



Bestemmingsplan
Heilig Hartplein-Grote Molenstraat
PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2021HHpleinGMstr-VA01



Titel: Bestemmingsplan
Heilig Hartplein-Grote Molenstraat

Datum: 14-10-2021
Projectnummer: 2020.155
Status: Vast

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Auteurs: [redacted] Msc. en [redacted]
Contactpersoon: [redacted]
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]
Website: www.wintraeckenadvies.nl

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



Advies
planologisch adviesbureau



Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond, planbeschrijving en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	12
2. Bestaande situatie	13
3. Ruimtelijke structuur, welstand en beeldkwaliteit	15
4. Beleidskader	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Rijksbeleid	20
4.3 Provinciaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	31
5. Archeologie en cultuurhistorie	38
6. Flora en fauna en stikstofdepositie	41
7. Water	44
8. Milieu-hygiënische verantwoording	46
8.1 Inleiding	46
8.2 M.e.r.-beoordeling	46
8.3 Bodem	48
8.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)	49
8.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	51
8.6 Luchtkwaliteit	53
8.7 Externe veiligheid, kabels en leidingen	56
9. Mobiliteit; verkeer en parkeren	59
10. Juridische opzet	61
10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	61
10.2 Systematiek van de regels	61
11. Uitvoeringsaspecten	62
11.1 Economische uitvoerbaarheid	62
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62



Bijlagen

1. Bureau voor Archeologie, Rapport 990, Heilig Hartplein 12 en 14 en Grote Molenstraat 1A, Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 12 februari 2021
 - 1.1 Selectieadvies archeologisch monumentenzorg
2. BRO, Quicksan flora en fauna Heilig Hartplein 12+14 te Den Dungen, projectnummer: P02960, 26 augustus 2020
3. BRO, Quicksan flora en fauna Grote Molenstraat 1A te Den Dungen, projectnummer: P03997, 8 januari 2021
4. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Grote Molenstraat 1-1a & Heilig Hartplein 12-14 Sint-Michielsgestel, referentie: 20201456.v01, 30 november 2020
5. MILON, Watertoets ter plaatse van Heilig Hartplein en Grote Molenstraat Den Dungen, projectnummer: 20203575, 3 november 2020
6. [REDACTED] Advies, Vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie, 4 maart 2021
7. [REDACTED] Milieu, Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740, projectnummer: 20-093, 7 oktober 2020
8. [REDACTED] Milieu, Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740, projectnummer: 20-372, 20 november 2020
9. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Grote Molenstraat 1-1a & Heilig Hartplein 12-14 Sint-Michielsgestel, referentie: 20201455.v04, 4 maart 2021
 - 9.1 Definitief besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder
 - 9.2 Ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder
 - 9.3 Aanvraagformulier hogere grenswaarden Wet geluidhinder
10. De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek bedrijven en milieuzonering Grote Molenstraat 1-1a Sint-Michielsgestel woningbouw, referentie: 20201457.v01, 25 november 2020
11. Raadsbesluit, raadsvoorstel, Nota procedure en zienswijzen



1. Inleiding

1.1 Achtergrond, planbeschrijving en doel van het plan

Het noordelijke deel van het plangebied is reeds in gebruik als detailhandel met opslagruimte en enkele (boven)woningen. Het deel aan de zuidzijde kent een semi-agrarisch karakter met bijvoorbeeld een kippenschuur en ruimte voor opslag en distributie van groente en fruit.

Het planvoornemen betreft de oprichting van 16 betaalbare koopappartementen op het noordelijke deel van het plangebied. Deze oprichting gaat gepaard met de tenietdoening van de bestaande bebouwing ter plaatse. Concreet vindt deze ontwikkeling plaats aan het Heilig Hartplein 12 en 14.

Voor het zuidelijke deel geldt dat een deel van de bebouwing intact blijft, dat functies/bestemmingen worden gewijzigd en de ontwikkeling feitelijk betrekking heeft op de oprichting van woningen en het mogelijk maken van een winkel en opslag met koeling in groenten en fruit, middels een functieaanduiding. Wat betreft de woningen worden er twee nieuwe woonkavels opgericht (Sint Jacobusstraat), wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee burgerwoningen en wordt een bestaande opslagruimte getransformeerd tot woning.

