



Bestemmingsplan

“De Wolfsgaard”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2016BGSMGWOLFDR-VA01



Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **De Wolfsgaard**

Datum: 15 juni 2017
Projectnummer: 2016.127
Status / versie: Definitief / 15-06-2017

Initiatiefnemer: [REDACTED]
(Post)adres: Wolfsdreef 1
5271 TW Sint-Michielsgestel
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

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

Auteurs: [REDACTED]. (planoloog), [REDACTED]
(planjurist)
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.....	5
1.1 Aanleiding en verzoek/planvoornemen.....	5
1.2 Besluit en voorwaarden	6
1.3 Situatie.....	7
1.4 Doelstelling bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	10
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling.....	10
2.2 Planbeschrijving.....	13
3. Ruimtelijk beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid.....	22
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Geluid	27
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	28
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	30
4.5 Milieueffectrapportage	32
4.6 Bodem.....	33
4.7 Water	34
4.8 Lucht.....	36
4.9 Flora en fauna	38
4.10 Historische kwaliteit	41
4.11 Mobiliteit en infrastructuur; verkeer en parkeren.....	41
4.12 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	42
4.13 Landschappelijke inpassing.....	44
5. Juridische toelichting.....	45
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	45
5.2 Systematiek van de regels	45
5.3 Bebouwing algemeen	46
5.4 Toelichting bestemmingen.....	46
6. Uitvoeringsaspecten.....	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7. Slotconclusie.....	49

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai – Wijnboerderij, Wolfsdreef 1 Sint-Michielsgestel, 20160735/C01/R, 18 juli 2016;
2. Milieu, Verkennend bodemonderzoek - Conform NEN 5740, Tm2015.353, 16 november 2015;
3. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Wolfsdreef 1 te Sint-Michielsgestel, BE/2016/145/r, 28 november 2016;
4. MILON, Landschappelijke inpassing Wolfsdreef 1, Sint-Michielsgestel, 1 december 2016.
 - 4.1 Kaart landschappelijke inpassing

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en verzoek/planvoornemen

Nederland ontwikkelt zich afgelopen decennia steeds meer tot een wijnland. De populariteit van bier en gedestilleerde dranken neemt af, waar wijn toeneemt in populariteit. Interessanter nog: consumenten hebben aantoonbaar groeiende belangstelling voor het product wijn. Een en ander blijkt onder meer uit de vraag naar en het aanbod aan wijncursussen, proeverijen, wijnbars e.d.

Alhoewel nog steeds het overgrote deel van de wijnverkoop tafelwijn is, neemt de interesse en aankoopcijfers van kwaliteitswijn toe. Deze trend lijkt zich voort te zetten. Tegenwoordig wordt circa 7% van de Nederlandse wijnconsumptie besteed aan witte kwaliteitswijn. Dat komt overeen met zo'n 25 miljoen flessen. In lijn met deze trend en door onder andere de ontwikkeling van nieuwe druivenrassen neemt het aantal (professionele) wijngaarden in Nederland ook toe. Momenteel zijn er rond de 200 wijngaarden in Nederland, wat goed is voor 1,5 miljoen flessen wijn. Slechts een handvol van deze wijngaarden is naar maatstaven van bijvoorbeeld Frankrijk een commerciële wijngaard (wijngaarden groter dan 6 hectare).

De initiatiefnemer heeft als primaire doelstelling één van de grotere (duurzame) wijnproducenten van Nederland te worden door het produceren van een kwaliteitswijn. Hiermee wil initiatiefnemer een serieuze bijdrage leveren aan de duurzame Nederlandse wijn(landbouw). De initiatiefnemer wil dit doen onder de volgende randvoorwaarden:

1. *Lokaal*: gebruik maken van zoveel mogelijk lokale toeleveranciers en dienstverleners;
2. *Biologisch/biologisch-dynamisch*: biologische wijn en gebruik van biologisch dynamische wijnbouwtechnieken;
3. *Samenspel met natuur*: natuurlijk geheel in de wijngaard door gebruik te maken van 'hot spots', groenbemesting van de paden en beplanting van de grenzen van de wijngaard;
4. *Duurzaam*: klimaat neutrale wijnmakerij door gebruik te maken van efficiënte productiemiddelen en het plaatsen van zonnepanelen;
5. *Financieel rendabel*: het geheel dient voldoende rendement op te leveren voor het betalen van vreemd vermogen verschaffers en het uitkeren van een salaris voor het levensonderhoud van de eigenaar.

Secundaire doelstelling is om de agrotourist deel uit te laten maken van het wijnbedrijf en de natuur die de wijngaard omringt:

- *Dagrecreatie*: winkel en een kleine horecalegelegenheid voor het proeven/nuttigen van een glas wijn of een andere lokale drank met een lokaal hapje;
- *Verblijfsrecreatie*: drie verblijfsruimten van 2, 4 en 6 personen die per weekend of per week gehuurd kunnen worden in combinatie met het aanbieden van excursies gericht op de (wijn) landbouw en de natuur.

Derhalve heeft initiatiefnemer bij de gemeente Sint-Michielsgestel een verzoek ingediend voor medewerking tot het oprichten van een wijngaard, gecombineerd met een wijnmakerij, kleinschalige recreatief-toeristische voorzieningen in vorm van ondersteunende horeca en detailhandel en tevens drie recreatieverblijven aan de Wolfsdreef 1 te Sint-Michielsgestel: 'De Wolfsgaard'. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg, enkel verbouwing.

Binnen het plangebied bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf – een rundveehouderij – waarvan de bedrijfsvoering reeds enkele jaren is gestaakt. De stallen en schuren staan leeg of worden gebruikt ten behoeve van privédoeleinden, waarvan hoofdzakelijk opslag en stalling voor de huidige bewoners. De bestaande woning blijft als zodanig in gebruik en zal met onderhavig planvoornemen een agrarische bedrijfswoning worden.

De aanwezige stal is gelegen binnen de woonbestemming, maar zal intern worden verbouwd om de wijnmakerij, de ondersteunende horeca en detailhandel en de drie verblijfsruimten plaats te bieden. De vigerende regelgeving aangaande de woonbestemming is momenteel niet toereikend om al deze activiteiten plaats te bieden. De wijngaard is min of meer passend binnen de agrarische bestemming, maar de regels moeten worden aangepast om de bedrijfsvoering effectief en efficiënt volgens regelgeving te kunnen laten verlopen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Michielsgestel”, dat van kracht is op dit deel van het buitengebied, te worden herzien.

