afwijkingen waargenomen;
- het niveau van het ondiepe grondwater lag bij de grondwatermonsternamen tussen 1,4 en 1,7 meter beneden het maaiveld;
- in de grond zijn geen of ten hoogste zeer lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen;
- het grondwater is enkel licht met barium en zink belast.

De belasting van het grondwater met barium en zink heeft, zo mag worden aangenomen, een natuurlijke oorsprong. De conclusie op basis van de onderzoeksresultaten is, dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bij de ontgravingen voor de nieuwbouw vrijkomende zand kan zonder bezwaren worden toegepast om de rest van het perceel op te hogen. Indien afvoer van (een gedeelte van) het zand nodig is moeten de regels van het Besluit bodemkwaliteit in acht worden genomen. Het is niet uitgesloten, dat voor die afvoer een zwaardere onderzoeksinspanning nodig is dan dit verkennend bodemonderzoek.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als zeer klein beoordeeld.

Slotconclusie is dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen geen (hoger) vervuilingrisico met zich mee brengen en dat uitloging van (gevaarlijke) stoffen in de bodem niet aan de orde is. Het aspect bodem niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Op basis van de informatie over de planontwikkeling en het beleid van het waterschap, gemeente en provincie is door MILON een watertoets opgesteld⁷. In de watertoets worden adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van:

- het beleid van Waterschap De Dommel;
- afspraken tussen de gemeente en het waterschap;
- geohydrologisch bureauonderzoek.

Hierna zijn kort de algemene uitgangspunten en de slotconclusie opgenomen. In bijlage 7 is het volledige rapport opgenomen.

Aspecten die in acht genomen worden zijn:

- scheiding (huishoudelijk) afvalwater en hemelwater;
- het hemelwater van de bouwmarkten en de parkeerplaatsen wordt aan de overzijde van de Hoogstraat in een wadi geborgen en via een afvoerbuïs hiernaartoe worden afgevoerd;
- voor het hemelwater op de woonpercelen wordt geadviseerd een zaksloot of zakvijver aan te leggen. Indien men geen ruimte wil inleveren kunnen ondergrondse voorzieningen (zoals kratten) aangelegd worden;
- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorzieningen afgevoerd;
- om dichtslibben van de infiltratievoorzieningen te voorkomen dienen zowel bladvangervs in de regenpijp geplaatst te worden, als zandvangervs voor de infiltratiekratten;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven het maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengegaan.

Er wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap De Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Slotconclusie is dat het aspect water, na het treffen van de in de watertoets genoemde maatregelen en voorzieningen, op voorhand niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

⁷ MILON bv; Watertoets aan de Hoogstraat 30B te Sint-Michielsgestel; 18 mei 2011

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de wettelijke normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het plan al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een plan op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is een quickscan luchtkwaliteit uitgevoerd⁸. Conclusie is dat de bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' is, waardoor nader onderzoek niet nodig is. De integrale onderzoeksrapportage is in bijlage 8 van het bestemmingsplan opgenomen.

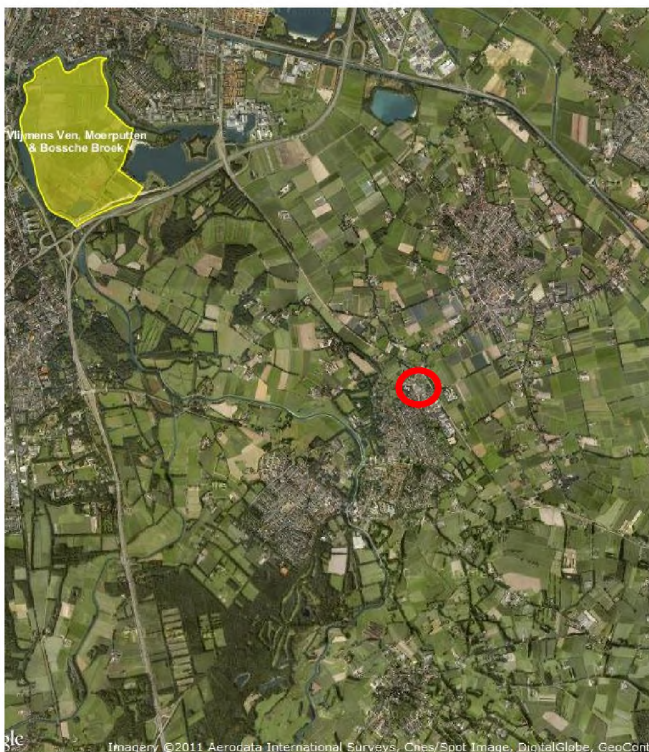
4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Het plangebied ligt op circa 4 kilometer afstand van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, te weten het Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek.



