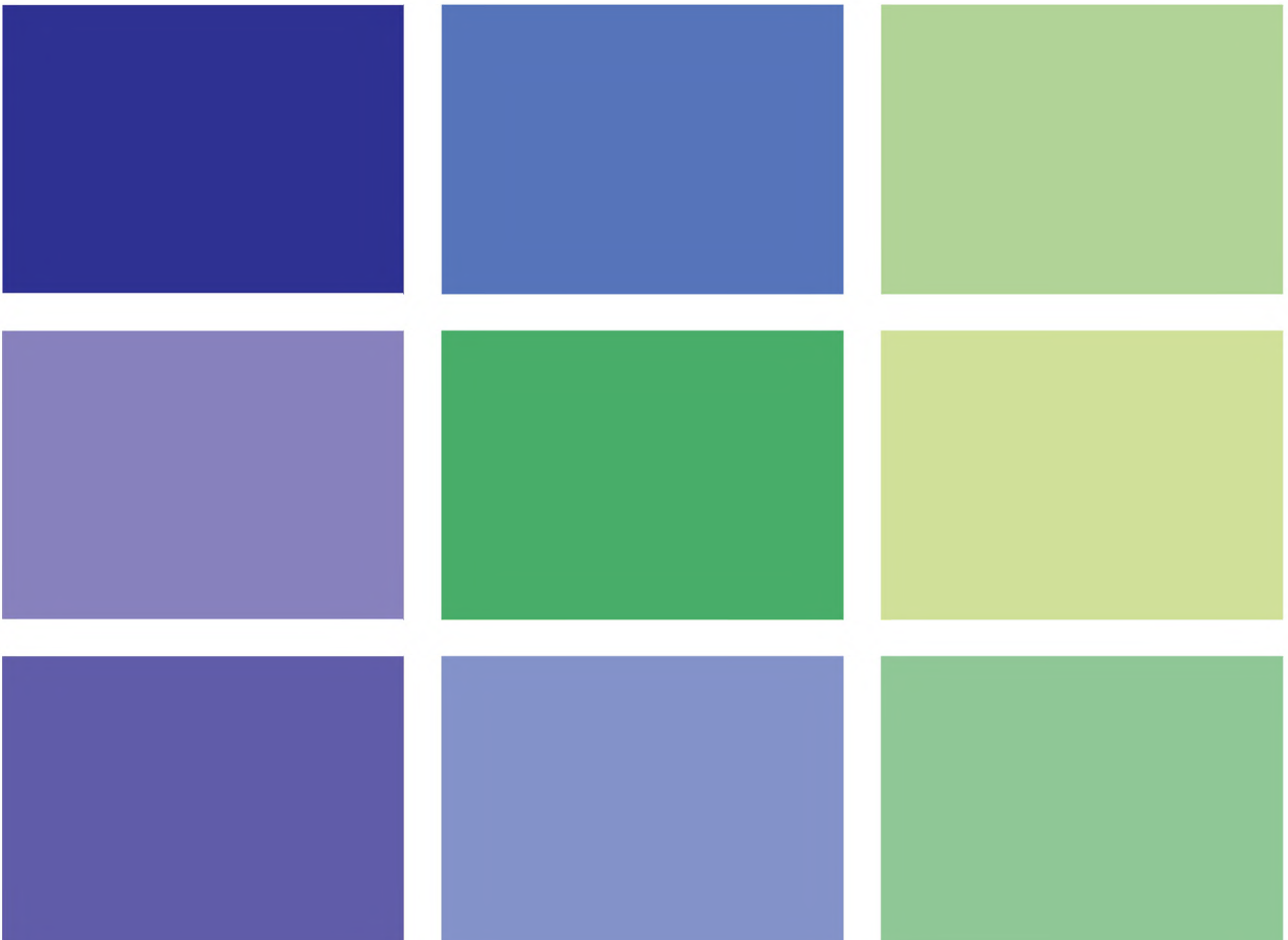


Bestemmingsplan

Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel



Bestemmingsplan

Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Februari 2014

Vastgesteld:

13 februari 2014

Projectgegevens:

TOE03-0251711-01A

REG03-0251711-01A

TEK03-0251711-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0845.BP2013SMGDUIFHUIS7-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	10
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Conclusie	16
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Verkeer en parkeren	25
4.8	Water	25
4.9	Flora en fauna	28
4.10	Archeologie	30
4.11	Cultuurhistorie	33
4.12	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	33
5	Haalbaarheid	35
5.1	Financieel	35
5.2	Maatschappelijk	35

Bijlagen

- 1a Verkennend bodemonderzoek Duifhuisstraat 7 te Sint-Michielsgestel met herbe-monitoring, NIPA Milieutechniek, 10 april 2008
- 1b Oriënterend onderzoek PAK, NIPA Milieutechniek, 3 september 2013
- 2 Akoestisch onderzoek Duifhuisstraat Sint-Michielsgestel, Croonen Adviseurs, 24 april 2013
- 3 Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 13 mei 2013.
- 4a Quickscan Flora en fauna, Bureau Waardenburg, 29 april 2010

- 4b Nader onderzoek vleermuizen en broedvogels, Bureau Waardenburg, 3 december 2012
- 5a Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, april/mei 2010
- 5b Inventariserend veldonderzoek met proefsleuven, Oranjewoud, juli 2012
- 5c Selectieadvies archeologie



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel wil in het kader van ontwikkelingen rond het bedrijventerrein de Venkant en de aanpassing van het verkeersknooppunt bij de N617, komen tot een kwaliteitsverbetering van de entree van Sint-Michielsgestel.

Door de provincie Noord-Brabant wordt de aansluiting met de N617 verbeterd. Met name de doorstroming en de inpassing van de buslijn wordt verbeterd. Dit zal in de vorm van een grote rotonde met een ongelijkvloerse langzaamverkeersverbinding geschieden. De beeldbepalende boerderij zal hierdoor nog meer in het zicht komen te liggen voor mensen die via de N617 Sint-Michielsgestel binnen komen. Daarnaast wordt door de provincie een fietspad aangelegd over de Duifhuisstraat evenwijdig aan de provinciale weg.

Een van de gebieden die mee kan werken in de kwaliteitsverbetering van de entree is het plangebied Duifhuisstraat 7. Dit gebied is tussen de provinciale weg en het aan te leggen fietspad gelegen. De locatie zal een nieuwe invulling krijgen, in de vorm van horeca of bedrijvigheid (in de bestaande boerderij) en nieuwe woonbebouwing met de mogelijkheid tot aan-huis-verbonden beroep of bedrijf/atelier.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft laten weten dat zij in principe medewerking willen verlenen aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van het plan mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Duifhuisstraat 7 te Sint-Michielsgestel en staat kadastraal bekend onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 1904.

Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door de Bosschebaan met daarachter grasland. Aan de oostzijde ligt de Hoogstraat met daarachter woonhuizen. De zuidzijde wordt begrensd door de Duifhuisstraat. Aan de westzijde staat een woonhuis met omliggend grasland.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel'. Dit bestemmingsplan is op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en Waarde Archeologie 4, en de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'Historisch landschappelijk gebied' en 'Landschapselementen'.