1.2 Besluit en voorwaarden

De gemeente heeft initiatiefnemer bij brief (principebesluit) van 20 juli 2016 laten weten, onder voorwaarden, akkoord te gaan met onderhavig planvoornemen. Initiatiefnemer mag zodoende de gewenste wijnboerderij opstarten na het doorlopen van een zogenaamde partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Als voorwaarden voor het doorvoeren van de wijziging van het bestemmingsplan dient initiatiefnemer tenminste aandacht te besteden aan de landschappelijke en ecologische waarden ter plaatse. Zo dient onderhavig plan te worden voorzien van een landschappelijk inrichtingsplan. Binnen dit plan gaat de gemeente er voornamelijk vanuit dat waarden zoals opgenomen in de diverse beleidsstukken van gemeente en provincie worden behouden dan wel versterkt. Ten aanzien van de ecologie verwacht de gemeente dat initiatiefnemer bepaalt welke bijzondere flora en fauna zich ophouden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied en op welke manier deze een plaats krijgen binnen het nieuwe plan van de initiatiefnemer.

Voor wat betreft de recreatieverblijven dient er onder meer rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking en de hiermee samengaan de verhoging van de parkeerdruk. Initiatiefnemer dient hiertoe aantoonbaar voldoende parkeerplekken op eigen terrein te realiseren.

Tot slot dient bij oprichting en uitvoeren van de activiteiten de geldende wet- en regelgeving in acht te worden genomen. Dat betekent dat bij het toevoegen van een speeltuintje aan het perceel moet worden voldaan aan de wettelijke eisen, dat bij telen van druiven en gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de wijnproductie de relatie met omliggende percelen en woningen (teeltvrije zone) moet worden beschreven en onderzocht, dat er rekening dient te worden gehouden met de nieuwe activiteiten aan de Wolfsdreef 1 in relatie tot bedrijvigheid en woningen in de directe omgeving en dat middels een verkennend bodemonderzoek vast dient komen te staan of de beoogde locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

De initiatiefnemer kan redelijkerwijs niet wachten op de integrale actualisatie van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Michielsgestel”. Om voormelde redenen is ervoor gekozen om een partiële herzieningsprocedure op te starten.

1.3 Situatie

De locatie Wolfsdreef 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel tussen de bebouwingskernen van Sint-Michielsgestel, Vught en 's-Hertogenbosch. De locatie heeft een oppervlak van circa 6 hectare en is onderdeel van een kleine bebouwingsconcentratie aan de Wolfsdreef. Op het perceel staan een woonhuis en een tweetal oude schuren met daaromheen de tuin met aangrenzend agrarische grond. Onderstaande foto geeft de situatie weer, gezien vanaf de Wolfsdreef. De woning aan de rechter zijde blijft als zodanig in gebruik.



Afbeelding 1: plangebied gezien vanaf de Wolfsdreef (bron: Google Maps/Streetview)

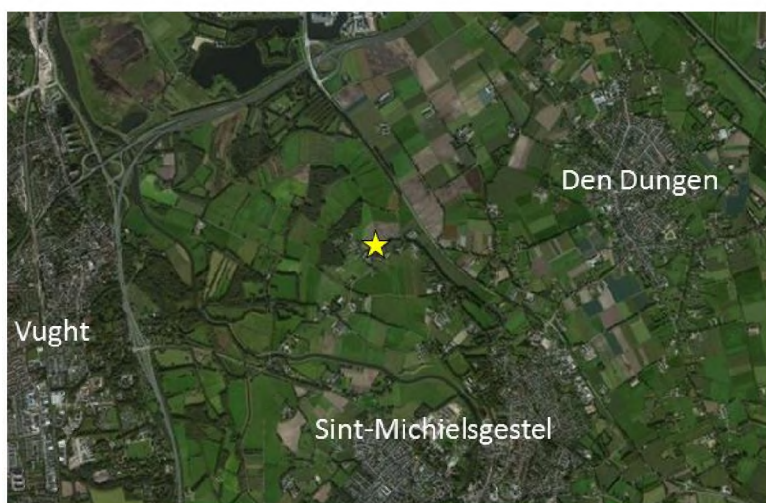
De projectlocatie wordt omringd door verschillende functies. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een boomkwekerij, ten oosten en noorden van de locatie liggen agrarische gronden en ten westen bevindt zich de tuin van de burens met aangrenzend een bosrijk gebied wat onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur. De kenmerken van het omliggende landschap worden veelal bepaald door het besloten agrarische karakter met groenstructuren in de vorm van erfbeplanting, bomenrijen en kleine bosschages.

De wijngaard zal zich bevinden direct onder 's-Hertogenbosch, in de gemeente Sint-Michielsgestel. Deze regio bevindt zich in een van de warmste gebieden van Nederland op een scheidingslijn tussen natuur, landbouw en verstedelijking. 's-Hertogenbosch (en omgeving) is in steeds populairdere stad met een aanzienlijke toename aan dagjes en weekend toeristen.

Op navolgende luchtfoto's zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven (bron: Bing.com). Hieruit blijkt het groene en landelijke karakter van het plangebied met haar omgeving. De locatie ligt midden tussen de kernen Sint-Michielsgestel, Vught en Den Dungen.



Plangebied



Globale ligging plangebied

Afbeelding 2: luchtfoto's plangebied

1.4 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Michielsgestel” is, zoals hiervoor reeds vermeld, om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het initiatief zich verhoudt – 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, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

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

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving 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 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.

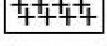
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande planologisch-juridische situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied aan de Wolfsdreef 1 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" uit 2013 en heeft de (hoofd)bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (2, 3, 4 en 5) en 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' van kracht op onderhavig plangebied. Onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan bevestigt dit.



-  **Plangebied**
-  **Wonen**
-  **Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden**
-  **Waarde - Archeologie**
-  **Waterstaat - Waterbergingsgebied**

Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel"

Binnen het plangebied zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'historisch landschappelijk gebied', 'leefgebied van dassen', 'leefgebied van struweelvogels', 'leefgebied van amfibieën en reptielen', 'leefgebied van kwetsbare soorten', 'beschermingsgebied natte natuurparel', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'bebouwingsconcentratie' van kracht. Het bijgebouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw kent de aanduiding 'relatie' ten aanzien van het hoofdgebouw.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- c. een bed&breakfast accommodatie met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen toegestaan binnen het hoofdgebouw;
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- e. n.v.t.;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. tot en met l: n.v.t.;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- n. en o: n.v.t.;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- u. tot en met x: n.v.t.;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- z. en aa: n.v.t.;
- bb. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- cc. en dd: n.v.t.;
- ee. tuinen, erven en terreinen;
- ff. parkeervoorzieningen;
- gg. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- hh. groenvoorzieningen.

