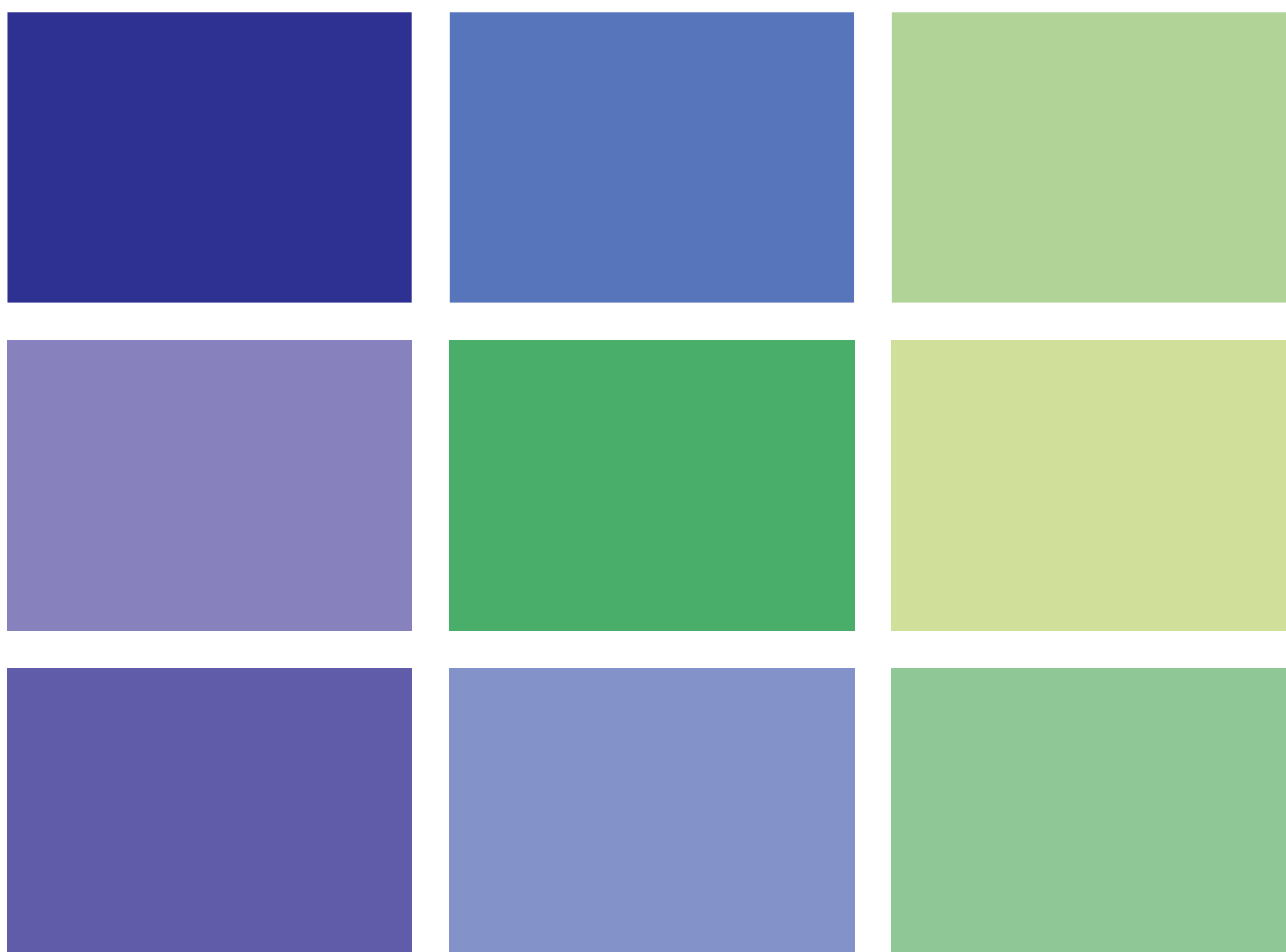


Ruimtelijke onderbouwing

Woud 16, Berlicum

Gemeente Sint-Michielsgestel



Ruimtelijke onderbouwing

Woud 16, Berlicum

Gemeente Sint-Michielsgestel

Toelichting

Bijlage(n)

Datum:

Oktober 2014

Projectgegevens:

ROB01-0253085-01A

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	7
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.4	Conclusie	22
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Verkeer en parkeren	25
4.8	Water	26
4.9	Flora en fauna	26
4.10	Archeologie	27
4.11	Cultuurhistorie	28
5	Haalbaarheid	29
5.1	Financieel	29
5.2	Maatschappelijk	29



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Woud 16 te Berlicum is het initiatief genomen om de bestaande boerderijwoning en de bestaande loods op het perceel van functie te wisselen. In de huidige situatie dient de loods reeds als woning, omdat de boerderijwoning in een slechte bouwkundige staat verkeert en onbewoonbaar is.