Het vigerende bestemmingsplan laat op de locatie binnen de bestemming 'Wonen' twee woningen toe. De tweede gewenste woning past echter niet binnen de aanwezige bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen'.

De tweede gewenste woning en de extra bebouwing liggen binnen de bestemming 'Agrarisch', maar zonder bouwvlak. Wanneer er geen bouwvlak is opgenomen kan geen nieuwe bebouwing opgericht worden. De gewenste ontwikkeling past derhalve niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarvoor zal één woning van het bestaande bouwvlak verplaatst worden naar het nieuwe bouwvlak.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Foto's huidige situatie (Bron: Hilberinkbosch architecten, 2013)

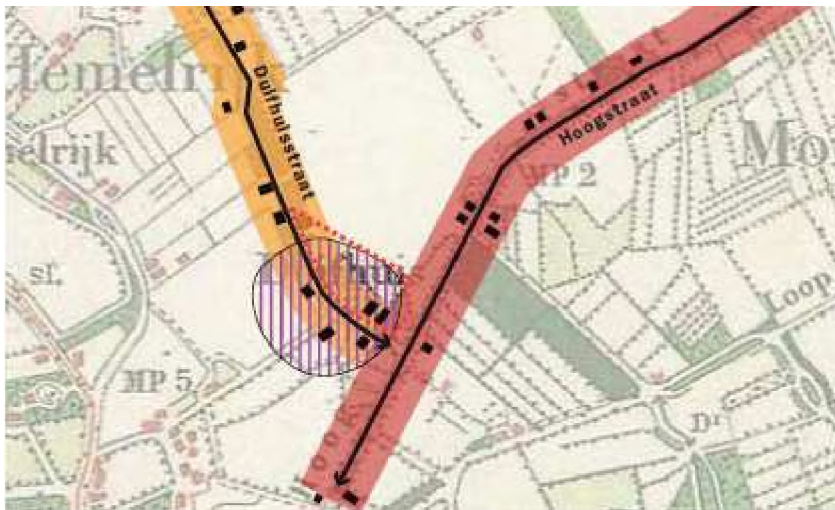
2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Plangebied

Historische situatie

Vanuit de historische kaarten van Sint-Michielsgestel is af te leiden dat de Duifhuisstraat net als de Hoogstraat een doorgaande route was waaraan diverse woningen / boerderijen waren gesitueerd. Het plangebied is gesitueerd aan de Duifhuisstraat en was vroeger onderdeel van deze historische route. De boerderij op de hoek Hoogstraat - Duifhuisstraat is terug te zien op de historische kaart uit 1905, net als de woningen op Duifhuisstraat 5 en 8. Deze woningen vormden toen al een cluster nabij de aansluiting op de Hoogstraat.



Historische kaart plangebied met aangegeven bebouwingscluster, belangrijke wegen en aanwezig bebouwing.

Huidige situatie

In de huidige situatie is de historische route van de Duifhuisstraat doorsneden door de provinciale weg (N617). De Duifhuisstraat is daardoor momenteel een doodlopende straat. De enkele woningen die momenteel aan de Duifhuisstraat, in of rondom het plangebied, zijn gesitueerd hebben geen relatie meer met de historische route. Dit wordt versterkt doordat er rondom de locatie voornamelijk bedrijfsgebouwen zijn gebouwd. Hierdoor is de Duifhuisstraat en omgeving een plekje op zich geworden waar het cluster woningen aan is gesitueerd.

Het perceel is deels bebouwd met een woonhuis en diverse schuurtjes. Ten oosten van het woonhuis is een gierput gelegen. Ten noordwesten van het woonhuis is een gedempte put gelegen.

Tevens hebben in het verleden meerdere schuurtjes op het perceel gestaan, deze zijn in de loop van de jaren gesloopt. Het overige deel bestaat uit grasland.

Plannen voor Entree Sint-Michielsgestel

Rond de entree van Sint-Michielsgestel is een aantal ontwikkelingen gepland.

- De entree tot Sint-Michielsgestel zal door de nieuwe aansluiting op de N617 anders gaan worden. De entree van het dorp met de auto zal qua ligging niet veel veranderen, het zal voornamelijk op een andere manier verlopen door de aanpassing van het verkeerskruispunt naar een rotonde. Het fietsverkeer vanuit Den Dungen zal via het verdiept gelegen fietspad vlak langs de boerderij rijden.
- Daarnaast zal er ook een nieuwe fietsroute richting 's-Hertogenbosch worden gerealiseerd. Door de nieuwe langzaamverkeersroute zal er een nieuwe entree voor fietsers tot het dorp gerealiseerd worden, de fietstoegang tot het dorp zal verlopen via de Duifhuisstraat.

Door deze twee veranderingen krijgt de locatie aan de Duifhuisstraat een andere functie. Dit gebied zal de overgang tussen het buitengebied en het dorp gaan vormen en vereist hierdoor een representatieve uitstraling.

- Aan de zuidoostzijde van de Hoogstraat, perceel Gerstjens aan de N617, zal het perceel ook worden ontwikkeld. Daarnaast wordt de locatie aan de Hoogstraat 30 (voormalig Stegemanterrein) herontwikkeld ten behoeve van volumineuze detailhandel.

Bovenstaande ontwikkelingen zullen er voor zorgen dat de toegang tot het dorp een betere uitstraling zal kunnen krijgen. Momenteel is de Duifhuisstraat nog een verschoolen plek. Vanuit het oogpunt om ook de fietsentree tot het dorp te verbeteren is een ontwikkeling van de locatie aan de Duifhuisstraat dus wenselijk.



2.2 Beschrijving plan

De planlocatie heeft een aantal negatieve kanten die we met voorliggend plan opgelost kunnen worden: Creëren mooie entree van Sint-Michielsgestel, voldoende ruimte creëren voor de nieuwe rotonde, restaureren van de bestaande boerderij, herinrichting voorterrein geeft zicht op boerderij en bieden van mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid en/of horeca.

2.2.1 Ruimtelijk

Op onderstaande afbeelding van de ontwikkeling is duidelijk zichtbaar dat er een cluster van bebouwing rondom een erf wordt gesitueerd. Hierbij is de bestaande boerderij uitgangspunt. De bestaande boerderij zal gerestaureerd worden en herbestemd worden. Daarnaast zullen twee nieuwe schuurvormige gebouwen rond het erf worden gebouwd. De nieuwe woning komt daarbij achter het reeds aanwezige landschapselement. De bestaande groenstructuur van bomen en hagen dient ook als basis voor de nieuwe ontwikkeling. Het gebouw aan de provinciale weg sluit het erf af en zorgt voor beschutting van de tuinen. Achter op het terrein, achter de bebouwing, worden parkeerplaatsen aangelegd die daarmee niet zichtbaar zijn vanaf de Duifhuisstraat. Ten noorden van de parkeerplaatsen is een afschermende groenzone richting de verlegde N617 voorzien. Hiermee wordt het beeld vanaf de N617 en de nieuwe rotonde gevormd door een groene zone.



De nieuwe bebouwing ligt net als de bestaande historische boerderij met de kopgevel naar de Duifhuisstraat, waardoor een ruimtelijk open karakter van bebouwing ontstaat.