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch gebruik;
- c. een grondgebonden bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- e. tot en met h: n.v.t.;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- j. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- k. wonen in een bedrijfswoning;
- l. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen;
- m. tot en met r: n.v.t.;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- t. n.v.t.;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- y. en z: n.v.t.;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- bb. n.v.t.;
- cc. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- dd. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- ee. n.v.t.;
- ff. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- gg. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot maximaal 100 m²;
- hh. n.v.t.;
- ii. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- jj. extensief dagrecreatief medegebruik;
- kk. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- ll. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto AMK-terreinen en/of terreinen met een hoge verwachting voor Paleolithicum-Neolithicum.

De voor Waarde – Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen waar in 1629 aanvalswerken voor het beleg van 's-Hertogenbosch zijn aangelegd.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen waar in historische tijden sprake was van water.

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, met voorrang mede bestemd voor inundatiegebied en voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende waterberging.

Het plan dat initiatiefnemer voor ogen heeft, is passend in de context van de bestaande omgeving, maar wijkt op verschillende punten af van hetgeen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens geeft het vigerende bestemmingsplan inzicht in de kwaliteiten en waarden die momenteel aanwezig zijn binnen het plangebied en waarmee bij verdere uitvoering van de planvorming rekening dient te worden gehouden. Vooraf kan reeds worden gesteld dat het merendeel van de aanduidingen van bijzondere kwaliteiten en waarden binnen de planlocatie ook een plaats krijgt in onderhavig bestemmingsplan. De bestemmingsplanwijziging richt zich met name op het mogelijk maken van de toeristisch-recreatieve activiteiten en oprichting van een wijngaard aan de Wolfsdreef 1.

2.2 Planbeschrijving

Uit ruimtelijk-fysiek, logistiek en milieuhygiënisch oogpunt zijn de afwijkingen van het vigerende bestemmings(-/moeder)plan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" minimaal te noemen. Op de eerste plaats neemt het te bebouwen oppervlak niet toe. Op de tweede plaats ziet het initiatief op een vormverandering van het bestaande bestemmings- c.q. bouwvlak. De agrarisch bestemde gronden wijzigen enkel in die zin dat, in tegenstelling tot de vigerende planologische situatie, er in de nieuwe planologische situatie, buiten het bouwvlak, permanente, open groeiondersteunende voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van de fruitteelt (waaronder druiven) met een maximale hoogte van 2 m.

In de bestaande bebouwing, of een deel daarvan, zal vinificatie en verkoop van wijn plaatsvinden.

De recreatief-toeristische dagactiviteiten zullen vooral buiten plaatsvinden. Een en ander gaat gepaard met een klein keukentje, binnen één van de gebouwen, en wordt gecombi-

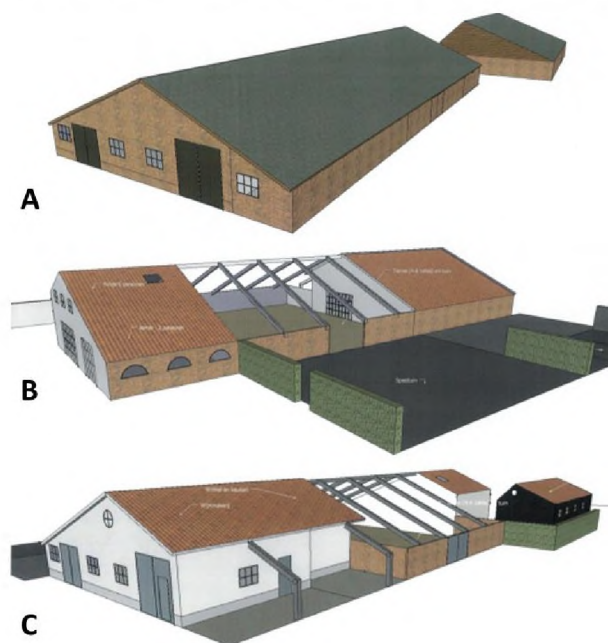
neerd met het winkeltje waar de wijn wordt verkocht. De verblijfsaccommodatie krijgt een plek in de bestaande, om te bouwen schuren.

Grofweg omvat het planvoornemen de volgende oppervlakten:

- ondergeschikte detailhandel/winkel/keuken;
- ondergeschikte horeca/buitenruimte voor dagtoerisme (terras): 70-100 m² (exclusief parkeren en speeltuin voor kinderen)
- verblijfsaccommodatie: 150-175 m².

De initiatiefnemer heeft aangegeven de ontwikkeling graag samen te laten gaan met een versterking van de bestaande landschappelijke kwaliteiten op het perceel. Gebiedseigen soorten worden aangeplant om met de ontwikkeling nog meer aan te sluiten op het reeds bestaande landschappelijke karakter van de omgeving.

Navolgende afbeelding geeft respectievelijk de bestaande situatie van de stal (A), welke wordt omgezet tot wijnboerderij/-makerij, inclusief ondersteunende horeca, detailhandel en drie recreatieverblijven (B en C), weer. Schetsen A en C betreffen de huidige en nieuwe situatie gezien vanuit het noorden, schets B betreft de nieuwe situatie gezien vanuit het zuiden. De schetsen aangaande de nieuwe situatie betreffen ontwerpen welke nog nader uitgewerkt en/of op onderdelen gewijzigd kunnen worden.



Afbeelding 4: situatieschetsen Wolfgaard

Verder blijven de ontsluitingsmogelijkheden ongewijzigd en wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Paragraaf 4.11 van deze plantoelichting gaat nader in op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur.

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. Paragraaf 4.12 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit, paragraaf 4.13 behandelt de landschappelijke inpassing. In die paragraaf wordt tevens nader ingegaan op de voorgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing van de plannen.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten 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

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden 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. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid. De onderhavige plannen bevinden zich verder niet in de nationale hoofdstructuur en omvatten geen ontwikkelingen van landsbelang.

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Onder meer uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 september 2014 (201308656/1/R2) kan worden geconcludeerd dat een leisureontwikkeling in de vorm van de oprichting van een drietal kleinschalige recreatieverblijven niet wordt aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling hoeft derhalve niet 'beladderd' te worden.

3.3 Provinciaal beleid

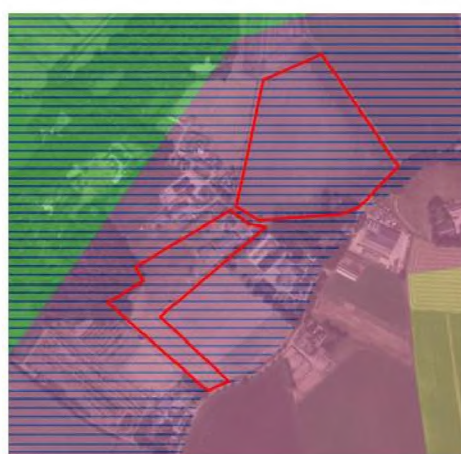
De vigerende agrarische bestemming van bepaalde gronden blijft goeddeels behouden en ook de verschillende aanduidingen ten aanzien van landschappelijke en ecologische waarden blijven in het nieuwe bestemmingsplan van kracht. Initiatiefnemer heeft met onderhavig planvoornemen geen sloop of nieuwbouw voor ogen. Alle activiteiten zullen dus plaatsvinden binnen bestaande bebouwing.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de Structurenkaart is onder meer te zien dat de planlocatie gelegen is in de 'Groenblauwe mantel' en tevens is aangeduid als zijnde 'Waterbergingsgebied'.



