

Toelichting bestemmingsplan

'Den Dungen, Paterstraat 32a'

NL.IMRO.0845.BP2021DGNPTRSTR32a-VA01



RUIMTEMEESTERS
een heldere kijk op de leefomgeving

's-Hertogenbosch, februari 2022
In opdracht van **K23 Architecten**

Toelichting bestemmingsplan 'Den Dungen, Paterstraat 32a'



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer.....	2
2.	Planvoornemen	3
2.1	Bestaande situatie.....	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	5
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	5
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	5
3.2.3	Interim Omgevingsverordening.....	6
3.3	Gemeentelijke beleid	6
3.3.1	Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025.....	6
3.3.2	Woonvisie 2016-2021	6
3.3.3	Bestemmingsplan Maaskantje/Den Dungen	7
4.	Omgevingskader.....	8
4.1	Milieueffectrapportage.....	8
4.2	Geluid.....	9
4.3	Ecologie.....	9
4.4	Water.....	10
4.5	Luchtkwaliteit.....	11
4.6	Bodem	12
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	12
4.8	Archeologie.....	13
4.9	Cultuurhistorie	14
4.10	Externe veiligheid.....	16
4.11	Verkeer en parkeren	16
4.12	Kabels en leidingen	17
5.	Juridische vormgeving.....	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Plankaart.....	18
5.3	Planregels.....	18



6.	Uitvoerbaarheid.....	20
6.1	Economisch.....	20
6.2	Maatschappelijk.....	20
6.3	Overleg/omgevingsdialoog.....	20

Bijlagen:

1. Rapportage quickscan natuurwetgeving
2. Rapportage stikstofberekening AERIUS
3. Rapportage geuronderzoek veehouderij
4. Rapportage archeologisch onderzoek
5. Parkeerbezetting omgeving Paterstraat 32a
6. Verslag omgevingsdialoog
7. Brief bouwen binnen geurcirkel agrarisch bedrijf Paterstraat 34
8. Brief Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



1. Inleiding

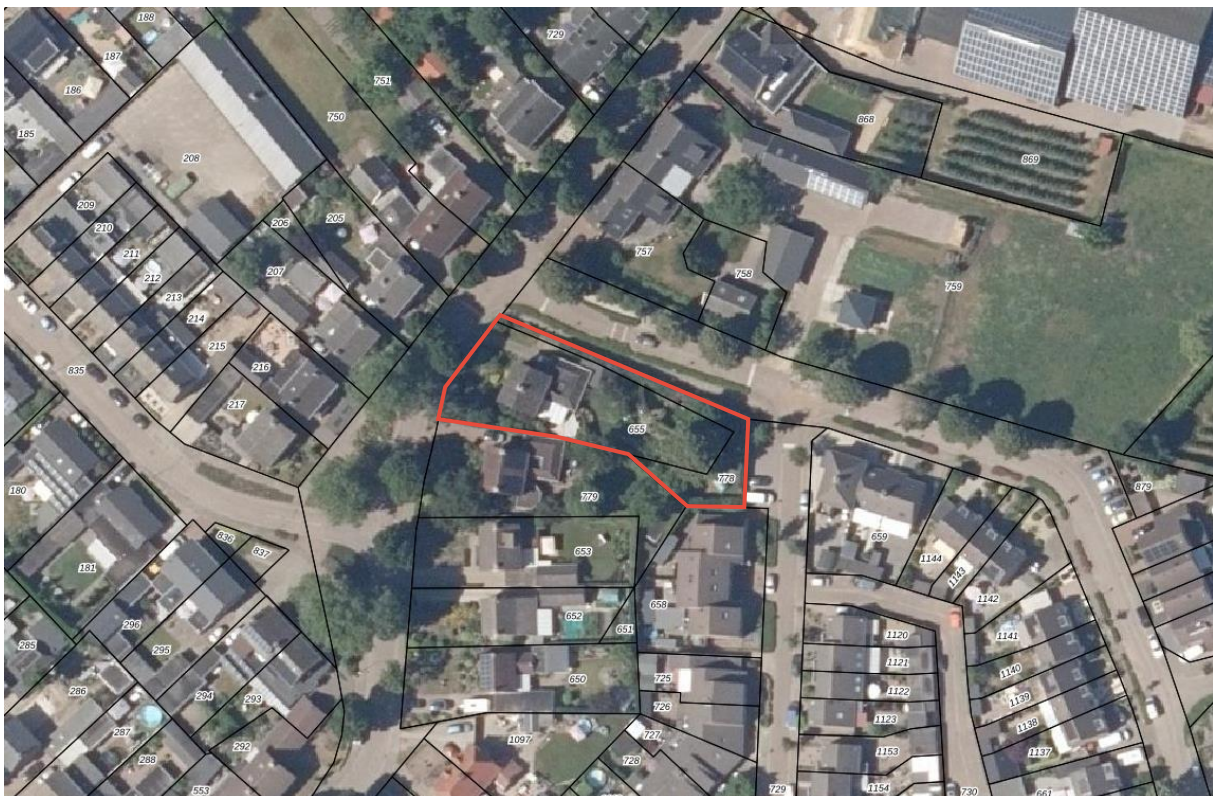
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herzien van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel nabij Paterstraat 32a te Den Dungen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe duurzame, levensloopbestendige woning. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw op deze locatie, derhalve wordt een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk geacht.

Uit een oriënterend gesprek met de gemeente Sint-Michielsgestel is naar voren gekomen dat zij graag medewerking verlenen aan dit inbreidingsplan, en dat het past binnen het beleid van de gemeente. Verder zijn uit een reeds gevoerd omgevingsdialoog, waarin omwonenden zijn geïnformeerd en gevraagd reacties te geven op de plannen, weinig tot geen kritische reacties voortgekomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Paterstraat 32a bevindt zich in de bebouwde kom van Den Dungen en omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Den Dungen, sectie E, nummer 778 en 665. In navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven. De functionele structuur in de omgeving van het perceel wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door wonen.