2.2.2 Functioneel

Op het perceel Duifhuisstraat 7 zijn volgens het vigerend bestemmingsplan reeds twee woningen toegestaan. Deze kunnen volgens het vigerend bestemmingsplan beide in de bestaande boerderij gevestigd worden. In het voorliggend plan is in de bestaande boerderij, conform de bestaande situatie, nog maar maximaal één woning gesitueerd. In de boerderij kunnen diverse functies zoals een horecagelegenheid, een B&B, een kantoor of een kleinschalig bedrijf worden gevestigd.

In het tweede gebouw aan de Duifhuisstraat wordt een tweede woning gesitueerd. In het derde gebouw mag geen woning worden gerealiseerd in verband met de ligging direct tegen de provinciale weg. In dit gebouw kan een atelier/praktijkruimte of een kleinschalig bedrijfje worden gevestigd.

Door de combinatie van functies in schuurvormige bebouwing rond een erf wordt wonen en werken als bij de oude boerderij weer mogelijk gemaakt.

Binnen de bebouwing zijn functies mogelijk die geen extra verkeeraantrekkende werking heeft. Mogelijke bedrijvigheid is: onderaannemers in de bouw, grafische bureau, reclamebureau of andere grafische activiteiten, webshop zonder ophaalpunt, vervaardiging en reparatie van kleding, vervaardiging en reparatie van meubels, Film- of fotostudio, praktijkruimte, (bloemen)bezorgservice, catering, wijnhandel etc.

Naast de bedrijvigheid is ter plaatse van het atelier ook het geven van workshops en het vervaardigen van schilderijen beeldhouwwerk/aardewerk/gips/glas etc. mogelijk.

Er is ruimte gereserveerd voor parkeren. Afhankelijk van de uiteindelijke functie zullen hier voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Het dorps karakter en de overgang naar het landelijke gebied zijn maatgevend bij de invulling van het plangebied. Deze sfeer staat model voor de beeldkwaliteit.

Voor het gehele plangebied is het van belang dat de bebouwing een ensemble is rond een erf. Hier dient met de plaatsing van erfafscheidingen rekening te worden gehouden. Gedacht wordt aan groene erfafscheidingen in de vorm van hagen al dan niet in combinatie met open hekwerken of een wal.

De toekomstige bebouwing dient niet hoger te zijn dan één laag met een kap en bestaat uit eenvoudige volumes zonder aanbouwen. De uitstraling/materialisering/detaillering van de gebouwen geeft de 'hiërarchie' tussen de gebouwen aan.

De panden dienen afgedekt te worden met een kap. In de kap mag wel een extra verdieping worden gerealiseerd. Daarbij dient terughoudend betocht worden bij het gebruik van dakkapellen. Gebruik van inspringingen in het volume voor de raampartijen is meer gewenst.

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, eigentijds en natuurlijk, waarbij hout, baksteen, glas en alu- dakbedekking domineren. Daarnaast kunnen dakpannen en gepateneerd zink ondersteunende materialen zijn van het palet. De kleuren zijn voornamelijk naturel dan wel voorzien van donkere tinten.

Ook voor aan- en bijgebouwen op het achtererf geldt dat deze passend moeten zijn in de gekozen architectuur, waardoor het ensemble niet wordt aangetast. De illustraties hierna staan model voor sfeer en uitstraling.



2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Voor vrijwel het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen-1' opgenomen met daarin 3 bouwvlakken. Binnen het bouwvlak van de huidige boerderij is het mogelijk te wonen en zijn middels aanduidingen tevens de volgende functies mogelijk gemaakt: kantoor, bed & breakfast, bedrijf, atelier en horeca. De horecafunctie is alleen mogelijk na het doorlopen van een afwijkingsprocedure.

Binnen het meest westelijk gelegen bouwvlak is het toegestaan te wonen en zijn middels aanduidingen de functies kantoor, bed & breakfast, bedrijf en atelier mogelijk gemaakt.

In het meest noordelijk gelegen bouwvlak mag niet gewoond worden, maar zijn wel de functies atelier, kantoor en bedrijf mogelijk.

In het noordelijke deel van het plangebied is, achter de parkeerplaatsen, de bestemming 'Groen' opgenomen. Hiermee is de afschermende groenzone vastgelegd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen, enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe ‘bouwen voor migratiesaldo-nul’.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

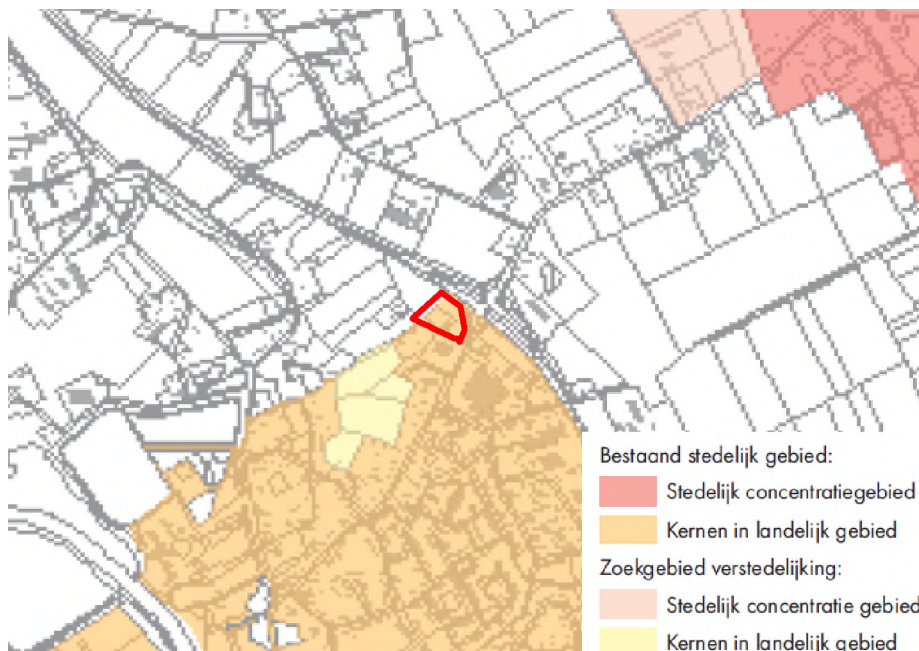
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

3.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst.



Uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied (Bron: provincie Noord-Brabant)

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (ehs), attentiegebied ehs of waterbergingsgebied.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

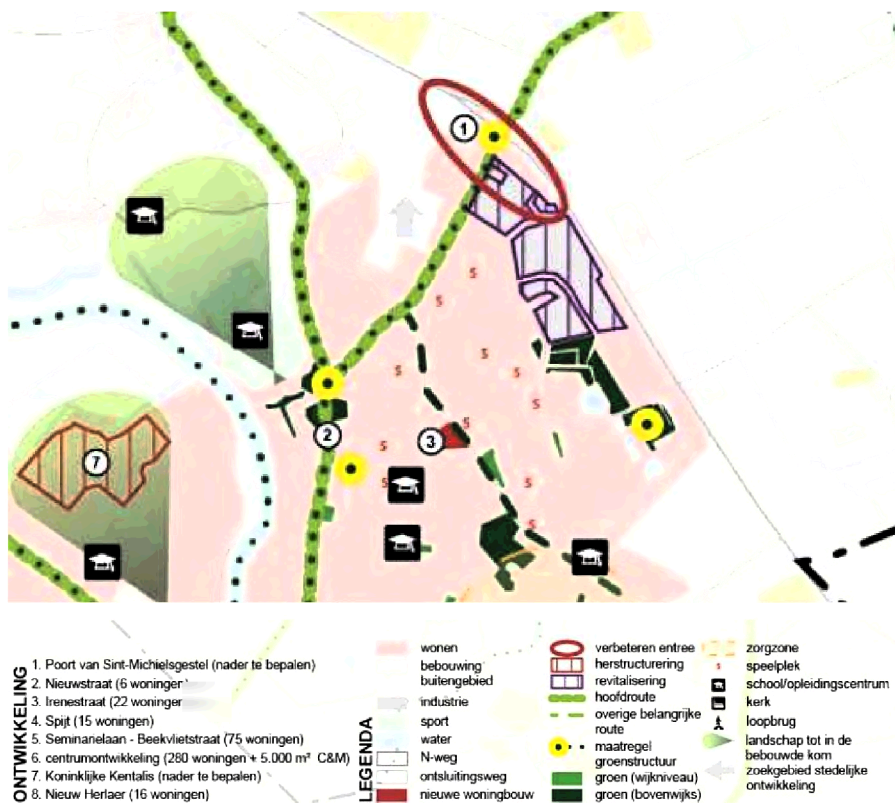
3.2.1 Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

De structuurvisie maakt het mogelijk om lopende en toekomstige ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen om zo de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor met name de lange termijn vast te leggen.

In 2009 is door de gemeente Sint-Michielsgestel de strategische visie 'Zieners 2025' vastgesteld. In deze strategische visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Sint-Michielsgestel vastgelegd. De strategische visie bepaalt wel de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze ontwikkelingen tot stand zullen komen. Om dat te bepalen is de ruimtelijke structuurvisie opgesteld.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft geanalyseerd welk ruimtelijk beleid er aanwezig is, waar ruimtelijke beleid nog ontbreekt en hoe toekomstig ruimtelijk beleid geborgd wordt. De structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen op korte, middel-lange en lange termijn. De structuurvisie fungeert als instrument van gemeentelijk ruimtelijk beleid en is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

De initiatieven en de betrokkenheid van lokale ondernemers zijn zeer belangrijk voor de ontwikkeling en leefbaarheid van het buitengebied en de dorpen. Dit betekent dat er samen met lokale ondernemers gezocht moet worden naar ruimtelijke kansen en mogelijkheden om de bedrijvigheid in Sint-Michielsgestel te stimuleren. Deze kansen liggen er niet alleen op de bestaande bedrijventerreinen, maar ook in de dorpen en in het buitengebied (recreatie, platteland vernieuwing en in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Daarbij gaat de aandacht uit naar commerciële en non-commerciële dienstverlening, kennisintensieve bedrijvigheid en ambachtelijke bedrijven. Door het stimuleren van bijvoorbeeld horeca, ambachtelijke bedrijfjes en winkeltjes kan een goed verblijfsgebied in de dorpen ontstaan voor bewoners en recreanten. Daarbij kan gedacht worden aan het vernieuwen en opwaarderen van horeca. In alle gevallen zijn de begrippen zorgvuldigheid, maatwerk en een verantwoorde landschappelijke inpassing van het grootste belang. Verder is het stimuleren van kwalitatief aantrekkelijke banen voor jongeren van belang om deze groep te behouden binnen de gemeenschap.



Uitsnede Structuurvisiekaart per kern (Bron: Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025)

Op de structuurvisiekaart is het gebied van en rond de ontwikkeling aangeduid als te verbeteren entreegebied van Sint-Michielsgestel.

Voorliggende ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering rond de Hoogstraat en past daarmee binnen het beleid.

3.2.2 Woonvisie 2011-2015 ‘Doel(groep)gericht bouwen’

De woonvisie doet uitspraken over het te voeren beleid op de woningmarkt voor gemeente Sint-Michielsgestel voor de periode 2011-2025. Hiertoe is kwantitatief onderzoek verricht, is een woonwensenonderzoek uitgevoerd en is gesproken met corporaties en makelaars uit het gebied (woontafel). Ook is gekeken naar de vorige woonvisie en het huidige beleid. Voor de verdere uitwerking en concretisering van deze woonvisie wordt op korte termijn na de vaststelling van deze woonvisie een zogenaamde “Uitvoeringsnota Woonvisie 2011-2025” opgesteld.

De toekomstvisie “Zieners van 2025” beschrijft de gewenste toekomst van de gemeente en gemeenschap. Op het gebied van wonen betekent dit een bouwopgave, het realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, het hanteren van duurzaamheid en ecologisch evenwicht als absolute randvoorwaarden en het behouden en versterken van de landelijke en groene uitstraling.

In een landelijke regio als Sint-Michielsgestel moet het bouwen voor de eigen behoefte (natuurlijke bevolkingsgroei) het uitgangspunt zijn. Om gelijk op te kunnen bouwen met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling wordt het huidige woningbouwprogramma in fases uitgevoerd (tot 2025).

Een ander belangrijk speerpunt is het maken van de omslag van kwantiteit naar kwaliteit.

Voor de huur- en koopsector is een maatregelenpakket samengesteld, waarmee ingespeeld wordt op de behoeften van specifieke doelgroepen en doorstroming alsook de wens duurzaam te ontwikkelen.

Het woningbouwprogramma richt zich vooral op starters/jongeren en senioren. Het nadrukkelijker neerzetten van jongeren/starters als doelgroep van beleid is erop gericht om een evenwichtige bevolkingsopbouw te creëren en handhaven. De gemeente zet in op het realiseren van goedkope starterswoningen in de huur- en koopsector. Verder is de doelgroep senioren zo divers, dat het woningaanbod voor deze groep ook divers moet zijn. Het creëren van een aantrekkelijk aanbod voor deze groep kan een positief effect hebben op de totale doorstroming binnen de gemeente, zoals het realiseren van grondgebonden woningen en appartementen, met name in de huursector en zeker ook in de wat duurdere segmenten.

Voor zorgbehoevenden is het maken van nieuwe woon/zorgcombinaties noodzakelijk. Door de voortschrijdende vergrijzing zal er de komende jaren ook veel aandacht moeten zijn voor het wonen in combinatie met het verlenen van zorg en welzijnsdiensten.

De gemeente zorgt voor kaders die de ambitie van de gemeente ondersteunt om toekomstbestendige woningen van een hoge kwaliteit te realiseren voor haar inwoners; daarin past energiebesparing en -opwekking. Naast duurzaamheid, onderscheidt de gemeente Sint-Michielsgestel zich in de landelijke en groene uitstraling.