De boerderij is een beeldbepalend gebouw, dat het verdient om opgeknapt te worden. Intentie is dan ook om de boerderij op te knappen en ter plaatse een bed and breakfast te vestigen.

De woning, wordt definitief ter plaatse van de loods gevestigd en qua architectuur in overeenstemming met de boerderij gebracht, zodat er een ensemble ontstaat met een ruimtelijk-kwalitatief goede verschijning en met gebruikswaarde.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om te voorzien in een planologische motivering voor bovenvermelde ruimtelijke ontwikkeling, zodat deze meegenomen kan worden in het bestemmingsplan voor het buitengebied dat thans in procedure is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Woud 16 te Berlicum en staat kadastraal bekend onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie N, nummer 17.

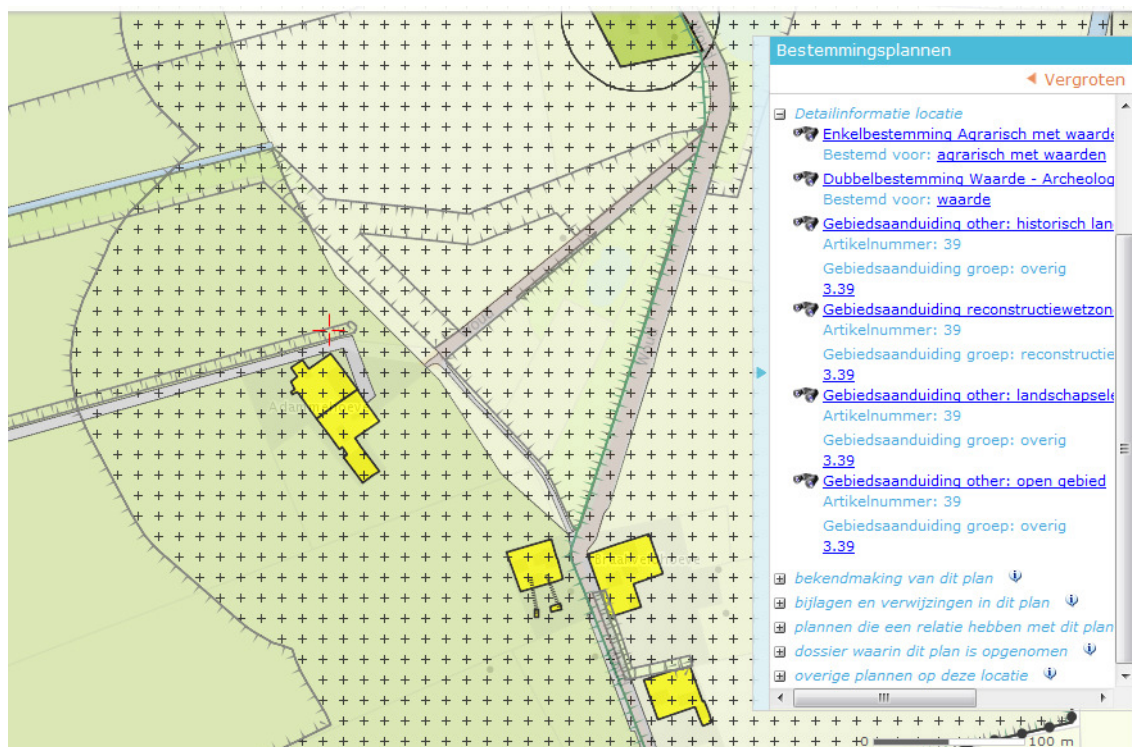
Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de straat Woud en aan de noordzijde door het perceel van Woud 18. De overige grenzen worden gevormd door de perceelsgrenzen van belendende agrarische percelen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' en 'Verkeer - zandpad' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op het deel van de bestaande boerderij met huisnummer 16 ligt de aanduiding 'bouwvlak'. Verder zijn voor het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'Historisch landschappelijk gebied' en 'Open gebied' van toepassing.

Het vigerende bestemmingsplan laat op de locatie binnen de bestemming 'Wonen' binnen het aangegeven bouwvlak één woning toe, met een inhoud van maximaal 600 m³.



Intentie is om binnen het betreffende bouwvlak een bed en breakfastaccommodatie te situeren en om de woning, die reeds in de loods aanwezig is, hier definitief te situeren.

Omdat de loods binnen het vigerende bouwvlak valt, kan deze als woning gebruikt worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door de functiewisseling zal de inhoud van de woning meer gaan bedragen dan 600 m³.