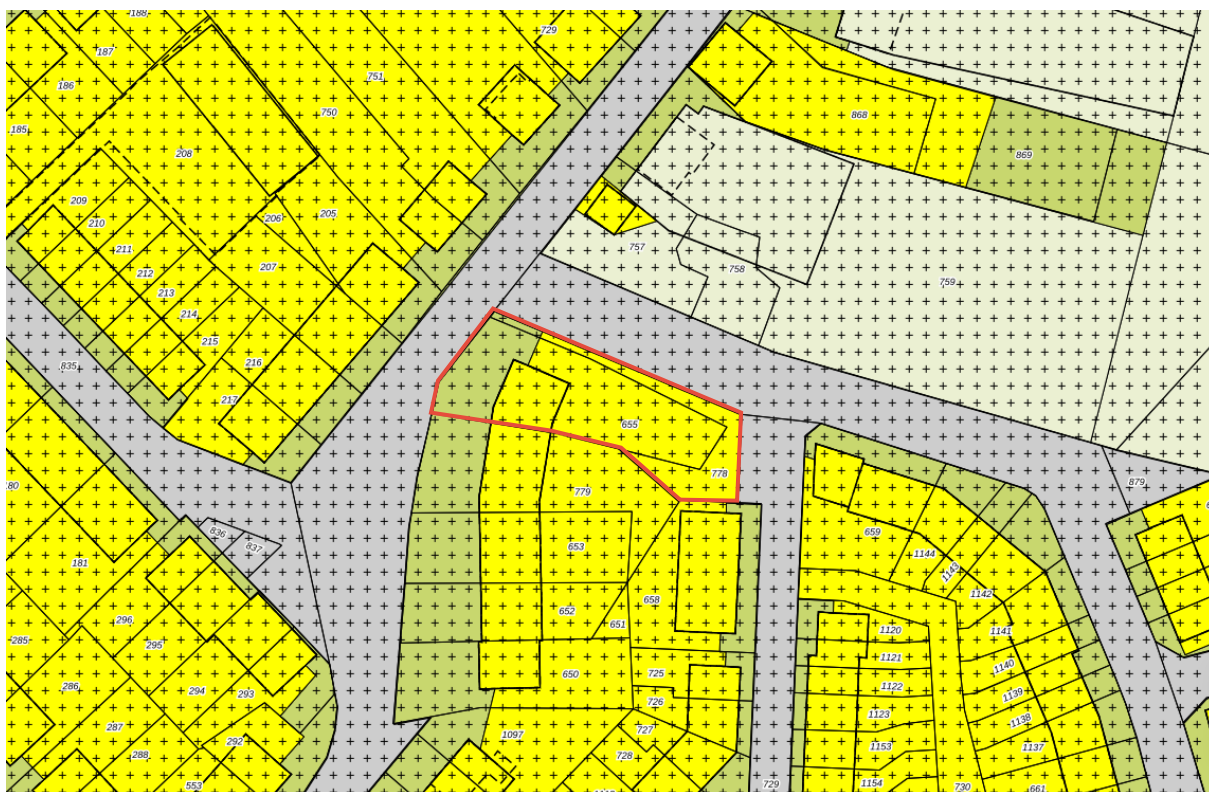


Afbeelding 1: ligging plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje' zoals door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel vastgesteld op 24 april 2016. Onderhavig perceel kent op basis van dit bestemmingsplan voor het overgrote deel de bestemming 'Wonen' met op het westelijk deel van het perceel een bouwvlak. Ten westen van dit bouwvlak - aan de voorzijde van de huidige woning op nummer 32a en grenzend aan de Paterstraat - is de grond de bestemming 'Tuin' toegedaan. Tot slot rust op dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Naast voorgenoemd bestemmingsplan geldt ook het 'Parapluplan Parkeren' zoals vastgesteld op 18 juni 2020. Hierin wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid waarin onder andere gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het planologische regime ter plaatse.



Afbeelding 2: uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en gewenste situatie. In het derde hoofdstuk wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op onderhavig plan. Hoofdstuk 5 en 6 staan respectievelijk in het teken van de juridische vormgeving en uitvoerbaarheid van het plan.



2. Planvoornemen

De planlocatie bevindt zich in Den Dungen, een dorp gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel ten zuidoosten van 's-Hertogenbosch. Het dorp is aaneengeschakeld met het dorp Maaskantje en kent zodoende een gedeeld bestemmingsplan.

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bevindt zich op het langwerpige perceel aan de Paterstraat 32a in het westen, ter plaatse van het bouwvlak, een woning. Het onbebouwde rechterdeel van het perceel wordt op dit moment aangewend als tuin ten behoeve van de woning op nummer 32a en wordt derhalve voornamelijk gekenmerkt door groen. In onderstaande afbeeldingen (afb. 3) is de huidige situatie weergegeven. Het overgrote deel van de gronden in de bebouwde kom van Den Dungen is bestemd voor wonen. Voorts bevinden zich ten oosten, zuiden en westen van de planlocatie woonbestemmingen. Ten noorden van de planlocatie bevinden zich naast woonbestemmingen tevens gronden met een agrarische bestemming. Aan het perceel grenzende wegen alsook wegen in de nabij omgeving van het plangebied kennen allen een 30 km/u regime.

Bestemmingsplan

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder het vigerende bestemmingsplan bestemd voor wonen in woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en de daar bijbehorende tuinen, erven en verhardingen. De specifieke bouwregels in artikel 15.2 van dit bestemmingsplan schrijven daarbij voor dat woningen enkel morgen worden gerealiseerd ter plaatse van een bouwvlak en bovendien dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het realiseren van een nieuwe woning op het perceel behoort zodoende niet tot de mogelijkheden onder het huidige bestemmingsplan.



Afbeelding 3: huidige situatie



2.2 Toekomstige situatie

Met voorliggend plan wordt de realisatie van een nieuwe duurzame levensloopbestendige woning op het onbebouwde oostelijk gelegen van het perceel, grenzend aan de straten Griensven en Hennepveld, mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt het perceel door middel van een erfafscheiding in tweeën gedeeld en zal op het nieuwe bouwperceel dat hiermee ontstaat een bouwvlak worden aangebracht. Ook wordt aan de voorzijde van de woning, in lijn met de planologische structuur van de omgeving en parallel aan Griensven, een bestemmingsvlak 'tuin' opgenomen.



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor wonen geldt op basis van vaste jurisprudentie dat bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een enkele vrijstaande woning en valt derhalve niet onder deze plicht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie is een document waarin de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hierbinnen hebben de vier hoofdpogaven betrekking op het werken aan de Brabantse energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Het document is strategisch van aard en omvat derhalve ambities voor de lange termijn maar niet de uitwerking hiervan. De visie beoogt in de geest van de omgevingswet partijen te mobiliseren om samen aan deze ambities te werken.

Met het oog op het strategische karakter van dit document en de afwezigheid van uitwerking van ambities wordt geconcludeerd dat het niet direct van toepassing is op onderhavig plan. Wel kan worden geconcludeerd dat beoogde realisatie van een nieuwbouw binnen de bebouwde kom van Den Dungen het streven naar zorgvuldig grondgebruik en inbreiding in plaats van uitbreiding onderschrijft.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking; een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. In deze structuurvisie staan de concrete doelen bij de omgevingsvisie en zet de provincie de hoofdlijnen uit van het ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Ook ondersteunt deze structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

Op basis van de bijbehorende visiekaart kent de planlocatie in Den Dungen de aanduiding 'mozaïeklandschap'. Dit landschap duidt de nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen beiden; belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. De provincie wil het stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool, maar de zogenaamde mozaïekstructuur koesteren.

In het verlengde hiervan worden in het tweede deel van de structuurvisie een aantal doelstellingen benoemd met betrekking tot de ambities aangaande de stedelijke structuur: onder andere het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen en zorgvuldig gebruik van ruimte.