-  Plangebied
-  Groenblauwe mantel
-  Waterbergingsgebied

Afbeelding 5: Aanduiding planlocatie Structurenkaart provincie Noord-Brabant

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. De groenblauwe structuur biedt ruimte aan een

natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water (overlap is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 komen te vervallen). Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, onder voorwaarde dat bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd worden. Een andere mogelijkheid is dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten. De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over de relatie met historische elementen zoals kades en inundatievlaktes, het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op een eigentijdse wijze. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus 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. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

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.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Nee
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Ja
Water	Ja
Natuur en landschap	Ja
Cultuurhistorie	Ja

Agrarische ontwikkelingen en windturbines

Binnen het kaartbeeld 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines' is het plangebied aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



 Plangebied

 Beperkingen veehouderij

Afbeelding 6: uitsnede kaartbeeld Agrarische ontwikkelingen en windturbines – Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Voor gebieden waarop de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' van toepassing is, gelden (vergaande) beperkingen voor veehouderij. De aanduiding is enkel van toepassing op veehouderijen, die voldoende gronden hebben om (hun activiteiten) uit te breiden.

Water

Binnen het kaartbeeld 'Water' is het plangebied aangeduid als 'Reservering waterberging' en 'Regionale waterberging'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



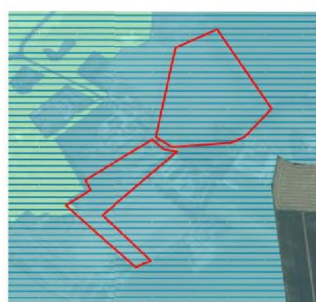
-  Plangebied
-  Reservering waterberging
-  Regionale waterberging

Afbeelding 7: uitsnede kaartbeeld Water – Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduidingen 'Reservering waterberging' en 'Regionale waterberging' strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Een en ander verdient aandacht in de waterparagraaf behorende tot een bestemmingsplan binnen een als zodanig aangeduid gebied.

Natuur en landschap

Binnen het kaartbeeld 'Natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant', 'Groenblauwe mantel' en voor een klein gedeelte, helemaal aan de westzijde van het plangebied, als 'Natuur Netwerk Brabant'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



-  Plangebied
-  Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant
-  Natuur Netwerk Brabant
-  Groenblauwe mantel

Afbeelding 8: uitsnede kaartbeeld Natuur en landschap – Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. In de groenblauwe mantel is het beleid met name gericht op functies die de groene waarden in de omgeving ondersteunen. Dat betekent dat functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving minder ontwikkelingsruimte krijgen. Binnen de groenblauwe mantel zijn ook veel agrarische bedrijven gevestigd.

Ten aanzien van het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant geldt dat stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het provinciale beleid is dan ook opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Ook bij een verzoek tot grenswijziging van een Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant moet het betreffende waterschapsbestuur worden gehoord.

De overheid is het begrip Natuur Netwerk Nederland (NNN) gaan gebruiken in plaats van Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Natuur Netwerk Brabant (NNB) is het NNN dat in Noord-Brabant ligt. Het NNB bestaat uit de EHS en de ecologische verbindingzones. Met deze wijziging wordt de benaming EHS en ecologische verbindingzone in deze verordening aangepast naar Natuur Netwerk Brabant (NNB).

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
 - b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Voor zover van toepassing wordt aan de voorwaarden als genoemd in artikel 6.11 Verordening ruimte voldaan.

Cultuurhistorie

Binnen het kaartbeeld 'Cultuurhistorie' is het plangebied aangeduid als 'Cultuurhistorisch vlak'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Afbeelding 9: uitsnede kaartbeeld Cultuurhistorie – Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. Een bestemmingsplan dat voor een locatie waarop deze aanduiding van toepassing is, wordt opgesteld stelt zodoende regels op ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is Hoofdstuk 2: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Voor onderhavig plan geldt dat er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Deze wordt nader toegelicht in paragraaf 4.13 van deze toelichting. Het volledige rapport is opgenomen als [bijlage 4](#), de bijbehorende tekening als [bijlage 4.1](#).

Slotconclusie provinciaal beleid

Voor zover toepasbaar, relevant en redelijkerwijs mogelijk is het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie en de verordening vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Ofschoon de voorgestane ontwikkeling grotendeels wordt gerealiseerd binnen de grenzen van een bestaand stedelijke functie in het buitengebied, draagt deze ontwikkeling toch bij aan de versterking van de groenblauwe mantel en het (Attentiegebied) Natuur Netwerk Brabant. De kwaliteitswinst wordt geboekt door een optimale landschappelijke inpassing van het initiatief waarbij expliciet rekening is gehouden met het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, landschap en water(-beheer) (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging).

Voorliggend bestemmingsplan zet in op het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland. De aanwezige kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied worden met onderhavige plannen niet mogelijk gemaakt.

Zoals hiervoor is gemotiveerd, wordt voldaan aan de voorwaarden voor uitbreiding van een niet-agrarische ontwikkeling in het buitengebied, zoals genoemd in artikel 6.11 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plannen worden verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Paragraaf 4.12 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit en paragraaf 4.13 behandelt de landschappelijke inpassing.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" is reeds in paragraaf 2.1 aan bod gekomen. Verder is onderhavige planontwikkeling, met in achtneming van de genoemde provinciale beleidskaders, vanuit gemeentelijk beleidsperspectief slechts van beperkte relevantie. Een bestaande woonbestemming wordt omgezet naar een agrarische woonbestemming met daaraan toegevoegd de mogelijkheid tot het toeristisch-recreatief gebruik. Er blijft dan ook sprake van een stedelijke functie in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. Van uitbreiding of oprichting van bouwwerken is geen sprake. Omdat de voorgestane planontwikkeling een duidelijke koppeling legt met een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving is een beschouwing over de Structuurvisie Buitengebied en de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 op zijn plaats.

Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel

Het plangebied is gelegen in de zogeheten bebouwingsconcentratie 'Wolfsdreef'. De Wolfsdreef ligt op een dekzandrug, maar wordt aan de noordkant begrensd door een moerasachtig gebied. Het maaiveld kent een typerend microreliëf, met op korte afstand grote verschillen die kunnen oplopen tot meer dan 2 meter. Aan de zuidkant ligt de Dooibroek, een vanuit de historie nat gebied. De liniedijk landt met een krachtige bocht bij de Wolfsdreef. Dit gebiedje heeft een besloten karakter door de laan- en kavelbeplanting en de aanwezigheid van het bos op de Vossenbergh. Verderop richting het noordwesten ligt een oud broekbos uit 1850, en het landgoed Haanwijk. Aan de Venstraat is een geitenboerderij en worden asperges geteeld.

Het bebouwingscluster kent een sterke ruimtelijke samenhang met een landelijke uitstraling. De bebouwing ligt enigszins verspreidt, en kent veel verschillende oriëntatierichtingen. Over het algemeen ligt de gevel vrij dicht aan de weg. Op de kruising Venstraat / Wolfsdreef ligt een groot bedrijf met veel verschillende opstallen en aaneengesloten verharding, dat qua korrelgrootte niet goed past in het kleinschalige landschap.



Afbeelding 10: uitsnede kaartbeeld bebouwingsconcentratie Wolfsdreef

Ten aanzien van de bebouwingsconcentratie Wolfsdreef is door de gemeente Sint-Michielsgestel een visie opgesteld. Hieruit komt onderstaande naar voren.

Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:

- Contrast tussen bosgebied en relatieve openheid cultuurlandschap;
- Karakteristieke kavel- en wegenstructuur;
- De landing van de keerdijk, inclusief beplantingen;
- Ontbreken van grote hoeveelheden opgaande beplantingen in het bebouwingscluster;
- Verschillende bebouwingsrichtingen;
- Kleine korrelgrootte van woon- en bedrijfskavels;
- Doorzichten naar het geaccidenteerd landschap achter de opstallen;
- Ruimtelijke eenheid van het bebouwingscluster.

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Geclusterde grote opstallen;
- Aaneengesloten verharde gebieden;
- Aaneengesloten opgaande beplantingen binnen het cluster.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Wolfsdreef / Venstraat door middel van sloop grote opstallen;
- Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen met behoud van de zichtrelatie naar het achterland;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

Door de welvingen in het reliëf, de aanwezigheid van de bossen en de historische uitstraling van het landschap heeft het gebied een sterke karakteristieke uitstraling. De relatieve openheid van het bebouwingscluster contrasteert sterk met de gesloten massa van de bossen en de keerdijk.

De bebouwingsconcentratie herbergt agrarische bedrijvigheid, en deze draagt bij aan de typische uitstraling van het gebied. Behoud van dit agrarische karakter geniet dan ook de voorkeur. Vanwege de bosrijke omgeving en de aanwezigheid van landgoederen liggen hier ook goede kansen voor kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten.

Wanneer in de toekomst toch een transformatie van het lint gaat plaatsvinden dienen grote, vervuulende of lawaaiige nieuwe economische dragers geweerd te worden. Tevens dienen verkeersaantrekkende economische dragers geweerd worden vanwege de slechte bereikbaarheid van Wolfsdreef. Ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen zijn nieuwe woningen denkbaar. Het toevoegen van groene landschapselementen is niet aan de orde, een bijdrage aan het onderhoud van de bomenclusters (bijvoorbeeld het aanplanten van nieuwe bomen als oude verloren zijn gegaan) bij de entree van het bebouwingscluster is wel mogelijk. Als hier geen noodzaak toe is kan een bijdrage aan het groenfonds worden gedaan.

Met onderhavig planvoornemen wordt geen afbreuk gedaan aan bovengenoemde kwaliteiten en waarden. Initiatiefnemer geeft door het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 4.13) een nieuwe impuls aan hetgeen dat de bebouwingsconcentratie Wolfsdreef zo uniek maakt. Het agrarische karakter blijft behouden, en

doordat bouwwerken niet worden vermeerderd of vergroot, blijft het open gebied, met de diverse zichtlijnen gehandhaafd.

Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

Op de hierna volgende uitsnede van de kaart Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Het beeld dat onderhavig plangebied is gelegen in een landschappelijk waardevol gebied, wordt hierin bevestigd.



Globale ligging plangebied



Waardevol landschap

Afbeelding 11: uitsnede kaart Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

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.

Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij. De gemeente ligt aan de rand van het Groene Woud. In combinatie met de ligging betekent dit dat Sint-Michielsgestel een belangrijke recreatieve functie voor de hiervoor genoemde stad/steden vervult. Daarnaast wordt de gemeente doorsneden door de Dommel, de Aa en de Zuid-Willemsvaart. Alle drie landschappelijk zeer aantrekkelijke elementen. De Dommel en Aa zouden echter nog beter erfahrbaar en beleefbaar gemaakt kunnen worden en de natuur- en ecologische waarde moet worden versterkt om ze (recreatief) nog aantrekkelijker te maken.

De toegankelijkheid van natuurgebieden kan worden verbeterd. Er ontbreekt een sterke ruimtelijke relatie met aanwezige landschappelijke structuren (zoals Dommel, Aa, Keerdijk en Beeksche Waterloop) en met Het Groene Woud. Bovendien scheidt het infrastructuur (verkeer) de aanwezige natuur en ecologische gebieden. Langs de water-route wordt op veel plekken het water de rug toegekeerd; achterkanten van woningen, bedrijven, ontoegankelijke gebieden, etc. Verder wordt Zuid-Willemsvaart kanaal ervaren als scheidende structuur tussen kern Berlicum-Middelrode en de overige kernen.

De gemeente heeft een ambitieus programma vastgesteld voor landschaps- en natuurontwikkeling, het programma 'Gestel Groene Gemeente 2010 – 2014'. Één van de in dit programma genoemde projecten is het Koepelplan Dynamisch beekdal de Aa.

Het inrichtingsplan voor het Dynamisch beekdal laat zien waar het water de ruimte moet krijgen en natte natuurontwikkeling gewenst is. Bij de totstandkoming van dat inrichtingsplan is met tal van aspecten zoals onder meer hoogteligging, geomorfologie en bodemopbouw rekening gehouden.

Met onderhavig planvoornemen blijven de landschappelijke waarden hoe dan ook in tact. Ambities op het gebied van natuurontwikkeling in de omgeving van het plangebied worden met de ontwikkeling van de Wolfsgaard niet in de weg gestaan. Met het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan worden de belangrijkste waarden voor de toekomst beschermd en waar mogelijk versterkt (zie paragraaf 4.13).

Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP)

De gemeente Sint-Michielsgestel is een plattelandsgemeente gelegen aan en in het Nationaal Landschap Het Groene Woud, midden in de provincie Noord-Brabant. De gemeente heeft een aantrekkelijk landschap, twee mooie riviertjes (Dommel en Aa), goede fiets- en wandelmogelijkheden, aardige Brabantse dorpjes met diverse kleinschalige voorzieningen en in de directe regio zijn veel mogelijkheden.