Binnen het bestemmingsplan is bepaald dat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning maximaal 100 m² mag bedragen. Omdat de boerderij door de functiewisseling bijgebouw wordt, past dit niet binnen de bepalingen van het vigerende plan. De oppervlakte aan bijgebouwen gaat hierdoor namelijk ca. 190 m² bedragen.

Omdat het plan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt, is de gemeente bereid om hieraan mee te werken

1.4 Leeswijzer

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



De entree tot het plangebied vanaf de weg Woud



De loods, die vanwege de slechte staat van de boerderij als woning wordt gebruikt, in het grasland

2 Planbeschrijving

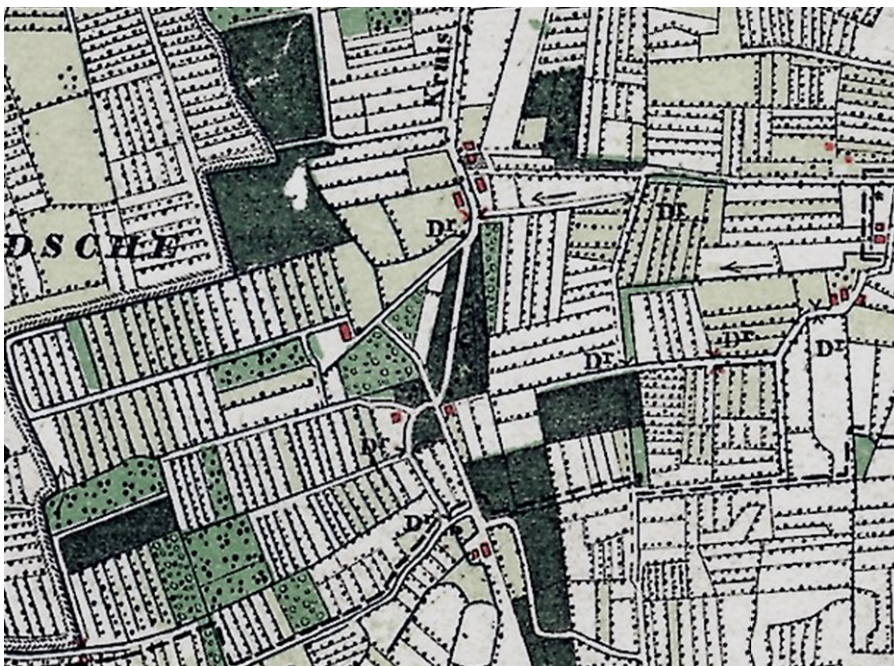
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Plangebied

Historische situatie

Op de historische kaart van 1896 is te zien dat het plangebied van oorsprong een bosperceel was met loofbomen. Ook langs de wegen die naar het plangebied toeleidden was bosbeplanting aanwezig (loofbomen en, ter plaatse van de donkergroene vlakken, naaldbomen).

Het omliggende gebied bestond uit kleinschalige landbouwpercelen hier en daar afgewisseld met bosjes.



Historische kaart 1896

Huidige situatie

De boerderij omvat twee woningen: huisnummer 16 en huisnummer 18. Naast de boerderij staat aan de zuidwestzijde een loods.

In de huidige situatie is nog veel van de historische kaart aanwezig. De driehoek die gevormd wordt door de weg Woud, de toegang naar het perceel en een verbindend pad tussen deze toegangsweg en de weg Woud is nog steeds aanwezig. De gronden binnen



Inrichtingsvoorstel Woud 16 Berlicum

deze driehoek zijn in beheer bij Staatsbosbeheer. Er ligt een ven en er is veel opgaand groen.

Voor de boerderij staat de nodige boombeplanting, waardoor hier nog steeds een bosachtige sfeer aanwezig is. Op het overige perceel is het bos, dat hier van oorsprong was, verder nagenoeg verdwenen. Hier is nu grasland en achter de boerderij enige opgaande tuinbeplanting. Rond het perceel ligt relatief open landschap.

De boerderij verkeert in slechte bouwkundige staat. Het dak is niet meer waterdicht, waardoor bewoning niet goed mogelijk is. Om deze reden is de bewoner in de loods gaan wonen. Hiertoe heeft een verbouwing plaatsgevonden, waarbij gevelopeningen zijn aangebracht. Het gebouw heeft echter nog steeds de uitstraling van een bedrijfsgebouw. Een architectonische samenhang met de boerderij is er niet.