Voorliggende ontwikkeling biedt de mogelijkheid om te bouwen voor de doelgroepen waarbij door de combinatie wonen en werken er doorstroming vanuit reguliere woningen mogelijk is.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Sint-Michielsgestel en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast draagt de realisatie van de woningen bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.1 Verkennend onderzoek 2008

Door NIPA Milieutechniek is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 10 april 2008, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vaste bodem niet noemenswaardig verontreinigd is met de onderzochte parameters. Alleen het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb17 is matig verontreinigd met zink. Het verhoogde gehalte in het grondwater hangt mogelijk samen met de relatief lage pH-waarden. In een zuur milieu komen de metaalionen die normaalgesproken aan de bodemdeeltjes gehecht zijn in oplossing. Het matig verhoogde gehalte vormt conform de NEN 5740 aanleiding voor de uitvoering van een aanvullend onderzoek. Gehaltes in het grondwater kunnen van nature fluctueren. Grondwaterbemonstering is een tijdmeting. Om vast te stellen of de eerste meting een piekmeting betreft, wordt geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb17 na grondig afpompen nogmaals te bemonsteren en te analyseren op de aanwezigheid van zink.

Tegen de geplande transactie van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Herbemonstering peilbuis Pb17

Om vast te stellen of de eerste meting een piekmeting betrof is door NIPA Milieutechniek het grondwater ter plaatse van Peilbuis Pb17 op 8 maart 2012, na grondig afpompen nogmaals bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van zink.

Uit de resultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met zink. Het eerder aangetoonde matig verhoogde gehalte is niet geverifieerd en blijkt derhalve een incidentele piekmeting. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.1.2 Oriënterend onderzoek PAK 2013

In het kader van de herinrichting van de Bosschebaan te Sint-Michielsgestel zal ter plaatse van de kruising met de Hoogstraat een rotonde aangelegd worden. Uit een bodemonderzoek dat in 2009 voor deze herinrichting is uitgevoerd blijkt dat het perceel ten oosten van het plangebied sterk verontreinigd is met PAK.

Om vast te stellen of de verontreiniging met PAK zich tot op het perceel Duifhuisstraat heeft verspreid is door NIPA Milieutechniek een oriënterend onderzoek naar PAK uitgevoerd (d.d. 3 september 2013). Hierna is een samenvatting van het onderzoek beschreven. In de bijlage is de gehele rapportage opgenomen.

In de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond en plaatselijk in de puinhoudende toplaag zijn licht verhoogde gehalten aan PAK gemeten. In het mengmonster, dat is samengesteld uit puin-, hout- en asfalthoudende grondlagen, is geen verhoogd gehalte aan PAK gemeten.

Conclusie

Op basis van de resultaten kan dus geconcludeerd worden dat de PAK verontreinigingen op het aangrenzend perceel zich niet tot het plangebied heeft verspreid. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

4.2 Geluid**Verkeerslawaaï**

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het is reeds toegestaan de bestaande boerderij als woning te gebruiken. Het akoestisch onderzoek richt zich dan ook op de tweede meest westelijk gelegen woning.

Door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen is voorliggend akoestisch onderzoek behorende bij de locatie Duifhuisstraat te Sint-Michielsgestel verricht. Voor deze locatie is in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van onder andere een woning opgenomen.

De woning is geprojecteerd binnen de zone van de N617 (Bosschebaan), de Parallelweg (onderzoekszone 250 meter) en de Hoogstraat (onderzoekszone 200 meter).

Derhalve is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de N617, op twee gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De overige gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de overige wegen voldoet de woning aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat vanwege de N617, op twee gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. Maatregelen aan de bron zijn verkeerstechnisch en financieel niet acceptabel en doelmatig.

Voor de woningen zijn derhalve geluidbeperkende maatregelen in de overdracht overwogen. Het oprichten van afscherpende bebouwing tussen de woning en de weg is in het ontwerp van het plan reeds opgenomen. Overige maatregelen zoals het oprichten van schermen is vanwege stedenbouwkundige, financiële en verkeerstechnische redenen niet acceptabel.

Voor de woning wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde van maximaal 57 dB verzocht. Daarmee wordt de maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB niet overschreden. De woning heeft een geluidluwe gevel en buitenruimte. Er kunnen geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevel worden gesitueerd. Daarnaast zal voldaan worden aan de binnenwaarde van de woning.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat beoordeeld.

Gesteld kan worden dat de woning een goed tot matig geluidniveau heeft en daarmee een goed tot matig woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Geluid veroorzaakt door de omliggende bedrijven wordt nader besproken in paragraaf 4.5.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Naast de nieuwe woning worden ook een andere functies in zeer beperkte omvang toegelaten. De toename van het aantal verkeersbewegingen is echter zo beperkt, dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht gezien de ligging aan de provinciale weg N617.

Conclusie

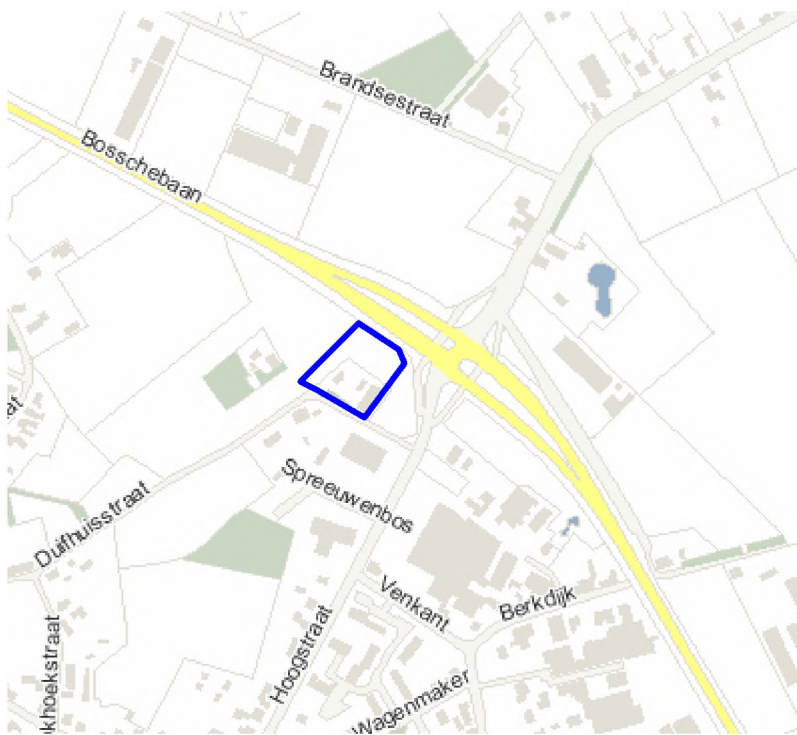
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2012)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van de mogelijke hinder van (bedrijfs)activiteiten richting woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. In deze lijst is op basis van een aantal factoren (geluid, gevaar, geur en stof) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Op de bedrijvenlijst in de VNG-brochure zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstanden. De indicatieve afstanden variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6) en worden gemeten tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel van een milieugevoelig object (zoals een woning). De indicatieve afstanden die in de lijst zijn opgenomen, gelden voor woningen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Naast dit omgevingstype wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Voor woningen in een 'gemengd gebied' is een correctie van de indicatieve afstanden met één trede mogelijk, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matig tot sterke functiemenging, waar direct naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend (agrarische) bedrijvigheid kan als 'gemengd gebied' worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In deze gebieden rechtvaardigt de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype	richtafstand tot omgevingstype
	rustige woonwijk/rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Als in het geval van een nieuwe ontwikkeling aan de richtafstand kan worden voldaan, zijn er uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor het initiatief. Indien niet aan de afstand wordt voldaan, kan op basis van de feitelijke situatie gemotiveerd worden afgeweken van de indicatieve afstanden en kan een kleinere afstand worden geaccepteerd.