Voor een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor het desbetreffende Natura 2000-gebied, moet het bestuurorgaan een passende beoordeling maken van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied, alvorens het plan vast te stellen. Een plan kan alleen worden vastgesteld als de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Een uitzondering geldt alleen als sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en compenserende maatregelen worden getroffen. Voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op Natura 2000-gebieden geldt dus een aanvullende 'nee, tenzij'-afweging.

⁸ Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Nieuwbouwplan aan de Hoogstraat 30B in Sint-Michielsgestel Luchtkwaliteit, 25 oktober 2011

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Door Bureau Maerlant is in juni 2011 ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet⁹. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen vermeld.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied potentieel van betekenis is voor algemene broedvogels. Voor overige beschermde soorten is het plangebied met zekerheid géén leefgebied of zijn effecten op voorhand uitgesloten.

Bij het bouwrijp maken van de tuin (gedeelte plangebied Hoogstraat 30/30a) moet rekening gehouden worden met eventueel broedende vogels. Bomen en struiken kunnen door algemene vogels worden gebruikt. Derhalve wordt aanbevolen de bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen. De meeste vogels broeden in de periode

⁹ Bureau Maerlant; Sint-Michielsgestel Stegeman terrein, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, 2 juni 2011

half maart tot augustus. Alle broedgevallen zijn beschermd onafhankelijk van de hiervoor genoemde globale periode.

Het braakliggende terrein (grootste gedeelte plangebied Hoogstraat 30b) is op dit moment géén leefgebied voor strikter beschermde soorten. Aanbevolen wordt verregaande verruiging te voorkomen, zodat soorten zich niet alsnog kunnen vestigen.

Aan de uitgevoerde ecologische quickscan kan nog worden toegevoegd dat deze voldoende uitsluitsel geeft over de flora en fauna ter plaatse van het plangebied. Verder geldt dat met het volgen van het protocol/aanbevelingen (zie de twee opsommingstekens hiervoor) wordt gehandeld conform de Flora- en faunawet.

Het aspect flora en fauna staat niet aan de realisatie van de plannen in de weg, mits tijdens de bouwwerkzaamheden rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels. Indien broedende vogels worden aangetroffen, kan men (door)starten als de jonge vogels zelfstandig zijn.