2.2 Beschrijving plan

2.2.1 Ruimtelijk

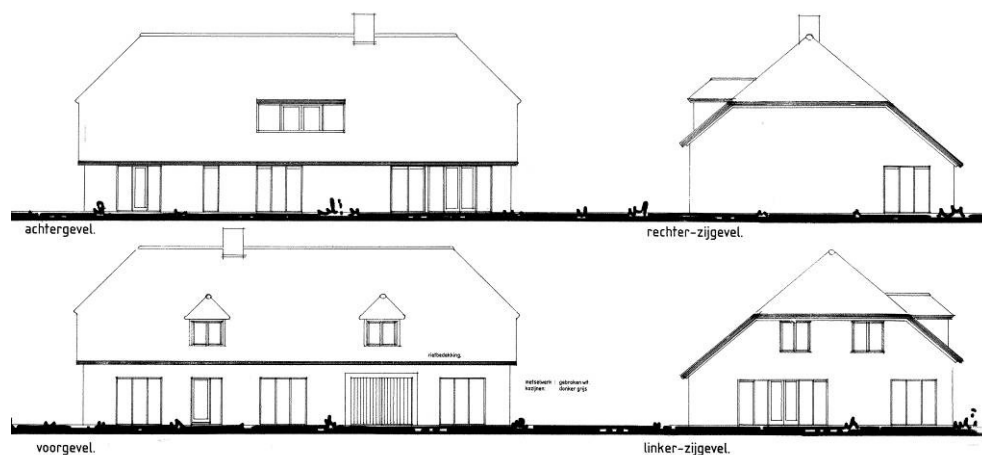
Op nevenstaande afbeelding is verduidelijkt wat de ontwikkeling inhoudt.

De bestaande loods wordt verbouwd tot woning. Hierbij wordt in ieder geval de huidige kap vervangen door een rieten dak, waardoor de uitstraling aanmerkelijk zal verbeteren.

De bestaande boerderij wordt ingericht als bed and breakfast en wordt opgeknapt.

Resultaat zal zijn dat de bestaande bebouwing wordt opgeknapt en dat het aanzien verbetert.

Er is sprake van een uitruil van functies. De bestaande loods op het terrein krijgt een woonfunctie en de bestaande boerderij krijgt de functie van bijgebouw, waarin een bed and breakfast gesitueerd wordt. Het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning mag maximaal 100 m² bedragen. De oppervlakte van de huidige boerderij, die gaat fungeren als bed and breakfast bedraagt echter 190 m². De inhoudsmaat van de bestaande loods zal, na verbouwing tot woning ca. 1220 m³ bedragen. Deze afmetingen zijn in dit geval gerechtvaardigd omdat voorzien wordt in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op de eerste plaats wordt de boerderij opgeknapt. De totale oppervlakte aan bebouwing blijft gelijk. Daarnaast wordt ervoor zorggedragen dat de loods, waar de woning wordt gesitueerd, gaat aansluiten bij de karakteristiek van de boerderij.



Verbouwplan loods

Thans is nog sprake van een vrij laag gebouw met onmiskenbaar de uitstraling van een bedrijfsgebouw. Dit gebouw zal worden voorzien van een rieten kap met wolfseinden, waardoor dit gebouw een meer landelijke uitstraling zal krijgen.

2.2.2 Beplantingsplan

Zorg zal worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Op de historische kaart is te zien dat het plangebied van oorsprong een bosperceel was. Door het aanbrengen van een brede houtsingel aan de oost- en zuidzijde van het perceel, zal dit van buiten de uitstraling van een bosperceel krijgen, terwijl op het perceel zelf voldoende buitenruimte kan worden gecreëerd.

De houtsingels sluiten aan op de groene driehoek ten noordoosten van het plangebied, die onderdeel uitmaakt van de EHS.

Aan de zuidzijde van het perceel loopt (ingevolge de Verordening ruimte 2014) een ecologische verbindingszone. Deze zal worden versterkt door de brede houtsingel.

Op enige afstand van elkaar worden bomen geplant met een stamdikte 14-16 cm, waardoor de houtsingel na aanplant al enigszins 'body' heeft. De bomen worden geplant op een gemiddelde onderlinge afstand van 12 m, zodat zij ruimte hebben om uit te groeien. Tussen de bomen zal bosplantsoen worden aangeplant met kleinere bomen, die vooral in onderbegroeiing zullen resulteren. Deze zullen op een gemiddeld onderlinge afstand van 1 m worden geplant.



Beplantingsplan Woud 16 Berlicum

Het assortiment bestaat uit inheemse beplanting die aansluit op de bestaande opgaande beplanting in het gebied. Het is beplanting die hoort bij de relatief droge zandgronden op de dekzandrug waar het plangebied gesitueerd is.

De assortimentslijst en aantallen zijn opgenomen in onderstaand schema.