4.5.2 Omgevingstype plangebied

Het plangebied grenst in het noorden aan de Bosschebaan (N617), de doorgaande provinciale weg tussen Den Bosch (en de A2) en de kernen Sint-Michielsgestel en Schijndel (en de A50). Deze weg maakt deel uit van de regionale hoofdinfrastructuur. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de N261, waardoor het omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing is.

Bovendien voorziet dit bestemmingsplan in mogelijkheden voor de realisering van kleinschalige bedrijvigheid, horeca, een bed & breakfast of een kantoorfunctie in combinatie met de woningen in het plangebied. Ook vanwege deze functiemenging is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voorliggend bestemmingsplan staat in het plangebied twee woningen toe. De bestaande woning met het adres Duifhuisstraat 7 (de voormalige boerderij in de zuidoostelijke hoek van het perceel) is positief bestemd doordat rond de woning een bouwvlak is opgenomen. In het zuidwestelijk deel van het perceel is de realisering van een nieuwe woning mogelijk gemaakt.

4.5.3 Bedrijvigheid rond het plangebied

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van agrarische bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Wel zijn direct ten zuiden van het plangebied twee niet-agrarische bedrijven gevestigd: aannemersbedrijf Huigevoort Bouwservice (Duifhuisstraat 8) en reparatie- en servicebedrijf [REDACTED] Bedrijfswagens (Duifhuisstraat 10). Omdat deze bedrijven op relatief korte afstand van de woningen in het plangebied zijn gesitueerd, dient te worden beoordeeld wat de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de woningen is. Deze beoordeling is tweeledig: enerzijds moet ter plaatse van de woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, anderzijds mogen de nieuwe woningen de activiteiten van de bestaande bedrijven niet belemmeren.

Huigevoort Bouwservice

Aannemersbedrijf Huigevoort Bouwservice betreft een kleinschalig aannemersbedrijf, dat als aan-huis-verbonden bedrijf is aan te merken. Het perceel Duifhuisstraat 8 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Woondoeleinden 3'. Binnen deze bestemming zijn aan-huis-verbonden bedrijven onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In de gebruiksregels van deze bestemming is onder meer bepaald dat de omvang van de bedrijfsactiviteit maximaal 125 m² mag bedragen, dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner en dat de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn in de omgeving. In de praktijk betekent dit dat alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de lichtere milieucategorieën zijn toegestaan.

Volgens de bedrijvenlijst in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 1.000 m² worden ingedeeld in milieucategorie 2. De indicatieve afstand van een dergelijk bedrijf tot de gevel van een woning in 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter.

De afstand van de bestaande woning Duifhuisstraat 7 tot het perceel Duifhuisstraat 8 bedraagt circa 17 meter. De afstand van de nieuwe woning in het plangebied tot het perceel Duifhuisstraat 8 bedraagt circa 25 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstand van 10 meter. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten van Huigevoort Bouwservice plaatsvinden op het zuidelijk deel van het perceel Duifhuisstraat 8, op aanzienlijk grotere afstand (ruim 50 meter) van de woningen in het plangebied.

Op het noordelijk deel van het perceel Duifhuisstraat 8 bevinden zich de woning met bijbehorende tuin. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat vanwege de activiteiten van Huigevoort Bouwservice in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woning in het westelijk deel van het plangebied zal de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf bovendien niet beperken.

Willekens Bedrijfswagens

Willekens Bedrijfswagens is een service- en onderhoudsbedrijf in bedrijfswagens en vrachtwagens. Het bedrijf is qua milieuhinder gelijk te stellen met een 'handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)' zoals opgenomen op de bedrijvenlijst van de VNG-brochure. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 3.2. De indicatieve afstand van een bedrijf in milieucategorie 3.2 tot aan de gevel van een woning in 'gemengd gebied' bedraagt 50 meter. Deze afstand is nodig vanwege het aspect geluid. Voor de overige aspecten (geur, stof en gevaar) is een afstand van 10 meter voldoende.

De afstand van de bestaande woning Duifhuisstraat 7 tot het bedrijfsperceel Duifhuisstraat 10 bedraagt circa 12 meter. De afstand van de nieuwe woning in het plangebied tot het perceel Duifhuisstraat 10 bedraagt circa 30 meter. Beide woningen staan derhalve binnen de indicatieve afstand die ingevolge de VNG-brochure geldt voor een bedrijf in milieucategorie 3.2. In dit geval kan echter gemotiveerd worden volstaan met een kleinere afstand tussen het bedrijf en de woningen in het plangebied.

Willekens Bedrijfswagens valt onder het regime van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Aan het bedrijf zijn geen maatwerkvoorschriften opgelegd, zodat de algemene geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Op grond van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit mag het bedrijf op de gevel van gevoelige gebouwen een langtijdgemiddelde geluidniveau produceren van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Deze waarden komen overeen met de waarden die op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' passend zijn voor woningen in een 'gemengd gebied'.

In de huidige situatie zijn de bestaande woningen aan de Duifhuisstraat 7 en de Duifhuisstraat 8 maatgevend voor het geluid dat Willekens Bedrijfswagens in noordwestelijke richting mag produceren, dit betekent dat op de gevels van deze woningen moet worden voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande woning aan de Duifhuisstraat 7 positief bestemd doordat rond de woning een strak bouwvlak is opgenomen. De nieuwe woning in het westelijk deel van het plangebied wordt op aanzienlijk grotere afstand van Willekens Bedrijfswagens gerealiseerd dan de bestaande woning (30 in plaats van 12 meter). De nieuwe woning werkt daardoor niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van Willekens Bedrijfswagens, waardoor het bedrijf niet in zijn belangen wordt geschaad.

Tevens kan worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, aangezien de geluidniveaus ter plaatse van zowel de bestaande als de nieuwe woning niet meer mogen bedragen dan 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode.

4.5.4 Conclusie

Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied zijn weliswaar twee bedrijven gevestigd, maar deze bedrijven vormen geen belemmering voor het initiatief. De bedrijven worden door voorliggend bestemmingsplan niet in hun (uitbreidings)mogelijkheden beperkt en binnen het plangebied is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is via de Duifhuisstraat direct ontsloten op de Hoogstraat. De realisatie van de ontwikkeling brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwten). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

4.8.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Duifhuisstraat in gebruik als woonperceel. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een woonboerderij en diverse schuurtjes. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 6m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 250 cm onder maaiveld (Wateratlas Noord-Brabant).

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zwak lemig fijn zand (Watertoetsviewer De Dommel), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke geschikt is voor infiltratie.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de restauratie van de bestaande woonboerderij en de realisatie van twee nieuwe (schuurvormige) gebouwen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	515	975*
Terreinverharding	350	490**
Onverhard terrein	4.005	3.405
Totaal	4.870	4.870

* indicatieve maatvoering

** aanname voor tuin-/erfverharding, 50% aan dakoppervlakte bebouwing

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 600 m² tot gevolg hebben. Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 30 m³. Hierbij wordt geadviseerd om de om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd worden afgevoerd naar nabijgelegen watergangen.