Met de realisatie van een nieuwe woning op een reeds voor wonen bestemd perceel binnen de bebouwde kom van Den Dungen op geringe afstand van 's-Hertogenbosch sluit onderhavig inbreidingsplan aan bij de ambities uit de structuurvisie. Bovendien wordt met het levensloopbestendige karakter van de woning ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen in de demografische opbouw van Den Dungen. Tot slot bevindt Den Dungen zich op basis van de structurenkaart behorend bij de structuurvisie in een stedelijk concentratiegebied. Voor deze gebieden geldt dat zij met betrekking tot wonen het migratieoverschot van de hele provincie opvangen. De realisatie van woningbouw in Den Dungen sluit goed aan bij deze beleidsdoelstelling.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

In aanloop naar de Omgevingswet zijn provincies verplicht om naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening voor haar grondgebied vast te stellen. Als eerste stap heeft de provincie in 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze regels vormen een nadere uitwerking van beleid en maatregelen uit de Omgevingsvisie. De Interim omgevingsverordening omvat regels voor burgers en bedrijven enerzijds (rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en bestuursorganen van de overheid anderzijds (instructieregels).

Op basis van de bijhorende kaart bevindt de planlocatie zich binnen de aanduidingen 'stedelijk gebied' en 'concentratiegebied'. Artikel 3.42 bepaalt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, deze locatie binnen het stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling binnen de regionale afspraken past en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In het verlengde hiervan ligt het (basis)principe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6). Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt onder andere bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning op een reeds voor wonen bestemd perceel binnen het stedelijk (concentratie) gebied en sluit zodoende goed aan bij het streven uit de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

Deze structuurvisie, vastgesteld in 2011, brengt lopende en toekomstige ontwikkelingen met elkaar in verband waardoor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor met name de lange termijn kunnen worden vastgelegd.

De gemeente Sint-Michielsgestel is aantrekkelijk voor stedelingen, bijvoorbeeld inwoners uit 's-Hertogenbosch, en kan een aantrekkingskracht uitoefenen op diegene die op zoek zijn naar een ander, vaak groter, huis in een rustige en groene omgeving. In het verlengde hiervan is Den Dungen aangewezen als stedelijk concentratiegebied hetgeen betekent dat toekomstige nieuwbouwonstwikkelingen met name hier plaats kunnen vinden. Met het realiseren van onderhavig plan wordt voorzien in de toevoeging van een extra woning die voldoet aan bovengenoemde kenmerken. Bovendien draagt deze woning met goede ruimtelijk inpassing bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Woonvisie 2016-2021

In de gemeentelijke woonvisie 2016-2021, vastgesteld op 10 mei 2016, legt de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren vast. Hierbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna op het gebied van belangrijke lange termijn



ontwikkelingen zoals een toename van huishoudens als gevolg van huishoudensverdunding en vergrijzing. In het kader van laatstgenoemde wordt in de Woonvisie het streven uitgesproken om ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woningen te laten wonen. Om dit te bereiken is het van belang dat er voldoende levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Dit zijn woningen waarin voorzieningen zijn aangebracht die het mogelijk maken om de woning te blijven gebruiken, ook wanneer de bewoner(s) wegens ouderdom of andere redenen minder goed te been raken of wanneer bijvoorbeeld zaken als veiligheid en toegankelijkheid een belangrijkere rol gaan spelen. Hiermee kan worden voorkomen dat bewoners verplicht moeten verhuizen.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een levensloopbestendige woning waarbij onder andere de volgende maatregelen worden getroffen om een zo lang mogelijke bewoning te realiseren: geen drempels, een inloepdouche, situering van slaap- en badkamer op de begane grond, extra brede deuren en het gebruik van schuifdeuren. Levensloopbestendigheid is een van de hoofdpijlers van het landelijk eisenpakket WoonKeur; een inspectiecertificaat dat een bepaalde woningkwaliteit garandeert. De te realiseren woning voldoet aan de eisen van dit landelijk eisenpakket.

In het kader van een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad, nu en in de toekomst, wordt in de Woonvisie het belang van duurzame woningen benadrukt. Zo doet de gemeente mee aan het regionale project Green Deal Brabant Woont Slim, worden buurtinitiatieven op het gebied van duurzaamheid, zoals Buurkracht, gefaciliteerd en worden nul-energiewoningen bij nieuwbouw gestimuleerd door kortingen op leges.

Onderhavige nieuwbouw geeft gehoor aan dit streven door het plaatsen van zonnepanelen op de zuidhellingen van de daken, het installeren van een zonneboiler in combinatie met een (hybride) warmtepomp, vloerverwarming die tevens kan koelen, een mechanische balansventilatie met warmte terugwininstallatie een regenwatersysteem waarbij regenwater wordt opgevangen in opslagtanks en wordt hergebruikt voor wasmachine, toilet en tuin.

Tot slot wordt in het kader van ruimtegebruik in de Woonvisie met het oog op de Ladder voor duurzame verstedelijking benadrukt dat inbreiding en transformatie van leegstaande gebouwen de voorkeur geniet. Onderhavig plan voorziet in een levensloopbestendige, duurzame woning op een locatie binnen de bebouwde kom die reeds bestemd is voor wonen. Het plan sluit derhalve aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie 2016-2020.

3.3.3 Bestemmingsplan Maaskantje/Den Dungen

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje' wordt aangaande de functionele structuur van het gebied opgemerkt dat wonen de voornaamste en belangrijkste functie is. Voor het karakter van het plangebied is dan ook van belang dat de woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Herstructurerings- en inbreidingslocatie genieten daarbij de voorkeur. Onderhavig plan sluit naadloos aan bij deze ontwikkelingsrichting. In een oriënterend gesprek heeft de gemeente dan ook aangegeven akkoord te willen gaan met dit inbreidingsplan.



4. Omgevingskader

4.1 Milieueffectrapportage

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst zijn m.e.r.-plichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

Paterstraat 32a

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan blijft ver onder deze grenswaarden en is derhalve niet m.e.r.-beoordeling plichtig. Wel dient aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gekeken of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. In voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan worden eventuele negatieve effecten van het plan op het milieu per aspect (waar nodig op basis van uitgevoerde onderzoeken) uiteengezet. De resultaten hiervan kunnen worden opgevat als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat voorgenomen nieuwbouw op het perceel aan de Paterstraat 32a geen belangrijke nadelige milieugevolgen kent en er derhalve geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.



4.2 Geluid

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie kennen.