Op het gebied van verblijf zal de gemeente de ontwikkeling van nieuwe, kleinschalige accommodaties stimuleren. De gemeente zal uiteraard een belangrijke rol spelen in de toeristisch-recreatieve ontwikkeling en in het bijzonder bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Daarnaast wil zij bijdragen aan een goed en innovatief (toeristisch) ondernemingsklimaat, vergunningverlening en handhaving, organisatie en communicatie. De gemeente hecht zeer aan een goede communicatie met de toeristische sector. Daartoe zullen goede voorwaarden geschapen worden, zoals één bestuurlijk verantwoordelijke, één toeristisch ambtelijke coördinator (eerste aanspreekpunt voor toeristische ondernemers) en deelname aan het Toeristisch Platform.

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij de ambities van de gemeente. Kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen met verblijfsaccommodaties in bestaande bebouwing. Daaraan voegt initiatiefnemer, met de uitwerking van een landschappelijk inpassingsplan, een behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden toe.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Sint-Michielsgestel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Sint-Michielsgestel verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

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.

Slotconclusie gemeentelijk beleid

Met in achtneming van de provinciale beleidskaders is onderhavige planontwikkeling vanuit gemeentelijk beleidsperspectief slechts van beperkte relevantie. Toch is het belangrijk te vermelden dat onderhavig initiatief aansluit op de doelstelling die gemeente Sint-Michielsgestel voor ogen heeft ten aanzien van het landelijke gebied en de toeristisch-recreatieve sector. Van nieuwvestiging of oprichting van bouwwerken is geen sprake.

Met het realiseren van het plan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. 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.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

De initiatiefnemer stelt graag in overleg met de gemeente het ambitieniveau (GPR-scores) voor dit project vast.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

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.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 scheidsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan / bouwplan

Wegverkeerslawaai

De volgende objecten worden in de Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Het plan ziet niet op de realisatie van een woning of andere geluidgevoelige gebouwen. Zo blijft de aanwezige woning behouden en ook als zodanig in gebruik. De voorziene recreatieverblijven zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het plan is derhalve niet noodzakelijk. Hier kan aan worden toegevoegd dat de verblijven op ruim 50 meter van de Wolfsdreef worden opgericht. Bij deze afstand is geen geluidhinder te verwachten afkomstig van verkeer rijdend op de Wolfsdreef alwaar bovendien de verkeersintensiteit laag is.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op.

4.3 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* (editie 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.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Geurhinder (Wgv)

De mogelijke geurhinder voor (nieuwe) ontwikkelingen hoeft alleen bepaald te worden, als het een geurgevoelig object betreft. Bij de nieuwe activiteiten die plaats gaan vinden aan de Wolfsdreef is geen sprake van (langdurige) blootstelling aan geurhinder. Derhalve heeft er geen toets plaatsgevonden van de ligging en afstand van het gebouw waarin toeristisch-recreatieve activiteiten gaan plaatsvinden ten opzichte van (nabijgelegen) veehouderijen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de directe nabijheid van de planlocatie geen agrarische bedrijvigheid voorkomt.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Wolfsdreef 1 te Sint-Michielsgestel is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 1 opgenomen. De conclusie die naar aanleiding van het geluidonderzoek is te trekken, luidt als volgt:

Voor de gewenste situatie van de te realiseren wijnboerderij op het perceel aan Wolfsdreef 1 te Sint-Michielsgestel zijn de geluidniveaus door de toekomstige bedrijfsvoering berekend. Omdat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan (zie hoofdstuk 2 van de volledige rapportage) wordt voldaan, kan worden gesteld dat de gewenste bedrijfsvoering inpasbaar is op de gewenste locatie.

Daarnaast blijkt dat ter plaatse van alle woningen van derden in de omgeving aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Aan het aspect BBT wordt in voldoende mate invulling gegeven. Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid geen knelpunten voor de gewenste bedrijfsvoering.

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de nabijheid van de planlocatie komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor de activiteiten die plaatsvinden in de Wolfsgaard. Industrielawaai vormt geen knelpunt.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende agrarische bedrijven en woonfuncties.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

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. 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. 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 verande-

ring in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

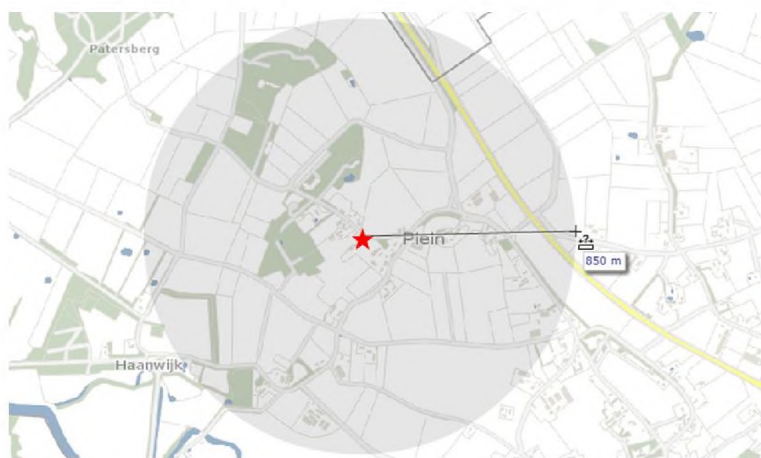
De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op meer dan 1 km van het plangebied. Een en ander is af te lezen uit onderstaande afbeelding, waarop door het ontbreken van risicovolle inrichtingen, de aanduidingen hiertoe ontbreken.



Globale ligging plangebied

Afbeelding 12: uitsnede Risicokaart van de provincie Noord-Brabant

Externe veiligheid vervoer

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlas- sen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, in- zicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toege- staan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpa- den, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

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 beoorde- len of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.- beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu rela-

tief 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.

Motivering en conclusies MER voor bestemmingsplan / bouwplan

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). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan

Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Wolfsdreef 1. De te onderzoeken locatie is deels bebouwd met een woonhuis en een tweetal rundvee stallen welke buiten gebruik zijn. De locatie is momenteel in gebruik voor woondoeleinden. De ter plaatse gelegen weilanden, tuin en verhardingen zijn conform de opdracht niet meegenomen in het onderzoek.