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

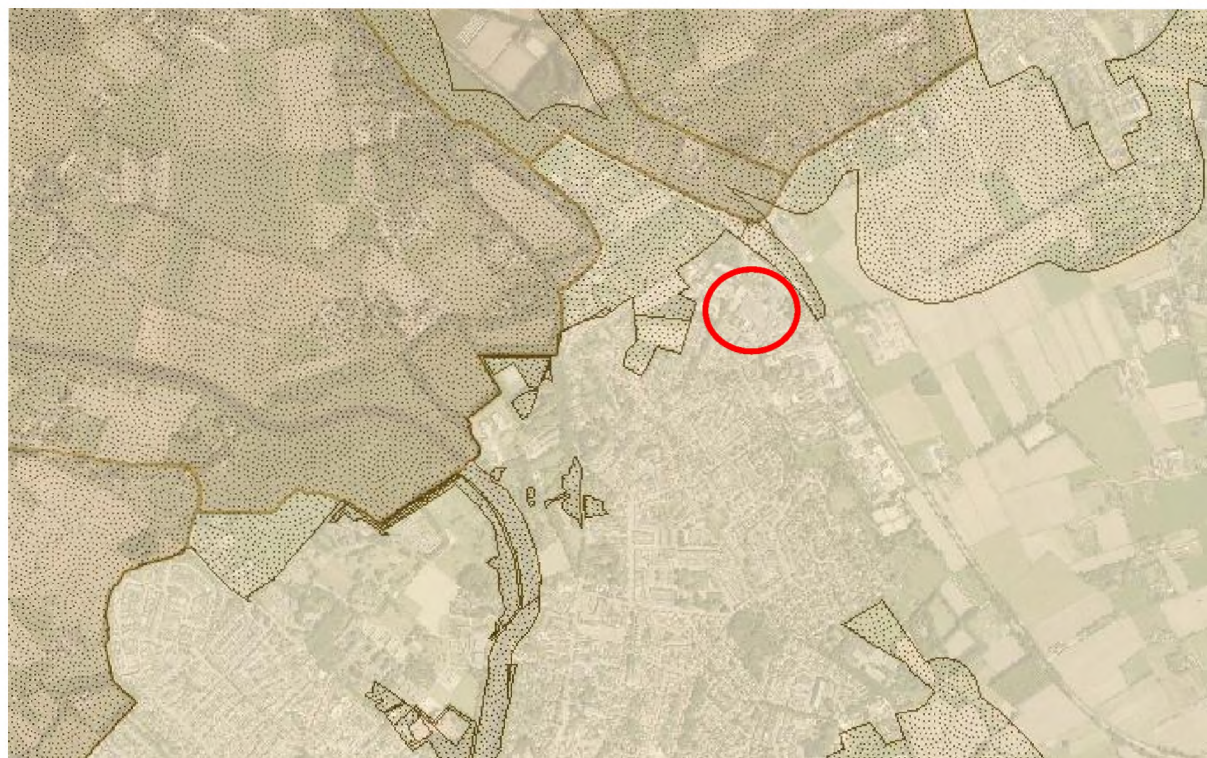
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

Een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde en de cultuurhistorische waarde kan worden afgelezen van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant. Volgens deze waardenkaart maakt het plangebied onderdeel uit van een 'cultuurhistorisch landschap'. Cultuurhistorische landschappen zijn representatief voor de diverse agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische landschap van Het Groene Woud. Het plangebied maakt daarentegen geen onderdeel uit van het 'archeologische landschap' van de provincie.



uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (bron: provincie Noord-Brabant)

Conclusies voor bestemmingsplan(gebied)

De initiatiefnemer heeft door BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek (verkenning fase) uit laten voeren¹⁰. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 10. Hierna zijn de belangrijkste aanbevelingen vermeld.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting. BAAC adviseert om, indien mogelijk, een dubbelbestemming archeologie op te nemen in het bestemmingsplan. Daar waar toekomstige graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld zullen reiken is een vervolgonderzoek in een vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek dient erop gericht te zijn eventueel onder het plaggendek bewaarde archeologische waarden te documenteren. Hierbij dient met name gedacht te worden aan archeologische resten uit de ijzertijd en de periode middeleeuwen – nieuwe tijd. Een andere optie is om behoud *in situ* na te streven door archeologie vriendelijk te bouwen.

¹⁰ BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau; archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek (verkenning fase) CONCEPT, augustus 2011

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft op 20 september 2011 het selectiebesluit genomen en ermee ingestemd om bij ingrepen in het plangebied die reiken tot in het archeologisch relevante niveau een karterend proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren¹¹. BAAC heeft daarna haar rapportage definitief gemaakt¹².

Op 11 en 12 januari 2012 heeft BAAC vervolgens binnen het plangebied Hoogstraat 30 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Voor dit proefsleuvenonderzoek werd een Programma van Eisen opgesteld, dat als leidraad diende voor het proefsleuvenonderzoek (Kempe & Weterings 2011). Conclusie van het proefsleuvenonderzoek was dat er geen vervolgonderzoek nodig is.

Het evaluatieverslag van het proefsleuvenonderzoek is tevens opgenomen in bijlage 10¹³.

4.11 Verkeer en mobiliteit

Verkeer en mobiliteit

In de kern van Sint-Michielsgestel en de gebieden daaromheen bestaat het verkeerssysteem uit twee niveaus. Op het laatste niveau bevindt zich de lokale ontsluiting. Op deze wegen geldt vaak een 30 km/uur-regime. De lokale ontsluitingen zijn de wegen ten behoeve van de direct aanwonenden. De lokale ontsluiting komt uit op de wijkontsluiting. Voor de planlocatie is de Venkant de directe lokale ontsluiting. In deze straat geldt een 30 km/uur-regime. De Venkant aan op de Hoogstraat. Dit is een ontsluitingsweg.