AANLEG BEPLANTING EN R BEPLANTING

inrichtingselement	nederlandse naam	latijnse naam	stamdikte [cm]	plantafstand [m]	beplantingspercentage	Opp. [m2]	Aantal
Hogere beplanting in bosplantsoen	Zomereik	Quercus robur	14-16	12 x 12	50%	1.650	10
	Veldesdoorn	Acer campestre	14-16	12 x 12	10%	330	2
	Grove den	Pinus silvestris	14-16	12 x 12	10%	330	2
	Acacia	Robinia pseudoacacia	14-16	12 x 12	10%	330	2
	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	14-16	12 x 12	10%	330	2
	Ruwe berk	Betula pendula	14-16	12 x 12	10%	330	2
						3.300	20
			lengte [cm]				
Bosplantsoen	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	1 x 1	20%	660	660
	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	60-80	1 x 1	20%	660	660
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	1 x 1	20%	660	660
	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	1 x 1	20%	660	660
	Hondsroos	Rosa canina	60-80	1 x 1	20%	660	660
						3.300	3.300

2.2.3 Parkeren

De woning betreft een vrijstaande woning in het buitengebied. Hiervoor geldt een parkeernorm van, afgerond 2.4 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig. Het bed and breakfast krijgt een capaciteit van maximaal 5 kamers. Voor de boerderij is een onverharde plek aanwezig die goed ontsloten kan worden vanaf de toegangsweg, die het terrein oploopt. Deze plek biedt riant ruimte aan 8 auto's en kan plek bieden aan 10 auto's. De parkeernorm voor een hotel bedraagt gemiddeld 6.8 parkeerplaats per 10 kamers (parkeerkencijfers: CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Oktober 2012).

Geconcludeerd kan worden, dat op eigen terrein ruimschoots aan de parkeernorm kan worden voldaan.

2.2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kunnen de vigerende bestemmingen gehandhaafd blijven. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de voorgenomen functiewijziging van bestaande bebouwing te motiveren.

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol. Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de

mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

In totaal zijn in de SVIR 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

3.1.2 Nationaal landschap 'Het Groene Woud'

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.

De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). De kernkwaliteiten van het Groene Woud zijn:

- het groene karakter;
- kleinschalige openheid;
- samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides.

Dit kampen- en essenlandschap wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid en een groen karakter. Het bestaat uit een complex van grote natuurgebieden, met bossen, heides en stuifzanden, en kleinschalige, agrarische gebieden waarin populieren de wegen en perceelsscheidingen accentueren. Het klassieke landschap van de zandgebieden met beekdalen en hoger gelegen essen en kampen is hier nog gaaf aanwezig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het

bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

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

3.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2014 is op 18 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

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

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

De voor het voorliggende plan van belang zijnde onderdelen van de verordening zijn in bijgaande tabel samengevat. Daarbij zijn in **vet** de onderdelen gemarkeerd die inhoudelijk van belang zijn en waarop hierna nog nader ingegaan wordt zijnde: artikel 1.1, artikel 2, artikel 3, artikel 7 en artikel 11. De overige onderdelen van de verordening(sregels) zijn in dit geval in het geheel niet van toepassing.

Hoofdstuk, onderwerp	Relevant(e) artikel(en)	Opmerking
1 Inleidende regels	1 Begripsbepalingen 2 Werking van deze verordening	Van belang of sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling en de aard daarvan
2 Algemene regels	3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit	Algemeen van toepassing bij ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied
3 Structuren	4 Bestaand stedelijk gebied: n.v.t. 5 Ecologische hoofdstructuur: n.v.t. 6 Groenblauwe mantel: n.v.t. 7 Gemengd landelijk gebied	Plangebied buiten stedelijk gebied Planlocatie buiten aangewezen EHS-gebieden, Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de EHS Planlocatie ligt buiten groenblauwe mantel. Artikel 7.7 wonen is van toepassing Van belang is dat nieuwbouw van woning(en) of zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt voorkomen. Dit is het geval omdat sprake is van een functie-uitruil binnen een bestaande bestemming wonen. Voorts is artikel 7.14 van toepassing waarin is bepaald dat een bestemmingsplan dat gelegen is in gemengd landelijk gebied kan voorzien in vestiging van een horecabedrijf (in dit geval een bed and breakfast).
4 Aanduidingen	8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling 9 Integratie stad-land 10 Regionaal bedrijventerrein: n.v.t. 11 Ecologische verbindingszone 12 Attentiegebied EHS: n.v.t. 13 Regionale waterberging: n.v.t. 14 Reservering waterberging: n.v.t.	Plangebied ligt buiten zoekgebied verstedelijking Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een ecologische verbindingszone. Deze heeft een breedte van 50 m. Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding

	15 Waterwingebied: n.v.t. 16. Grondwaterbeschermingsgebied: n.v.t. 17. Boringsvrije zone: n.v.t. 18 Behoud en herstel van watersystemen: n.v.t. 19 Aansluiting primaire waterkering: n.v.t. 20 Rivierbed: n.v.t. 21 Aardkundig waardevol: n.v.t. 22 Cultuurhistorisch vlak: n.v.t. 23 Nieuwe Hollandse waterlinie: n.v.t. 24 Complex van cultuurhistorisch belang: n.v.t. 25 Beperken veehouderij: n.v.t. 26 Vestigingsgebied glastuinbouw: n.v.t. 27 Doorgroeigebied glastuinbouw: n.v.t. 28 Teeltondersteunende kassen: n.v.t. 29 Teeltgebied Zundert: n.v.t. 30 Maatwerk glastuinbouwlocatie: n.v.t. 31 Sanerings- en verplaatsingslocatie: n.v.t. 32 Zoekgebied voor windturbines: n.v.t.	Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding Plangebied ligt buiten deze aanduiding
12 Rechtstreeks werkende regels	n.v.t.	
13 Procedurele bepalingen	n.v.t.	
14 Slotbepalingen	n.v.t.	

Hoofdstuk 2 - Algemene regels

Wat betreft de algemene bepalingen is bij voorliggend plan (op grond van artikel 1.1 onder 72 en artikel 2.1 onder 1c) sprake van een, in het kader van de verordening,

relevante ruimtelijke ontwikkeling, omdat het oppervlak aan bijgebouwen groter wordt (190 m²) dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan (100 m²) en omdat de inhoudsmaat van de woning binnen de woonbestemming groter wordt dan de in het vigerende plan toegestane 600 m³ (nl. ca. 1220 m³).

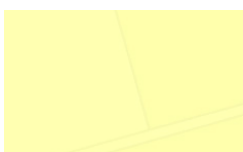
Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de **zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit** (zoals vervat in artikel 3.1) kan inzake behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder wat betreft zuinig ruimtegebruik het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

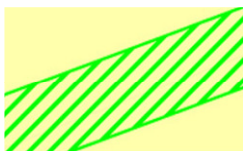
- Met de ontwikkeling vindt – mede in het licht van de hiervoor bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit genoemde aspecten – een positieve ruimtelijke invulling van het perceel plaats ten opzichte van de huidige situatie.
- Het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel wordt daarmee, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarmee wordt aan de betreffende regels van de verordening voldaan.

Met betrekking tot de regels voor de **kwaliteitsverbetering van het landschap** (zoals vervat in artikel 2.2) kan in relatie tot het plan het volgende opgemerkt worden;

- Er is sprake van een uitruil van functies. De bestaande loods op het terrein krijgt een woonfunctie en de bestaande boerderij krijgt de functie van bijgebouw, waarin een bed and breakfast gesitueerd wordt. Het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning mag maximaal 100 m² bedragen. De oppervlakte van de huidige boerderij, die gaat fungeren als bed and breakfast bedraagt echter 190 m². De inhoudsmaat van de bestaande loods zal, na verbouwing tot woning ca. 1220 m³ bedragen. Deze afmetingen zijn in dit geval gerechtvaardigd omdat voorzien wordt in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op de eerste plaats wordt de boerderij opgeknapt. Daarnaast wordt ervoor zorggedragen dat de loods, waar de woning wordt gesitueerd, gaat aansluiten bij de karakteristiek van de boerderij. Thans is nog sprake van een vrij laag gebouw met onmiskenbaar de uitstraling van een bedrijfsgebouw. Dit gebouw zal voorzien worden van een rieten kap, waardoor dit gebouw een meer landelijke uitstraling zal krijgen. De totale oppervlakte aan bebouwing op het perceel blijft gelijk. Er wordt derhalve niet meer bebouwing op het perceel gecreëerd dan nu al aanwezig is.
- Voorts zal zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Op de historische kaart is te zien dat het plangebied van oorsprong een bosperceel was. Door het aanbrengen van een houtsingel van ca. 10 m breed aan de oost- en zuidzijde van het perceel, zal dit van buiten de uitstraling van een bosperceel krijgen, terwijl op het perceel zelf voldoende buitenruimte kan worden gecreëerd.



gemengd landelijk gebied



ecologische verbindingszone



ecologische hoofdstructuur



plangebied

Uitsnede kaart 'structuren' Verordening ruimte 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 3 - Structuren

Artikel 7 - Gemengd landelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'gemengd landelijk gebied'. De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Daarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Zoals reeds is aangegeven is hier sprake van een uitruil van functies binnen een bestaande woonbestemming (hoofdgebouw en bijgebouw). De functie die aan het bijgebouw wordt gegeven (bed and breakfast) is ingevolge artikel 7.14 mogelijk. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat gelegen is in gemengd landelijk gebied kan voorzien in vestiging van een horecabedrijf.