De planlocatie bevindt zich aan, en in de omgeving van, wegen met een 30 km/u regime, hiervoor gelden op basis van de Wet geluidhinder geen zones voor wegverkeergeluid. Wel dient ter plaatse van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Met het oog op de reeds toegekende woonbestemming alsook de functionele structuur van de omgeving die hoofdzakelijk uit wonen bestaat wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op meer dan vijf kilometer afstand waarmee van geluidsbelasting als gevolg van spoorwegen geen sprake is. Ten aanzien van geluidsbelasting als gevolg van industrie wordt opgemerkt dat de planlocatie zich niet binnen de geluidscontouren van een geluidgezoneerd industrieterrein bevindt.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat geluid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van soorten worden aangetast. Bovendien kan woningbouw effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer er te dicht bij dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van uitstoot van stikstof door de woningen en bijkomend verkeer. Het plangebied bevindt zich op een afstand van 4,6 kilometer ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Vlijmense Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Overige Natura-2000 gebieden bevinden zich op meer dan 10 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) (Natuur Netwerk Brabant (NNB)) bevindt zich op 715 meter afstand en bestaat uit het beheertype 'droog bos met productie'.

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op de instandhouding van soorten is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door Aeres Milieu. De rapportage van dit onderzoek d.d. 10 december 2020 met kenmerk AM20564 is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden stelt de rapportage van dit onderzoek dat een negatief effect op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden en het Natuur Netwerk Brabant niet in de lijn der verwachting ligt. Er wordt met voorgenomen ontwikkeling geen beschermde natuur weggenomen, stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden is vanwege de afstand en kleinschaligheid van de ontwikkeling onwaarschijnlijk en omdat het beheertype van het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB niet bijzonder stikstofgevoelig is wordt een negatief effect ook hier onwaarschijnlijk geacht op basis van de afstand en de beperkte omvang van de ingreep.

Aangaande beschermde planten en dieren toont het onderzoek dat in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen. Hierbij gaat het om algemeen voorkomende soorten (A-soorten) waarvoor in de provincie Noord-Brabant geldt dat deze soorten mogen worden verstoord zonder dat daar vooraf een ontheffing is verkregen. Wel geldt de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) welke bepaalt dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Wanneer tijdens de werkzaamheden dieren worden aangetroffen dienen deze daarom zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied te worden verplaatst.



In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen, het gaat daarbij om soorten waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Voorts zijn maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Bovengenoemde rapportage stelt dat zich in het Natura-2000 gebied 'Vlijmense Ven, Moerputten & Bos-sche Broek' ten minste één stikstofgevoelig habitatype bevindt. Om elk risico uit te sluiten is een AERIUS-berekening voor stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden als gevolg van voorliggend plan uitgevoerd. Deze berekening en toelichting hierop is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De berekening toont, in lijn met de verwachtingen uit de quickscan natuurwetgeving, dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de bouw van de woning op het perceel aan de Paterstraat geen significante negatieve effecten voor stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden draagt.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor onderhavig plan.

4.4 Water

De toelichting op een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien te zijn van een paragraaf waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat waterschap De Dommel. Een belangrijk uitgangspunt van dit waterschap is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt - bijvoorbeeld het bouwen van een woningen - deze toename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater; de ontwikkeling dient 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Per 1 maart 2020 gelden voor het bepalen van de compensatieplicht voor verhard oppervlak de bepalingen uit de Keur 2015; in het bijzondere artikel 15 van de Algemene regels en regel 13 van de Beleidsregels. Deze regels schrijven voor dat het verantwoord is om geen compensatie te eisen voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Deze oppervlakten leiden hydrologisch gezien tot een dermate kleine afvoer dat ze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. Verder blijkt dat van het totaal aan plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, plannen met een toename kleiner dan 2000 m² weinig toevoegen aan de totale toename van verhard oppervlak; zij beslaan slechts enkele procenten van de totale toename van verhard oppervlak. Tot slot wordt met het hanteren van deze ondergrens voorkomen dat zeer kleine, bedrijfsonzekere voorzieningen ontstaan die lastig te beheren en onderhouden zijn.

De toename van dak- en erfverharding als gevolg van de te realiseren woning blijft met minder dan 200 m² ver onder de grens van 2000 m² waarmee de aanleg van een voorziening ter compensatie niet noodzakelijk is.