De ontsluiting van het plangebied vindt in hoofdzaak plaats op de Hoogstraat (zie afbeelding op pagina 11). Het in- en uitgaand bezoekersverkeer rijdt via één in-/uitrit aan de Hoogstraat het parkeerterrein van de detailhandelsvestigingen op en andersom. De achterliggende gedachte van één ontsluiting aan de Hoogstraat is dat op deze manier de doorstroom door de Hoogstraat gewaarborgd blijft en de Venkant niet overbelast wordt. Vrachtauto's en andersoortig bedrijfsverkeer rijden ook via de Hoogstraat het terrein op, maar verlaten het terrein via de ontsluiting op de Venkant, zodat aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen geladen en gelost kan worden en de vrachtauto's dan een rondgang kunnen maken.

De twee bedrijfswoningen ontsluiten op de Venkant.

Parkeren

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een goede ontsluiting en een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

¹¹ Selectiebesluit gemeente Sint-Michielsgestel; 20 september 2011

¹² BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau; archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek (verkenning fase) DEFINITIEF, september 2011

¹³ BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau; Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek Hoogstraat 30 Sint-Michielsgestel; 20 januari 2012

Voor detailhandel is, conform de wens van de gemeente en de CROW-normering, uitgegaan van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak.

- totaal parkeren voor de twee voorste panden: 3.600 m² -> CROW-norm 2,5 pp/100 m² (piekbelasting zaterdag/koopavond) = 90 parkeerplaatsen;
- totaal parkeren voor het achterste pand 750 m² -> CROW-norm 2,5 pp/100 m² (piekbelasting op reguliere werkdagen) = 19 parkeerplaatsen (uitgaande van volledige detailhandel) of;
- totaal parkeren voor het achterste pand 750 m² -> CROW-norm 1,2 pp/100 m² (belasting op zaterdag/koopavond) = 9 parkeerplaatsen.

Volgens de CROW-normen zou er ook gebruik gemaakt kunnen worden van de mogelijkheid tot dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Voor de twee voorste panden ligt de piekbelasting namelijk op zaterdag en voor het achterste pand op doordeweekse dagen. Dit houdt in dat de zaterdag maatgevend is met in totaal 90 parkeerplaatsen plus nog 9 parkeerplaatsen voor het achterste pand. Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 99 stuks

Er worden volgens de inrichtingstekening in totaal circa 115 parkeerplaatsen aangelegd, hiermee voorziet het plan in ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er mag bovendien verwacht worden dat er ook bezoekers en personeel te voet of te fiets de winkels zullen bezoeken. Voor de fietsers worden op het achterterrein en rechtsvoor de winkel een mogelijkheid voor het stallen van fietsen gerealiseerd.

Voor de twee geplande bedrijfswoningen dienen op eigen terrein 2 parkeerplaatsen per perceel te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Vooropgesteld moet worden dat functie van het plangebied het bestaande karakter grotendeels behoudt. De bedrijfsmatige hoofdfunctie wijzigt namelijk slechts in die zin dat gebruik ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen en de oprichting van een tweetal bedrijfswoningen wordt mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft daardoor een meer conserverend dan een ontwikkelingsgericht karakter. Dit neemt niet weg dat ook bij conserverende bestemmingsplannen aandacht gevraagd mag worden voor stedenbouwkundige doelstellingen en uitgangspunten.

In 2009 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de ambitie uitgesproken om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein Venkant. In de gemeentelijke gebiedsvisie 'Venkant en entree Sint-Michielsgestel' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn verbeterpunten en ambities opgenomen. De uitstraling van het gebied laat tot nu namelijk te wensen over, zeker omdat het gebied de entree van Sint-Michielsgestel vormt. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de geformuleerde ontwikkelingsrichting, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de gemeentelijke beleidsdoelen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

In paragraaf 3.4 van dit bestemmingsplan is reeds uitvoerig ingegaan op de doelstellingen en uitgangspunten van de gemeente om te komen tot een kwaliteitsverbetering van

de (noordelijke) entree van Sint-Michielsgestel. Het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat – onderhavig plangebied – zal volgens de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' een andere invulling krijgen dan het gebied aan de overzijde. Gedacht wordt aan een invulling met werkgelegenheid, eventueel met ruimte voor grootschalige detailhandel. Het plangebied wordt met onderliggend bestemmingsplan ingevuld met werkgelegenheid en ruimte voor grootschalige detailhandel. Hiermee wordt een derhalve directe invulling gegeven aan de uitgangspunten en doelstellingen van de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' voor het plangebied c.q. het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat.