Artikel 11 - Ecologische verbindingszone

In artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is aangegeven dat deze verbetering mede bereikt kan worden door:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones

In onderhavig plan wordt zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Op de historische kaart is te zien dat het plangebied van oorsprong een bosperceel was. Door het aanbrengen van een houtsingel van ca. 10 m breed aan de oost- en zuidzijde van het perceel, zal dit van buiten de uitstraling van een bosperceel krijgen, terwijl op het perceel zelf voldoende buitenruimte kan worden gecreëerd. De houtsingel aan de zuidzijde is gesitueerd binnen de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. Door het aanbrengen, deels verbreden van de houtsingel wordt niet alleen invulling gegeven aan de hierboven genoemde maatregelen a en b, maar tevens wordt een fysieke bijdrage geleverd aan de realisering van een ecologische verbindingszone (punt f).

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend plan beoogd wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

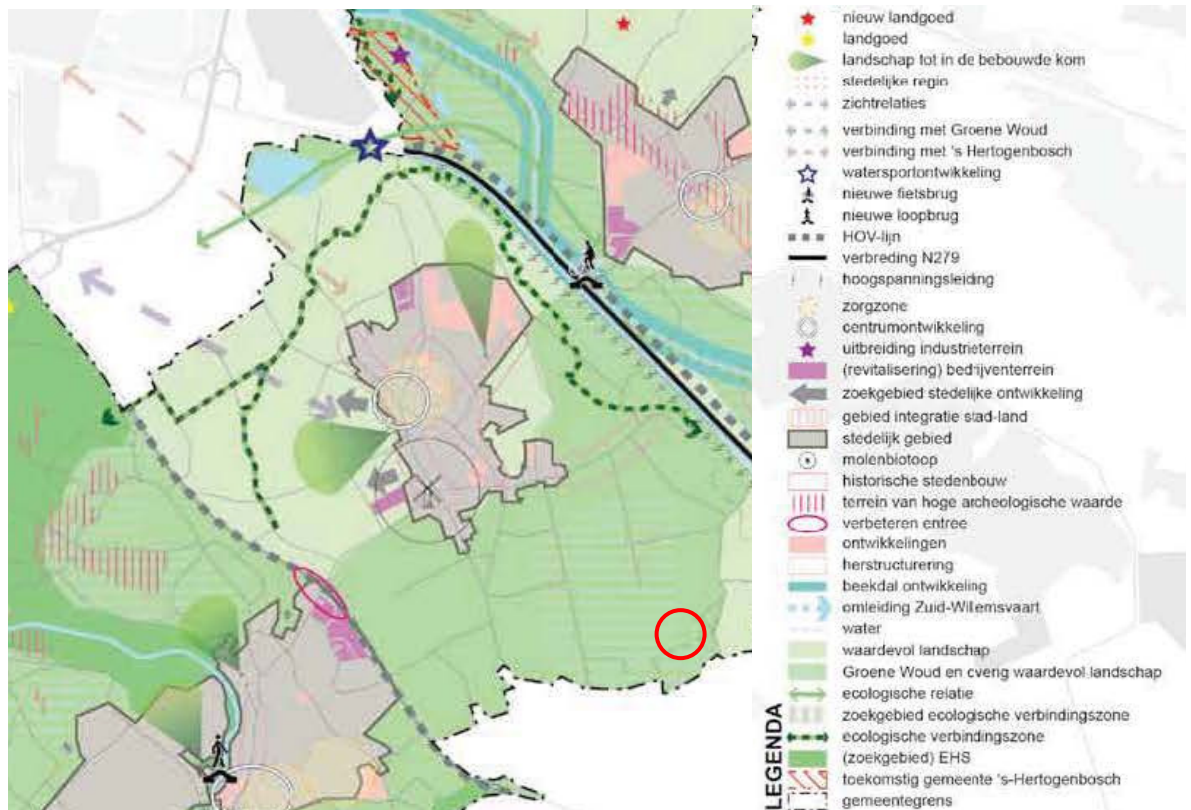
De structuurvisie maakt het mogelijk om lopende en toekomstige ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen om zo de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor met name de lange termijn vast te leggen.

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

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

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

Verder is het stimuleren van kwalitatief aantrekkelijke banen voor jongeren van belang om deze groep te behouden binnen de gemeenschap.



Uitsnede Structuurvisiekaart (Bron: Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025)

Op de structuurvisiekaart is het gebied van en rond de ontwikkeling aangeduid als (zoekgebied) EHS.

Er is sprake van een verruiling van functies (woongebouw en bijgebouw) die niet leidt tot een toename van bebouwing. In lijn met de structuurvisie worden ruimtelijke kansen benut om bedrijvigheid in de gemeente St. Michielsgestel te stimuleren, zonder dat dit invloed heeft op de EHS.