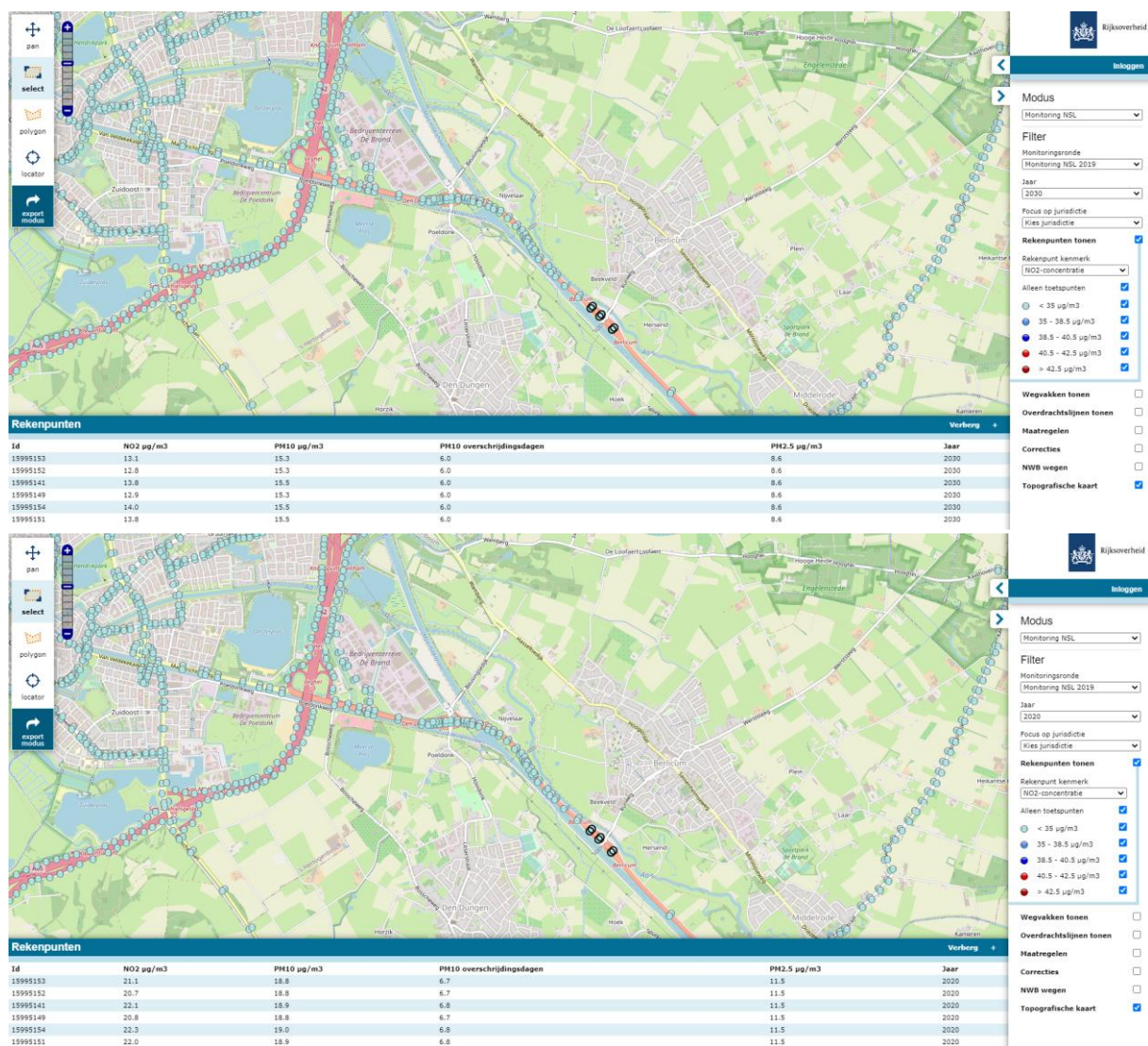


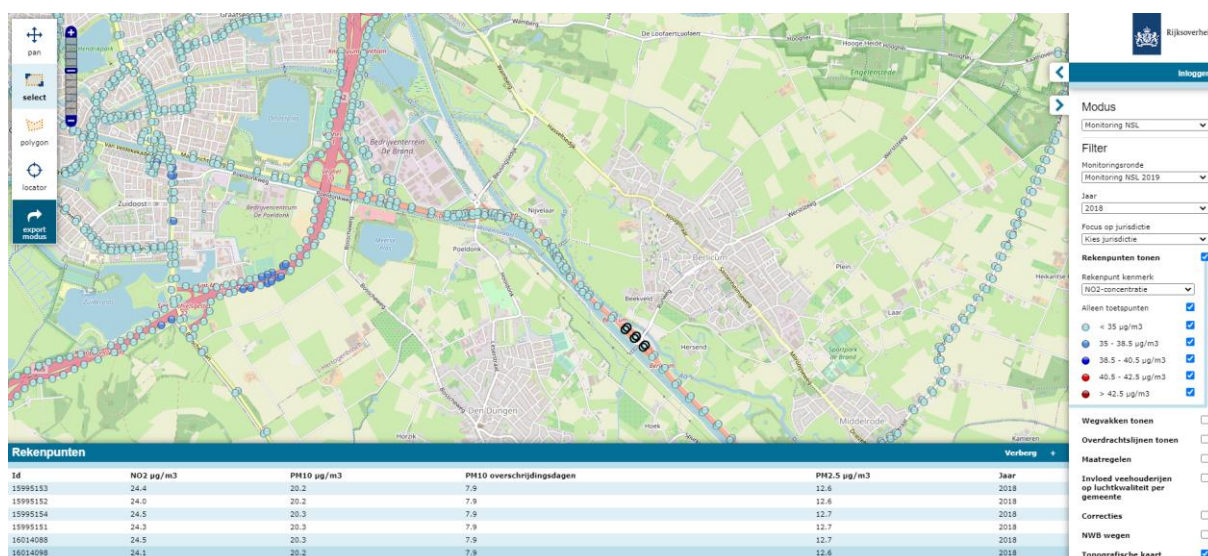
4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO₂) onder 3% blijft.

In het besluit NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wonen is een van deze categorieën. Wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden. Omdat onderhavig plan voorziet in een enkele woning wordt geconcludeerd dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient tevens aangetoond te worden dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Navolgende afbeeldingen geven een overzicht van de luchtkwaliteit ter plaatse van het perceel nabij Paterstraat 32a op basis van de NSL-monitoringtool.





Afbeelding 4: uitsneden NSL-monitoringtool

Bovenstaande afbeeldingen tonen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} voor 2018, 2020 en 2030. Hieruit komt naar voren dat de respectievelijke grenswaarden van 40, 40 en 20 microgram/m³ in deze drie jaartallen niet is/wordt overschreden.

Er wordt derhalve geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

4.6 Bodem

Ter plaatse van een woningbouwlocatie dient de bodem van een voldoende kwaliteit te zijn voor het realiseren van deze functie. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit in het kader van het stand-still beginsel niet verslechteren als gevolg van grondverzet zoals graafwerkzaamheden. Op basis van het huidige bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied reeds een woon-bestemming, onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een gevoeligere bestemming dan reeds toebedeeld aan het perceel in kwestie; de woonfunctie blijft gehandhaafd. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat op het perceel aan de Paterstraat sprake is van een voldoende bodemkwaliteit met het oog op de bestemming wonen. Ten behoeve van een omgevingsvergunning voor bouwen zal met het oog op grondverzet een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 dienen te worden uitgevoerd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. In dit geval betekent dit dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat bedrijven in de omgeving door de realisatie van deze woning niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is hiertoe de handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld, hierin is voor veel bedrijven aangegeven welke richtafstand aangehouden moet worden om hinder te voorkomen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijfsbestemmingen (zie tabel 1). Aan de richtafstanden voor deze bedrijven wordt ruimschoots voldaan.



Adres	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied	Voldoet aan richtafstand?
Grinsel 75	Maximaal cat. 2	30 meter	Circa 230 meter	Ja
Paterstraat 4	Maximaal cat. 2	30 meter	Circa 165 meter	Ja
Tuinstraat 4	Maximaal cat. 2	30 meter	Circa 110 meter	Ja
Weidestraat 29	Maximaal cat. 2	30 meter	Circa 80 meter	Ja

Tabel 1: overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

Naast bovenstaande bedrijven bevindt zich ten noorden van onderhavig perceel, op nummer 34A van de Paterstraat, een agrarisch bedrijf. De woningbouwlocatie bevindt zich binnen de geurcirkel van dit bedrijf. Om aan te tonen dat ter plaatse de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat is een geuronderzoek veehouderij uitgevoerd door Tritum Advies. De rapportage van dit onderzoek d.d. 11 januari 2021 met kenmerk 2011/060ROS-01 is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Gezien de ligging binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied (Zuid) geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een norm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. In haar 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel' stelt de gemeente op basis van de bij de verordening gevoegde Geurnormenkaart voor woonkernen een maximale geurbelasting vast van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Hieraan dient vanwege de ligging binnen een woonkern te worden voldaan. Verder dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen een geurgevoelig object en een bedrijf waar dieren worden gehouden. Omdat een deel van de woning mogelijk binnen deze afstand valt is de voorgrondbelasting berekend om een realistisch inzicht in de situatie te krijgen. Deze bedraagt $1,1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in een worst-case scenario. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Ter plaatse van de te realiseren woning is derhalve sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect geur.