In de huidige situatie wordt het hemelwater van verschillende ontwikkelingen geborgen in de wadi langs de Hoogstraat. Het betreft o.a. het hemelwater van de Rabobank en de ontwikkeling op het voormalig Stegeman-terrein. Via een vertraagde afvoer en een overstort is deze wadi aangesloten op de watergang langs de zuidzijde van de Bosschebaan (N617). De wadi langs de Hoogstraat heeft in de huidige situatie onvoldoende bergingscapaciteit.

In overleg met Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant is besloten om in de ontwerpfase van de aansluiting Bosschebaan (N617) – Hoogstraat extra bergingscapaciteit te ontwerpen, eventueel aan de andere zijde van de Bosschebaan.

Het is mogelijk om de toekomstige waterberging zodanig te ontwerpen dat de benodigde berging van 30m³ afkomstig van het plan Duifhuisstraat 7 meegenomen wordt. Een eventuele overstort kan ook gecombineerd worden met de overstort op de watergang langs de zuidzijde van de Bosschebaan (N617). Hiervoor moet of aan de zijde van de Hoogstraat of aan de zijde van de Bosschebaan (N617) een aansluiting gemaakt worden.

De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De eventuele afvoer van afvalwater vindt plaats door middel van een aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

Wateradvies Waterschap

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Het waterschap heeft op basis van bovenstaande waterparagraaf een positief wateradvies afgegeven.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Bureau Waardenburg is daarom in april 2010 een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding daarvan is een nader onderzoek naar vleermuizen en broedvogels uitgevoerd.

4.9.1 Nader onderzoek vleermuizen en broedvogels

Door Bureau Waardenburg is een 'Nader onderzoek vleermuizen en broedvogels' in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 3 december 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Vleermuizen

- Kraamkolonies (vrouwtjes plus jongen), zomerverblijfplaatsen (mannetjes) en paarplaatsen zijn in de boerderij plus schuur in 2012 niet vastgesteld. Ook structurele vliegroutes via het perceel ontbreken.
- • De beperkte activiteit van vleermuizen tijdens de eerste onderzoeksrond in maart en het ontbreken van activiteit in de nazomer vormt een zeer sterke aanwijzing dat de boerderij plus schuur niet gebruikt wordt als overwinteringslocatie voor (een groep) vleermuizen.
- De periferie van de panden heeft uitsluitend een beperkte betekenis voor enkele foeragerende (en langs vliegende) gewone dwergvleermuizen en laatvliegers.

De werkzaamheden zullen geen wezenlijk effect hebben op vleermuizen. Naar verwachting kan de functie als “foerageergebied voor een beperkt aantal gewone dwergvleermuizen en een enkele laatvlieger” ook in de toekomst blijven bestaan.

Hiervoor dient idealiter geen significante toename in het verlichtingsregime plaats te vinden en dient het groene karakter van het perceel zoveel mogelijk behouden te blijven. Indien het perceel voor vleermuizen tóch minder geschikt wordt als jachtgebied, dan kunnen de weinige betrokken exemplaren uitwijken naar de directe omgeving. Hier is voldoende alternatief jachthabitat voorhanden. Met de werkzaamheden worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Ontheffing is niet aan de orde.

Broedvogels

- Er heeft in 2012 een paar kerkuilen gebroed in de inpandige nestkast. Deze nestlocatie is jaarrond beschermd. De functie van deze locatie dient in stand te worden gehouden. Indien dat niet mogelijk is, zal ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden.

Compensatie van de functie door het voortijdig plaatsen van een nieuwe nestkast in de directe omgeving op een nader te bepalen maar geschikte locatie, zal dan een vereiste zijn.

- Primair wordt aanbevolen om eventuele negatieve effecten op de kerkuilen ter plaatse te voorkomen (hierdoor worden geen verbodsbepalingen van de Flora en faunawet overtreden en is ontheffing niet nodig). Om dit te bewerkstelligen dient de invliegopening aan de buitenzijde onverlicht te blijven. Ook dienen activiteiten, passages van voertuigen en voetgangers in de schemering en nacht onderlangs de noordelijke kopse kant van de boerderij ten opzichte van de huidige situatie niet geïntensiveerd te worden. Loop- en aanrijdroutes voor bezoekers dienen dus om deze locatie heen geleid te worden.

Wat betreft de inpandige kast: deze dient beschermd te worden tegen (opstijgende) warmte, toenemend rumoer (door een horeca-functie) en andere versturende activiteiten die mogelijk in de schuur gaan plaatsvinden. Het gebruik van de schuur als opslagruimte is geen probleem. Bij een intensievere vorm van gebruik van de schuur wordt aanbevolen een extra binnenmuur aan te brengen op een afstand van ca. één meter van de huidige buitenmuur waardoor de nestkast in een eigen, donkere, onverwarmde en voor geluid (afkomstig uit de rest van de schuur) gebufferde sectie komt te hangen. De smalle ruimte onder de kast kan dan gebruikt worden als opslag.

Het grote overblijvende deel van de schuur (de huidige ruimte minus één meter in de lengterichting) kan vervolgens ingericht worden als horeca-ruimte waarbij het muurbeeld van het (nieuwe) interieur niet wordt bepaald door een visueel sterk in het oog springende grote nestkast.

- Bij het verwijderen van beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Dit geldt ook voor de in gebied aanwezige nestkasten voor zover deze locaties worden verstoord.

Het broedseizoen loopt globaal vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te controleren op nesten (N.B. ieder bewoond nest is beschermd, óók buiten de indicatieve periode half maart – augustus; dus óók een bewoond eksternest in februari of een bewoond houtduivennest in september).

Overige soorten

Voor de algemeen voorkomende beschermde soorten (Ffw Tabel 1) als brede wespenorchis, mol en rosse woelmuis – waar de werkzaamheden mogelijk een negatief effect op hebben – geldt algemene vrijstelling van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Ontheffing is niet aan de orde.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek

■■■■■ & Van de Graaf is in april/mei 2010 een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven.

Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek, aangevuld met de veldgegevens verkregen uit het booronderzoek, is vastgesteld dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug in de Roerdalslenk van het zuidelijk zandgebied. De bodemopbouw in de meeste boringen is kenmerkend voor die van hoge zwarte enkeerdgronden.

Binnen het plangebied kan bewoning op de dekzandrug hebben plaatsgevonden vanaf diens vorming in het Laat-Paleolithicum. Op basis van de gegevens uit boring 7, heeft een podzolbodem zich in het verleden in het dekzand gevormd.

Het ontbreken van de bovenste horizont(en) van deze bodem is echter indicatief voor het feit dat deze bodem hier waarschijnlijk ten behoeve van akkerbouw deels is omgeploegd vanaf in ieder geval de tweede helft van de 18e eeuw. Het ontbreken van podzolhorizonten in de andere boringen kan hier ook het resultaat van zijn. Dit betekent dat archeologische vindplaatsen op het dekzand mogelijk grotendeels verstoord zijn.