Het doel van het bodemonderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. In overleg is besloten om tevens indicatief te kijken naar de aanwezigheid van asbestvezels in de bodem direct rondom de stallen onder de daken. De daken zijn niet voorzien van dakgoten waardoor asbestvezels kunnen uitspoelen in de toplaag van de bodem.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusie en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 2 opgenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en zink ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Deze resultaten geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Ter plaatse van de afwateringszone van de stallen zonder dakgoot is indicatief een monster genomen van de toplaag (0-5 cm). Dit monster is samengesteld door op verschillende plekken de toplaag af te schrapen, waardoor de meest verontreinigde laag is bemonsterd. Op basis van de analyse blijkt dat ter plaatse van deze laag een concentratie van asbest van 14 mg/kg wordt aangetroffen.

Deze concentratie overschrijdt de restconcentratienorm van 100 mg/kg verder niet, echter wordt geadviseerd om de toplaag ter plaatse van de afwateringszone van de stallen zonder dakgoot te ontgraven en de grond af te voeren als asbesthoudende grond. Deze werkzaamheden kunnen wellicht worden uitgevoerd als de asbesthoudende golfplaten worden verwijderd. Ten behoeve van deze werkzaamheden zou een plan van aanpak moeten worden ingediend bij de desbetreffende gemeente waarbinnen de locatie is gelegen.

Algehele slotconclusie is dat het aspect bodem de beoogde planontwikkeling niet 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.

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.

Het Waterschap De Dommel maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. Een en ander is opgenomen in het nieuwe Waterbeheerplan 'waardevol water', de meest recente Keur oppervlaktewater, Handreiking Watertoets (versie maart 2015). De huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

De planlocatie ligt in voorlopig reserveringsgebied voor de waterberging 2050, het invloedsgebied van de Maas, de beschermingszone van een Natte Natuurparel. Het waterschap gaat akkoord met de realisatie van een wijngaard binnen het reserveringsgebied voor de waterberging 2050. Dit leidt niet tot problemen voor de waterberging. Wel wijst het waterschap er op dat de ligging van de wijngaard binnen het reserveringsgebied waterberging een risico op overstroming oplevert. Gezien de hoogteligging van het perceel ten opzichte van de omgeving zal overstroming in de praktijk zeer uitzonderlijk zijn, maar het kan wel gebeuren. Dit is nadrukkelijk een bedrijfsrisico dat de initiatiefnemer zelf neemt.

De locatie wordt in het beregeningsbeleid aangeduid als 'Beperkt invloedsgebied Natura 2000'. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden voor beregening met grondwater. Hier dient initiatiefnemer in de praktijk rekening mee te houden.

Conclusies water voor bestemmingsplan / bouwplan

Aan de Wolfsdreef 1 vindt geen directe uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Mocht dat in een later stadium toch de wens zijn (in de vorm van oprichting van een bouwwerk of uitbreiding van bestaande bouwwerken), dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Te zijner tijd kan dan een omgevingsvergunning-procedure worden doorlopen om een aanbouw of oprichting van een bijgebouw mogelijk te maken. Een watertoets zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is met onderhavige ontwikkeling een hydrologisch neutrale situatie ter plaatse van het plangebied gewaarborgd.

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 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 project 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 project 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 wonin-

gen. 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. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Conclusies lucht voor bestemmingsplan / bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Volledigheidshalve zijn de verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen ingevoerd in de NIBM-tool (versie mei 2013). De ingevoerde verkeersbewegingen zijn worst case en daarom in zekere zin te hoog ingezet. Desondanks blijkt ook dat met deze extra verkeersbewegingen er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		75,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,58
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Michielsgestel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

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.

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 flora en fauna voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Blom Ecologie het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en vervolgens deze getoetst aan de effecten van de werkzaamheden en vigerend beleid. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de uitgevoerde onderzoeken vermeld. De volledige onderzoekrapportage is in [bijlage 3](#) opgenomen.

Conclusies

- *In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. De hooi- en graslanden zijn mogelijk onderdeel van het foerageergebied van de das. Vleermuizen en uilen maken (mogelijk) gebruik van de locatie als foerageergebied. De rugstreeppad kan de locatie mogelijk bevolken tijdens de sloop en ontwikkeling. De hagen, struiken, ruigtes en schuren zijn geschikte nestlocatie voor algemene broedvogels.*
Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.
- *De ruimtelijke ingrepen leiden behoudens vorengenoemde soorten slechts tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van de das en omgang met foeragerende/passerende vleermuizen, rugstreeppad, algemene broedvogels en uilen is het aanbevelingswaardig om voor de uitvoering een ecooloog te raadplegen over de te volgen werkwijze.*
- *Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen en zoals (eventueel aanvullend) geadviseerd door de geraadpleegde deskundige leiden de werkzaamheden vooralsnog niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000- gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand en de energiezuinigere woningen is van externe werking op omliggende Natura2000 gebieden geen sprake.*

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Ten aanzien van rugstreeppad geldt dat de soort gedurende de sloop en ontwikkeling de locatie kan bevolken (zie voor meer info bijlage 2). In de periode april t/m augustus/september dient te worden voorkomen dat er potentiële voortplantingswateren ontstaan door het terrein, indien noodzakelijk, voortdurend te egaliseren en met name de delen waar niet gewerkt wordt. Grondwerkzaamheden worden zoveel als mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. In het gehele jaar maar met name in de periode oktober t/m maart dient het ontstaan van potentiële verblijf- en overwinteringslocaties te worden vermeden.
Hopen puin en ander sloopafval dienen direct te worden afgevoerd of afgedekt met wegendoeck. Een alternatief voor bovenstaande werkwijze is gehele uitrastering van de gehele werklocatie middels een amfibieënscherm. Welke werkwijze wordt toegepast is ter beoordeling aan de uitvoerend partij. Indien ondanks de zorgvuldige aanpak rugstreeppadden worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Een ter zake deskundige geeft op welke wijze de werkzaamheden hervat kunnen worden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Bij de inrichting van de planlocatie is het aanbevelingswaardig om de een goede landschappelijke inpassing te verzorgen en de aanwezige natuurwaarden te versterken. In de conceptuele inrichtingsschets (deels zichtbaar in figuur 2) worden ecologische spots gerealiseerd, worden stukjes haag aangeplant en een overgangszone tussen het bos en de wijngaard gecreëerd. Veel soorten profiteren van overgangszones. Door de vegetatiegradiënt in de zoom ontstaan onder andere microhabitats voor diverse algemene insectensoorten.
Insecten vormen het stapelvoedsel van veel vogels, amfibieën en zoogdieren. De beoogde inrichting zal tot een verhoging van de biodiversiteit leiden maar zal primair vooral algemene en niet beschermde soorten faciliteren. Secundair profiteren soorten als vleermuizen, das en uilen.

Slotconclusie is dat de aspecten flora en fauna de beoogde planontwikkeling niet in de weg staan.