3.3.2 Woonvisie 2011-2015 'Doel(groep)gericht bouwen'

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling voegt geen woningen toe aan de woonvoorraad. Wel wordt in het plangebied een kwaliteitsslag gemaakt doordat een beter bewoonbare woning wordt gemaakt en de bebouwing in het plangebied functies krijgt met een beter toekomstperspectief dan de huidige invulling van de bebouwing.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling levert, afgezien van een groter aantal m² bijgebouwen en een grotere inhoudsmaat van de woning dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, geen strijdigheid op met het vigerende beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

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

In onderhavig plan verandert de bestemming niet. De boerderij met woning, waar de bed and breakfast gesitueerd worden en de schuur die wordt omgebouwd tot woning vallen in het vigerend bestemmingsplan binnen de bestemming 'wonen'.

Er is derhalve geen sprake van een functiewijziging. Ook hoeven er geen ingrepen in de bodem plaats te vinden.

Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

Verkeerslawaaai

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is reeds een bouwvlak voor hoofdbebouwing binnen een bestemming 'wonen' aanwezig, waarbinnen ook de loods is betrokken, waar nu de woning gesitueerd wordt.

Er is vanwege de woning dan ook geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing.

Op grond van jurisprudentie kan een uitbreiding van een bed & breakfast als een geluidsgevoelige bestemming beschouwd worden. Gezien de ligging aan een verkeersluwe straat is echter aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Akoestisch onderzoek

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de

Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft feitelijk betrekking op de verplaatsing van een woning. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Naast de nieuwe woning worden ook een andere functie (bed and breakfast) in zeer beperkte omvang toegelaten. De toename van het aantal verkeersbewegingen is echter zo beperkt, dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2014) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van agrarische of niet-agrarische bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Of die vanwege het initiatief belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Bestaande bedrijven worden door voorliggend initiatief niet in hun (uitbreidings)mogelijkheden beperkt en binnen het plangebied is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de weg Woud ontsloten.. De realisatie van de ontwikkeling brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

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

4.8 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later”.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

In de huidige situatie is op de locatie aan het Woud 16 te Berlicum een boerderijwoning alsmede een bijbehorend bijgebouw aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel, ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van een B&B in de boerderijwoning en het in gebruik nemen van het bijgebouw als woning door de initiatiefnemers. Aangezien het voorliggend initiatief niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak is er geen compenserende waterberging vereist.

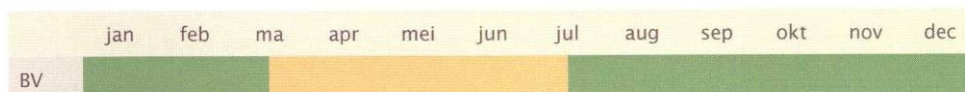
Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Aa en Maas. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Op basis hiervan is geconstateerd dat er geen waterschapsbelangen aanwezig zijn. Het initiatief behoeft derhalve in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan het Waterschap Aa en Maas.

4.9 Flora en fauna

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

Het volgende kan geconstateerd worden:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten. De kap van de bestaande loods wordt vervangen door een rieten kap. De huidige kap bestaat uit enkellaagse golfplaat op gladde stalen balken. De kap biedt derhalve geen goede habitat voor dieren en dus ook niet voor eventuele beschermde soorten.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.



Aandachtskalender Broedvogels (voorkeursperiode voor werkzaamheden in groen)

De kans op de aanwezigheid van beschermde soorten is uiterst gering. De geplande werkzaamheden houden geen verboden handelingen in, zoals bedoeld in de Flora- en faunawet. Derhalve bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie

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

Onderhavig initiatief betreft de wisseling van functie (wonen en bijgebouw) tussen twee bestaande gebouwen. Er vinden derhalve geen ingrepen in de bodem plaats.

Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

In het kader van behoud van cultuurhistorische waardevolle panden wordt de bestaande boerderij behouden. Deze zal gerestaureerd worden en geschikt gemaakt als bed and breakfast. De bestaande deel zal de functie van bijgebouw behouden.

Omdat er sprake is van een uitruil van functies tussen bestaande gebouwen, zal de aan de situering van de gebouwen op het erf niets veranderen

5 Haalbaarheid

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

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

5.1.2 Kostenverhaal

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

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

5.2 Maatschappelijk

Deze ruimtelijke onderbouwing zal gebruikt worden om de haalbaarheid van onderhavig initiatief aan te tonen, waarbij een uitruil van functies plaatsvindt (wonen naar bijgebouw en huidige woning wordt bijgebouw met bed and breakfast). De juridische regeling, alsook de maatschappelijke haalbaarheidstoetsing (inspraak, vooroverleg, zienswijzen) is voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied dat thans de bestemmingsplanprocedure doorloopt.