Met voorgenomen ontwikkeling mag het (veehouderij)bedrijf niet in zijn belangen worden geschaad. Bouwen binnen een geurcontour is een inbreuk op het vergund recht van een veehouder en beperkt dan ook de bedrijfsvoering van de veehouderij. Met de realisatie van een woningbouwlocatie op het perceel aan de Paterstraat wordt de bedrijfsvoering en/of het vergund recht van het agrarisch bedrijf op nummer 34A van deze straat echter niet onevenredig geschaad. Vanwege de reeds bestaande maatgevende burgerwoningen in de directe omgeving van het agrarisch bedrijf op kortere afstand (o.a. Paterstraat 29-36 en Griensven 43-47A) neemt de afstand tussen het agrarisch bedrijf en gevoelige functies immers niet af als gevolg van de realisatie van beoogde woning nabij nummer 32A.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat bedrijven in de omgeving geen belemmering vormen voor onderhavig plan.

4.8 Archeologie

De ondertekening van het Verdrag van Malta en het nieuwe archeologische bestel dat hieruit is voortgekomen, maken dat rijksbeleid erop is gericht archeologisch erfgoed in de bodem te behouden. Gemeenten zijn daarbij de mogelijkheid geboden om op te treden als bevoegd gezag, met als voorwaarden dan zij een eigen beleid ontwikkelen. In de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangetoond hoe is omgegaan met eventuele archeologische waarden binnen het plangebied.

Ter plaatse van de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Op basis van artikel 18.3 en 18.4 dient aan de hand van archeologisch onderzoek te worden onderzocht of op de woningbouwlocatie geen



archeologische waarden aanwezig zijn. Hiertoe is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek d.d. 16 juni 2021 met kenmerk AM20564 zijn in bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er eventuele archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn op de overgang van het plaggendek naar de C-horizont. In alle boringen behoudens boring 1 is de overgang echter verrommeld. De afwezigheid van een oorspronkelijke (podzol)bodem in het plangebied kan duiden op bewerking van de bodem in het verleden. Een andere mogelijkheid is dat deze podzobodem zich nooit heeft ontwikkeld door de te natte omstandigheden. Eventuele archeologische resten van jagers-verzamelaar zullen daarom vermoedelijk niet meer in situ aanwezig zijn. Archeologische resten van latere perioden kunnen nog wel worden aangetroffen. De overgang van het plaggendek naar de C-horizont is echter verrommeld en niet meer intact waardoor de kans op het aantreffen van archeologische resten laag is.

Verder kunnen eventuele archeologische worden aangetroffen onder het antropogeen opgebrachte pakket (de Aa-horizont). De C-horizont bevindt zich op een diepte tussen 75 en 120 centimeter onder maaiveld. Met het oog op een standaard funderingsdiepte van circa 0,8-1,0 meter beneden maaiveld zouden beoogde bodemingrepen een lichte bedreiging vormen voor de eventuele aanwezige archeologische resten. De kans op het treffen van deze resten wordt op basis van bovenstaand onderzoek echter laag geacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het laat-paleolithicum en de vroege middeleeuwen alsook de hoge verwachting voor de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd bijgesteld naar laag. Archeologisch vervolgonderzoek wordt omwille van de conclusies uit het onderzoek niet noodzakelijk geacht.

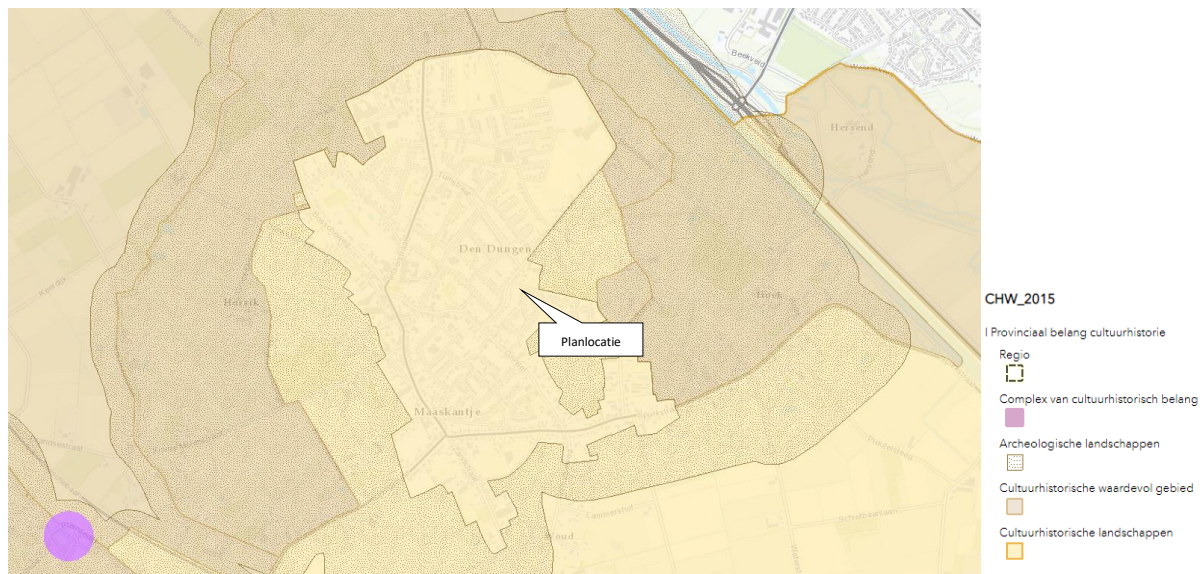
Conform de Erfgoedwet is een meldingsplicht van toepassing in het geval van het aantreffen van archeologische resten.

4.9 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.

Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

In het kader van behoud van cultuurhistorische waarden heeft de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld, hierop zijn verschillende cultuurhistorische elementen ruimtelijk weergegeven. Navolgende afbeelding geeft een overzicht van de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied.



Afbeelding 5: Uitsneden Cultuurhistorische waardenkaart.

Op basis van deze kaart bevindt de locatie zich in een cultuurhistorisch landschap. De bewoningsgeschiedenis en inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die dit landschap kenmerken zijn de landgoederen, buitenplaatsen en de populierenteelt. In of nabij het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

Voor dit landschap geldt een ontwikkelingsstrategie waarin de volgende aspecten centraal staan:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden in samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: 'Loonse en Drunense Duinen', 'Dekzandruk Tilburg-Den Bosch' en 'Dommeldal Nuenen-Gestel'.

Ook bevindt de locatie zich in Het Groene Woud. Dit gebied is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend voor dit gebied is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied omvat het behoud van de kleinschalige karakteristieken, het stellen van eisen aan de uitbreiding van dorpskernen, het afstemmen van economische dragers op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of monumenten.