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 eventueel 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.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van de functiewijziging binnen het plangebied zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Derhalve geldt in feite hetzelfde als geldt voor het onderzoek op het gebied van water: mocht er in een later stadium ten behoeve van uitbreiding of oprichting van bouwwerken een vergunning worden aangevraagd, dan zal bevoegd gezag als aanvullende eis kunnen stellen om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Tot die tijd wordt de grond niet geroerd, is de bodem beschermd en is een archeologische verkenning van de bodem niet noodzakelijk.

In algemene zin geldt bovendien dat er altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

4.11 Mobiliteit en infrastructuur; verkeer en parkeren

Voorliggend bestemmingsplan betreft een voormalige agrarische bedrijfssituatie welke de laatste jaren enkel voor woondoeleinden is gebruikt. De nieuwe functie heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg en zal, in vergelijking met de vigerende planologische situatie, een toename van de verkeersdruk genereren. Deze toename zal echter niet significant zijn, waardoor er geen sprake is van het ontstaan van een nadelige(r) situatie. De ontsluiting van het perceel zal niet worden aangepast. Onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met een significante toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Wolfsdreef.

De ontwikkeling gaat verder gepaard met de oprichting van minimaal 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De voor de berekening gebruikte CROW-kentallen uit de ASVV 2012 zijn respectievelijk tuincentrum, café/bar/cafetaria, verblijfsrecreatie-huisjescomplex. Daarbij is uitgegaan van de kentallen behorende bij de categorie 'niet-stedelijk' en 'buitengebied'. Omdat voor horeca hier geen kentallen gelden, is voor die functie de categorie 'niet stedelijk/rest bebouwde kom' gebruikt.

CROW type: Rest bebouwde kom / niet stedelijk

Functie	Omvang	Eenheid	Kengetal		Benodigde plaatsen	
			Min	Max	Min	Max
Detailhandel	25	m2	2,6	3,1	0,7	0,8
Horeca	100	m2	6,0	8,0	6,0	8,0
Verblijfsaccommodati	175	m2	2,0	2,2	3,5	3,9
Totaal	300	m2			6,7	8,8

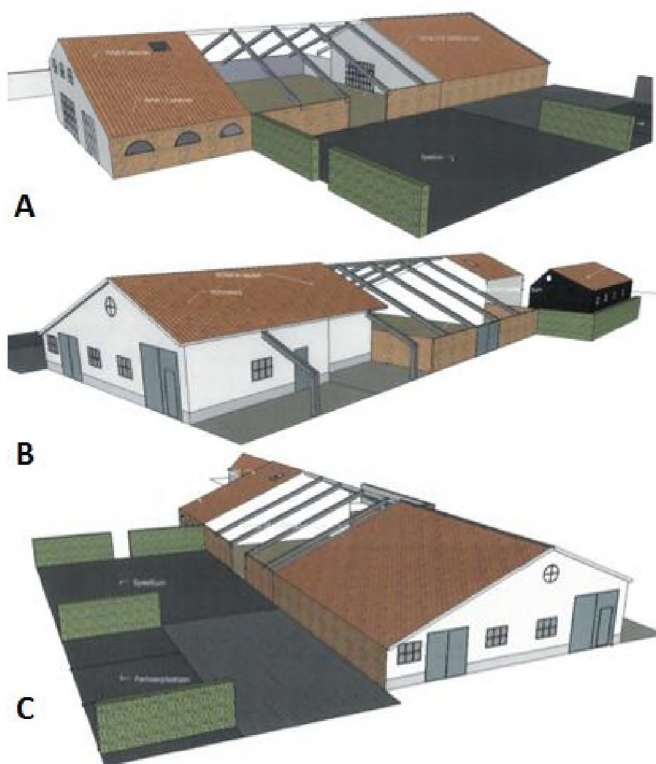


Afbeelding 13: plangebied gezien vanaf de Wolfsdreef; de gekromde gele lijnen geven de zoeklocatie aan waarbinnen de parkeerplaatsen aangelegd worden (bron: Google Maps/Streetview)

4.12 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Deze gevolgen zijn minimaal te noemen. De beoogde kleinschalige ruimtelijke ingreep in de vorm van een functie- en gebruikswijziging voorziet niet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De functie wijzigt, maar deze wijziging is niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De navolgende afbeeldingen schetsen de nieuwe situatie vanuit respectievelijk zuid (A), noord (B) en oost (C).



Afbeelding 14: schetsen van de nieuwe situatie Wolfsdreef 1

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. 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.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan 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 stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

4.13 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk inpassing

Uit een landschappelijk inpassings- en versterkingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met het landschappelijk inpassings- en versterkingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Een en ander is vormgegeven middels een toelichting en een inrichtingstekening. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen van het plan dat door MILON is opgesteld voor onderhavig plangebied, verwoord. De volledige rapportage en de tekening zijn respectievelijk als bijlage 4 en bijlage 4.1 bij deze rapportage opgenomen.

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 deze 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 verbeelding 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 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

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 BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 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 (dubbel)bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen (bedrijfs)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

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 opgenomen in het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan "Wolfsgaard".

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste planologische ontwikkeling kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn plan 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 procedures 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.

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.

De provincie Noord-Brabant heeft op het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze ingebracht:

Teeltondersteunende voorzieningen

Artikel 4.8.1 van het plan maakt het mogelijk permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten. Wij hebben naar aanleiding van het concept hierop reeds ambtelijk gemeld dat dit in strijd is met artikel 6.2 tweede lid onder a Verordening. Inmiddels is in ambtelijk contact door u toegezegd dat dit bij vaststelling zal worden aangepast.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld, aangezien behalve artikel 4.8.1 van de planregels te schrappen, ook artikel 3.9 is geschrapt. De mogelijkheid om permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten, is hiermee van de baan.

Natuur

Verder hebben wij geconstateerd dat aan de westzijde van het plan een deel van het Natuur Netwerk Brabant, dat ook feitelijk als zodanig aanwezig is (bos), niet als zodanig wordt beschermd. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen.

Aan de westzijde van het plangebied valt inderdaad een puntje in het Natuur Netwerk Brabant. Het bestemmingsplan is hier op aangepast door de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos'. De ambities en doelstellingen die gelden voor het Natuur Netwerk Brabant worden hierdoor in voldoende mate beschermd. Hier kan worden toegevoegd dat met het initiatief expliciete kwaliteitswinst wordt geboekt door een optimale landschappelijke inpassing van het initiatief waarbij expliciet rekening is gehouden met het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, landschap en water(-beheer) (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging). Voorliggend bestemmingsplan zet in op het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland. De aanwezige kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied worden met onderhavige plannen niet mogelijk gemaakt.

Zienswijze Het Groene Hart

Het Groene Hart diende een zienswijze in, maar trok die later weer in.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, 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:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- 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 omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende plan te kunnen realiseren.