Desondanks kunnen bijvoorbeeld aanwezige funderingspalen tot diep in het dekzand hebben gereikt en hun sporen ook daar hebben nagelaten. De verwijdering van de gedeeltelijke of gehele podzolbodem hoeft daarom niet te hebben gezorgd voor een verwijdering van het gehele archeologische bestand.

Ondanks het ontbreken van archeologisch vondstmateriaal (buiten houtskool) in de podzol van boring 7, kunnen in de onomgeploegde delen van het plangebied nog wel intacte podzolbodems met (meer) vondstmateriaal aanwezig zijn.

Deze onomgeploegde delen van het plangebied bevinden zich waarschijnlijk voornamelijk in het zuidwesten van het plangebied: hier vond vanaf de tweede helft van de 18e eeuw veel bewoning en waarschijnlijk minder of geen akkerbouw plaats.

Om de nutriëntarme dekzandgronden vruchtbaar te maken ten behoeve van deze akkerbouw werd in het verleden een plaggendeek op het dekzand opgeworpen. Het gebruik van een groot deel van het plangebied voor akkerbouw is aangetoond aan de hand van de historisch kaartmateriaal uit 1769 en later.

Ook archeologisch vondstmateriaal uit boringen en de veldkartering toont aan dat bewoning plaatsvond vanaf in ieder geval de 17e-18e eeuw. De aanwezigheid van een boerderij of landhuis (het Duifhuis) en duiventoren in het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied kan ook voor die tijd worden aangetoond.

Alhoewel in de periode 1811-1832 de toren was verdwenen en een mogelijke schuur daarvoor in de plaats was gekomen (of daar net naast was geplaatst), was het Duifhuis nog aanwezig. Het werd uiteindelijk vóór 1900 afgebroken, net als de mogelijke schuur. Op of direct naast de plaats van deze schuur en de duiventoren is in 1900 een boerderij gebouwd die nu nog aanwezig is. De bouw hiervan kan de mogelijke resten in de ondergrond hebben verstoord.

De boerderij is aan het zuidwesten bijvoorbeeld onderkelderd. Aan de hand van boringen alsmede observaties tijdens het veldonderzoek is een verstoringlaag aan en direct onder het maaiveld opgemerkt in de onmiddellijke omgeving van de boerderij. Dit kan veroorzaakt zijn door bouwactiviteiten.

In tegenstelling tot de plaats van de schuur en de duiventoren vond latere bebouwing nooit plaats op de locatie van het Duifhuis. De moderne aanleg van waterleidingen, riolering en elektrische voedingskabels kan echter het zuidwestelijk gedeelte van het Duifhuis hebben verstoord, evenals bewoningslagen daarnaast en mogelijk daaronder. De bewoningslagen tussen de bekende (historische) gebouwen kunnen verstoord zijn geraakt door een waterput en door structuren uit de 20e eeuw.

Deze laatste zijn tegenwoordig allemaal afgebroken, hoewel in één geval de fundamenteën konden worden getraceerd.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de kans of het aantreffen van archeologische resten in het plangebied zeer groot is. Deze resten bevinden zich enerzijds aan het oppervlak, en anderzijds in het plaggendeek of in de dekzandrug daaronder. Deze resten dateren in ieder geval vanaf de tweede helft van de 18e eeuw, maar kunnen ook tot in het Laat-Paleolithicum dateren.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om in het kader van verdere planvorming in het gebied rekening te houden met verdere archeologische maatregelen.

Door uitvoering van aanvullend onderzoek is het mogelijk vast te stellen in hoeverre archeologische waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Op de plaatsen waar graafwerkzaamheden plaatsvinden adviseren wij om proefsleuven aan te leggen.

Voor alle gravende onderzoeken, waaronder proefsleuven, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden.

Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de gemeente Sint-Michielsgestel) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen.

Proefsleuven onderzoek

Door Oranjewoud is in juli 2012 een inventariserend veldonderzoek met proefsleuven uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven.

Op basis van het in juni 2012 uitgevoerde inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is vastgesteld dat het plangebied Duifhuisstraat 7 te Sint-Michielsgestel als gevolg van zandafgravingen grotendeels verstoord is. Er is derhalve geen sprake van een (behoudenswaardige) archeologische vindplaats. Als gevolg van deze zandafgravingen komen grote hoogteverschillen voor in het plangebied en alleen op de hogere C-horizonten zijn nog archeologische sporen in de vorm van greppels en kuilen aanwezig.

Op basis van het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren maar het plangebied vrij te geven voor wat betreft het aspect archeologie. Dit omdat het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats bevat en als geheel zeer laag (gemiddeld waarde 1) scoort.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord.

Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Selectieadvies

De gemeente sluit zich aan bij het advies van Oranjewoud dat geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats en derhalve geen vervolgonderzoek nodig is. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

4.11 Cultuurhistorie

In het kader van behoud van cultuurhistorische waardevolle panden wordt de bestaande boerderij behouden. Deze zal gerestaureerd worden en geschikt gemaakt voor bewoning en eventuele andere functies.

Ten behoud van de uitstraling van de boerderij is het bouwvlak strak rond het bestaande gebouw gelegd en is alleen toevoeging van ondergeschikte bouwdelen toegestaan.

4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Besluit milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen.

Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.12.2 Ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan maakt daarnaast de realisering van nieuwe functies in de vorm van wonen, bedrijvigheid en horeca mogelijk.

Alle gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. Het betreft een plangebied aan de Duifhuisstraat met een oppervlakte van circa 4.870 m².

Binnen de bestemming 'Wonen' is een drietal bouwvlakken opgenomen die voor 100% mogen worden bebouwd (oppervlakte bouwvlakken 975 m²), een maximale bouwhoogte van 9, echter met goothoogte van 4 meter (één laag met een hoge kap). Het maximale vloeroppervlak van de extra functies bedraagt derhalve circa $975 \times 2 = 1.950$ m².

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven dat voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, een m.e.r.-beoordeling verplicht is in die gevallen wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen worden gebouwd of sprake is van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (categorie 11.2 van onderdeel D).

In onderhavig geval worden de grenzen die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. niet gehaald. De oppervlakte van de nieuwe functies bedraagt circa 1.950 m². Er is daarom op grond van het Besluit m.e.r. geen sprake van een verplichte m.e.r.-beoordeling.

In onderhavig geval is in het kader van de haalbaarheid van het initiatief onderzoek gedaan naar alle relevante milieuaspecten (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.11). Gebleken is dat de ontwikkelingen in het plangebied milieuhygiënisch inpasbaar zijn en dat kan worden voldaan aan alle wettelijke normen.

De ontwikkelingen vinden deels plaats ter plaatse van bestaande bebouwing en er is binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van een (zeer) gevoelig gebied.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit oogpunt van de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn er geen bezwaren om op deze locatie uitbreiding van het bedrijfs- en detailhandelsaanbod te realiseren.

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het verrichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. Ook de Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

5.2.2 Tervisielegging

Na voorgenemd vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel' heeft van 22 november 2013 tot en met 2 januari 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen in deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

5.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel' in haar vergadering van 13 februari 2014 ongewijzigd vastgesteld.