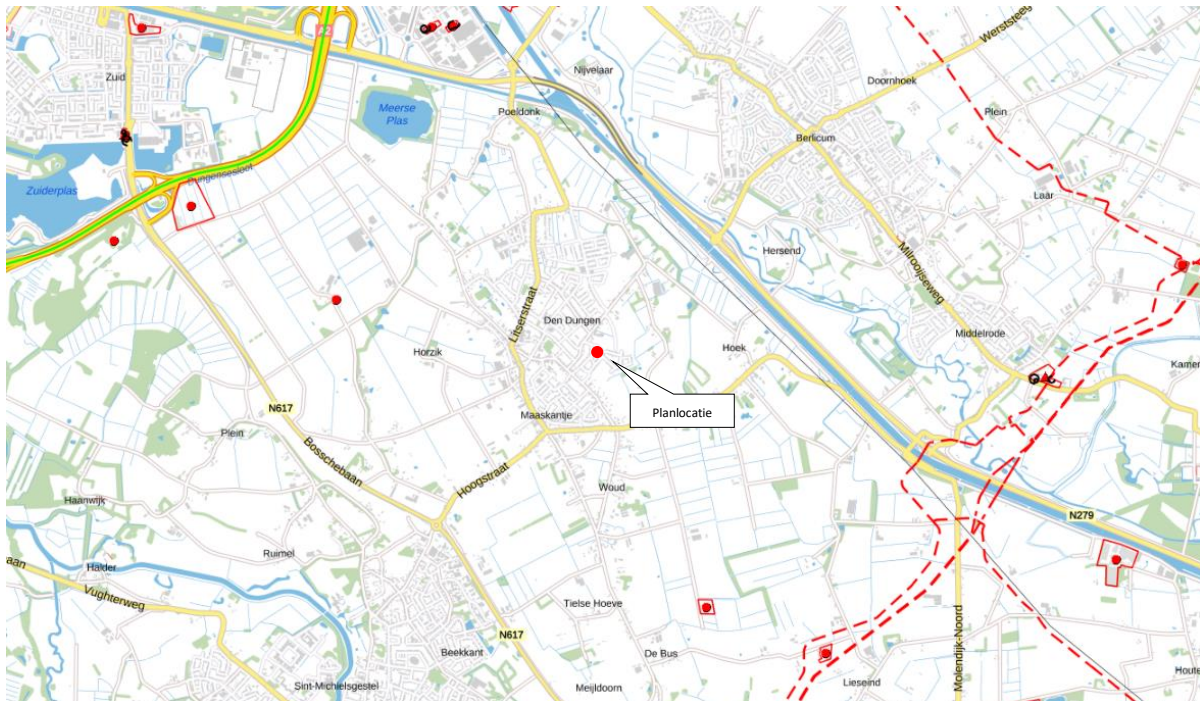
Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de waarden en bijbehorende ontwikkelingsstrategieën die centraal staan in de cultuurhistorische landschappen waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt; er wordt geen ontwikkelingen mogelijk die het cultuurhistorisch en landschappelijke kwaliteiten aantasten.



4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloedsgebied.

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt gekeken of er, in of nabij het plangebied, sprake is van risicovolle activiteiten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen opslag, gebruik of productie van gevaarlijke stoffen enerzijds (inrichtingen) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor-, waterwegen of door buisleidingen anderzijds (transport).



Afbeelding 6: uitsnede Risicokaart

Bovenstaande afbeelding geeft een overzicht van inrichtingen en transportroutes in en rond het plangebied. Het perceel aan de Paterstraat bevindt zich niet binnen een risicocontour of invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Nieuwbouw van een woning leidt tot extra verkeersbewegingen. De verkeersaantrekkende werking wordt in beeld gebracht aan de hand van kentallen uit de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren. Op basis hiervan wordt voor een nieuwe vrijstaande woning in 'rest bebouwde kom' van 'weinig stedelijk' gebied een verkeersgeneratie tussen 7,8 en 8,6 vervoersbewegingen per etmaal voorzien. De aanwezige ontsluitingswegen (Griensven en Paterstraat) kunnen hierin zonder problemen voorzien.



Ten aanzien van de parkeerbehoefte als gevolg de nieuw te bouwen woning worden de op 27 september 2016 vastgestelde 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' en bijhorende 'Parkeernormen Sint-Michielsgestel' geraadpleegd. Hierin is de theoretische parkeerbehoefte van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd op basis van de kencijfer uit de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, september 2016). Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het gemiddelde van het minimum- en maximumparkeerkencijfer uit deze publicatie. Op basis van de ligging in de 'rest bebouwde kom' van 'niet stedelijk' gebied leidt onderhavige ontwikkeling tot een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen. Hierbij wordt in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' opgemerkt dat bij het beoordelen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen sprake moet zijn van een mix tussen voorzieningen op eigen terrein en voorzieningen in het openbaar gebied.

In onderhavig plan wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de resterende 0,3 parkeerplaats – welke in het kader van de kencijfers van het CROW als bezoekersaandeel wordt aangemerkt – wordt voorzien met de 5 reeds aanwezige plekken op de openbare parkeerplaats grenzend aan onderhavig perceel aan Hennepveld, alsook met parkeermogelijkheden langs de wegen grenzend aan het perceel. De huidige bewoners aan de Paterstraat 32a zijn reeds sinds lange tijd woonachtig op deze locatie en geven aan dat op genoemde plaatsen nagenoeg altijd plaats is. In bijlage 5 is een reeks foto's (genomen op verschillende dagen en op verschillende momenten) en een telling van parkeergelegenheden opgenomen op basis waarvan wordt geconcludeerd dat deze parkeerplaatsen voldoende ruimte bieden om in realistische zin tegemoet te komen aan de resterende parkeerbehoefte van 0,3 parkeerplaats. Door in deze resterende parkeerbehoefte te voorzien in openbare ruimte wordt bovendien tegemoetgekomen aan bovengenoemde doelstelling ten aanzien van een mix van parkeervoorzieningen op eigen terrein en in het openbaar gebied.

4.12 Kabels en leidingen

Kwetsbare objecten zoals woningen dienen te worden beschermd tegen de externe veiligheidsrisico's van buisleidingen. Door beschadiging kunnen leidingen met een veiligheidszone een risico vormen in de omgeving. In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die een belemmering vormen voor de realisatie van onderhavig plan. De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich ten oosten van het plangebied op een locatie van 2,5 kilometer.

Verder kennen hoogspanningsleidingen met inachtneming van magneetvelden een aandachtsgebied. Ten oosten van het plangebied op een afstand van ruim 980 meter een 150 kV hoogspanningslijn. Hiervoor wordt een indicatieve afstand van 100 meter gehanteerd. Het plangebied bevindt zich ver buiten het aandachtsgebied van deze hoogspanningslijn waarmee dit aspect geen belemmering vormt voor voorliggend plan.