Met dit bestemmingsplan worden bouwplannen en gebruik mogelijk gemaakt die tevens expliciet aansluiten op de in de 'Gebiedsvisie Venkant en entree Sint-Michielsgestel' benoemde randvoorwaarden. Bij de verdere planvorming zal bovendien nadrukkelijk rekening worden gehouden met het 'Beeldkwaliteitsplan Venkant en entree Sint-Michielsgestel'. Bestaande kwaliteiten dienen behouden te blijven en zoveel als mogelijk te worden versterkt. In dit kader moet aandacht worden besteed aan de buitenruimte, de vormgeving van toekomstige gebouwen en de gevels.

Voor het plangebied geldt dat de gevel van de nieuwe bebouwing qua architectuur aan dient te sluiten bij de uitstraling van de Rabobank, welke aan de overzijde van de Hoogstraat is gelegen. Het gebouw mag bestaan uit één bouwlaag, uitgezonderd het gedeelte dat richting de Hoogstraat gesitueerd is. Hier mag het gebouw gedeeltelijk uit twee bouwlagen bestaan, waar op de verdieping een kantoorfunctie dient te komen.

Qua materiaalgebruik geldt dat men gebruikt dient te maken van materialen met natuurlijke kleuren. Voorbeelden hiervan zijn gebakken steen, metaal, glas en hout. Als eye-catcher mag de bovenste verdieping van dit pand hiervan afwijken.

De parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden en moeten door een groene erfafscheiding van de openbare weg afgescheiden te worden. Hierbij kan gedacht worden aan een begroeid hekwerk of een haag (van maximaal 2 meter hoog).

Laden en lossen dient aan de achterzijde van de gebouwen plaats te vinden. Hiervoor zal een extra uitrit aan de Venkant gerealiseerd worden, zodat vrachtverkeer een rondgang kan maken.

De initiatiefnemer heeft de bepalingen uit de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt gehanteerd bij haar planontwikkeling. Dit betekent dat het plan voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden voor de locatie aan de Hoogstraat. Hierdoor zal een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering plaatsvinden welke bijdraagt aan de uitstraling van de dorpsentree.

Duidelijk is dat bij de uiteindelijke ontwerpen zoveel als mogelijk aansluiting gezocht zal worden bij de omgevingskarakteristiek en de genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. Met de realisatie van de uiteindelijke ontwerpen kan zodoende de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke beeldkwaliteit zelfs verbeterd worden. Het bouwontwerp respecteert daarmee de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische gebiedswaarden waardoor de verantwoorde uitvoerbaarheid en duurzaamheid in voldoende mate en aantoonbaar verzekerd is.

Het initiatief levert daarmee een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en tevens een positieve invulling aan de waarborging van de gewenste stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de gewenste stedenbouwkundige en architectonische en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. De Welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan het beeldkwaliteitsplan 'Venkant en entree Sint-Michielsgestel' en akkoord bevonden.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingsvlakken.

5.3 Functies algemeen

De gekozen bestemming 'Bedrijf' is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied: bedrijvigheid. De woonfunctie is met aanduidingen aangegeven, zo ook de functie ten behoeve van 'volumineuze detailhandel'.

5.4 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlakken gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.5 Toelichting bestemming

In deze paragraaf worden de gekozen bestemming 'Bedrijf' toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Bedrijf

3.1.1 De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 2, 3.1 en 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- d. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Sint-Michielsgestel een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden haar (bouw)plannen en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening).

Verder is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan een aantal bestuurlijke instanties, zoals de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie regio Zuid en Waterschap De Dommel. Aan deze instanties is gevraagd te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het Eindverslag inspraak en vooroverleg van de gemeente is in bijlage 11 opgenomen.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat de plannen zich verhouden, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.