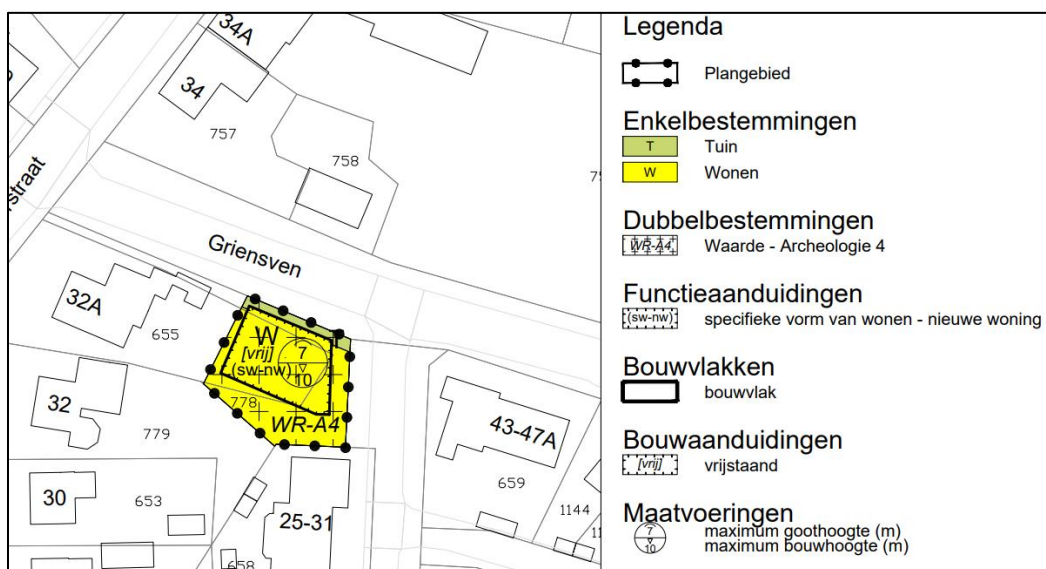
9. Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Voor de planopzet en -regels wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje' zoals vastgesteld op 14 april 2016. De regels in voorliggend bestemmingsplan 'Den Dungen, Paterstraat 32a' zijn dan ook voor een belangrijk deel overgenomen uit de regels van het bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje'. Het plangebied kent een drietal bestemmingen. Het grootste deel van het perceel is bestemd voor 'Wonen'. Ten behoeve van deze bestemming is een bouwvlak met een drietal aanduidingen opgenomen: (i) de bouwaanduiding 'vrijstaand', (ii) een maatvoerende aanduiding voor de maximale dak- en goothoogte en (iii) de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nieuwe woning'.

In lijn met het planologisch regime ter plaatse is aan de voorzijde van de woning, parallel aan Griensven, een strook bestemd voor 'Tuin'. Tot slot kent het hele plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4'.

5.2 Plankaart



Afbeelding 7: uitsnede verbeelding bestemmingsplan

5.3 Planregels

Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de planregels omvat de inleidende regels bestaande uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje'. Bepalingen uit deze artikelen zijn van toepassing op alle bestemmingen.

Bestemmingsregels

Het tweede hoofdstuk omvat de regels voor de op de planlocatie geldende bestemmingen.

Wonen

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep met de daar bijhorende tuinen, erven en verhardingen alsook aan wonen ondergeschikt (open) water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op het perceel is een bouwvlak vastgelegd waarbinnen één vrijstaande woning mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.



Tuin

Aan de voorzijde van de woning, grenzend aan Griensven bevindt zich een strook grond bestemd als 'Tuin'. Voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daaraan ondergeschikt in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groen, groenvoorzieningen, (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde – Archeologie – 4

Het gehele plangebied kent de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Deze gronden zijn behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Hiertoe is in de bestemmingsplanregels een aantal bouwregels opgenomen.

Algemene regels

Het derde hoofdstuk omvat algemene regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen.

Anti-dubbeltelregeling

Hierin wordt bepaald dat gronden die reeds in aanmerking zijn gekomen voor het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

Dit zijn de algemene bouwregels ten aanzien van minimale en maximale maatvoering opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene regels aangaande strijdig gebruik en afwijking van een gebruiksverbod opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Deze regels stellen de afwijkingsbevoegdheden van het bevoegd gezag. Bijvoorbeeld aangaande geringe overschrijdingen van het bouwvlak in geval van een meetverschil en maximale bouwhoogten van gebouwen.

Overgangs- en slotregels

Het vierde en laatste hoofdstuk van de regels ten aanzien van overgangsrecht alsook een slotregel.

Overgangsrecht

Dit hoofdstuk omvat regels ten aanzien van het overgangsrecht. Voor bouwwerken houdt dit in dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, is toegestaan mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Voor gebruik van grond en bouwwerken geldt dat wanneer de gronden en bouwwerken bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en het gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, dit gebruik mag worden voortgezet mits het niet wijzigt naar een gebruik waarvoor de afwijking van het plan toeneemt. Een wijziging naar gebruik waarvoor de afwijking afneemt mag wel.

Slotregel

Deze regel bepaald de naamgeving van de regels.



10. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

Voor de gemeente Sint-Michielsgestel zijn geen kosten verbonden aan de realisatie van voorliggend plan, anders dan wat middels leges op de initiatiefnemer kan worden verhaald. De ontwikkelingskosten worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid is geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van eventuele reacties is een standpunt genomen waarna eventuele wijzigingen zijn doorgevoerd met als resultaat het ontwerp bestemmingsplan. Ook deze is zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan waarna het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzagelegging wordt vastgesteld. Tot slot is beroep tegen het bestemmingsplan mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Overleg/omgevingsdialoog

Op 1 oktober 2020 is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden aangaande de nieuwbouwplannen. De initiatiefnemers hebben hun plannen aan omliggende burens toegelicht en de mogelijkheid aangeboden om op een bijgevoegd formulier hun opmerkingen, advies of tips te vermelden. De opmerkingen zijn opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Ook is een gesprek aangegaan met de agrariër gevestigd op nummer 34a van de Paterstraat. Hieruit blijkt dat zowel de initiatiefnemers als de eigenaar van het agrarisch bedrijf geen bezwaar hebben tegen het bouwen van een nieuwe woning binnen de geurcirkel van - en grenzend aan - dit agrarisch bedrijf. Deze schriftelijke overeenkomst d.d. 19 september 2020 is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Tot slot zijn de plannen voor de te bouwen woning voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij oordeelden dat het platte dak zoals beoogd in een eerste conceptschets niet binnen het straatbeeld past. De woning in kwestie wordt voorstelbaar geacht indien toe te passen massavorm met een zadeldak in combinatie met gevelmetselwerk in een roodbruine kleine en dakpannen zal worden toegepast. Ook het bijgebouw dient van een zadeldak te worden voorzien. Hieraan is in de nieuwe plannen gehoor gegeven. Het schriftelijk advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 29 april 2020 is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.



Separate bijlagen

1. Rapportage quickscan natuurwetgeving
2. Rapportage stikstofberekening AERIUS
3. Rapportage geuronderzoek veehouderij
4. Rapportage archeologisch onderzoek
5. Parkeerbezetting omgeving Paterstraat 32a
6. Verslag omgevingsdialoog
7. Brief bouwen binnen geurcirkel agrarisch bedrijf Paterstraat 34
8. Brief Commissie Ruimtelijke Kwaliteit