Op kaart ziet de tweedeling met voorgestane ontwikkelingen er als volgt uit (bron: maps.google.nl):



Een (planologisch/bestemd) agrarisch bedrijf in het centrumgebied wordt ontmanteld. Hierbij wordt enerzijds duurzaam/cultuurhistorisch een nieuwe (in het centrum) passende woningbouwinvulling gegeven. De bedrijfswoning, het bestaande karakteristieke langgevelboerderijtje wordt gesplitst en het bestaande koelhuisje wordt getransformeerd



tot woning. Anderzijds, qua vervanging/nieuwbouw, worden er oude agrarische schuren gesloopt en komen er twee vrijstaande woningen. Door hier te kiezen voor kleinere vrijstaande woningen met hier rond omheen een kavel/tuin, kunnen makkelijk levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

Het planvoornemen heeft een herstructurering tot gevolg, welke niet tot uitvoering kan worden gebracht zonder een (gedeeltelijke) bestemmingplanherziening. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft – onder voorwaarden – ingestemd met een herziening van het bestemmingsplan “Den Dungen/Maaskantje” om enkele functies en bestemmingen te herzien en de nieuwe woningen planologisch-juridisch te regelen.

Initiatiefnemer dient het plan te onderbouwen met een toelichting op de herziening, waaruit blijkt dat het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan. Onderhavig notitie voorziet hierin.

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Den Dungen/Maaskantje” is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het bouwplan voor de ontwikkeling van woningen ter plaatse van het plangebied aan het Heilig Hartplein en de functiewijziging en oprichting van woningen ter plaatse van de Grote Molenstraat te Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een noordelijk deel en een zuidelijk deel. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

Op het noordelijke deel zijn nu enkele winkels met bovenwoningen en opslagruimte aanwezig. Deze bebouwing zal ten behoeve van het planvoornemen volledig teniet worden

gedaan. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Navolgende afbeelding betreft een weergave van de kadastrale gegevens op luchtfoto met de bestaande percelen. Tezamen hebben ze een oppervlakte van 1.279 m².

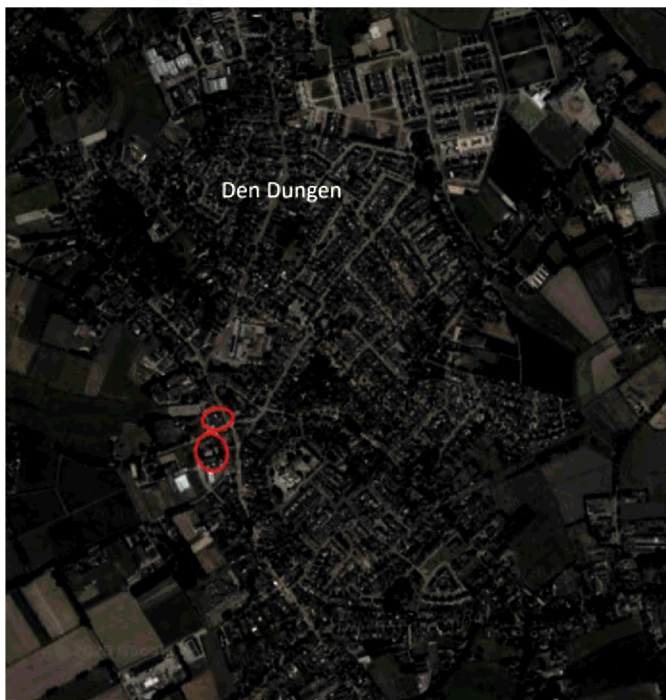


Op het zuidelijke deel zijn nu enkele gebouwen aanwezig welke dienst doen als woning, opslagruimte, stalling en kippenschuur. Deze bebouwing zal ten behoeve van het planvoornemen deels teniet worden gedaan en deels opnieuw worden ingevuld. Navolgende afbeelding betreft een weergave van de kadastrale gegevens op luchtfoto met het bestaande perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.440 m².



Op de hierna volgende luchtfoto's (bron: maps.google.nl) is de globale ligging van het plangebied in relatie tot haar omgeving weergegeven. Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Den Dungen.





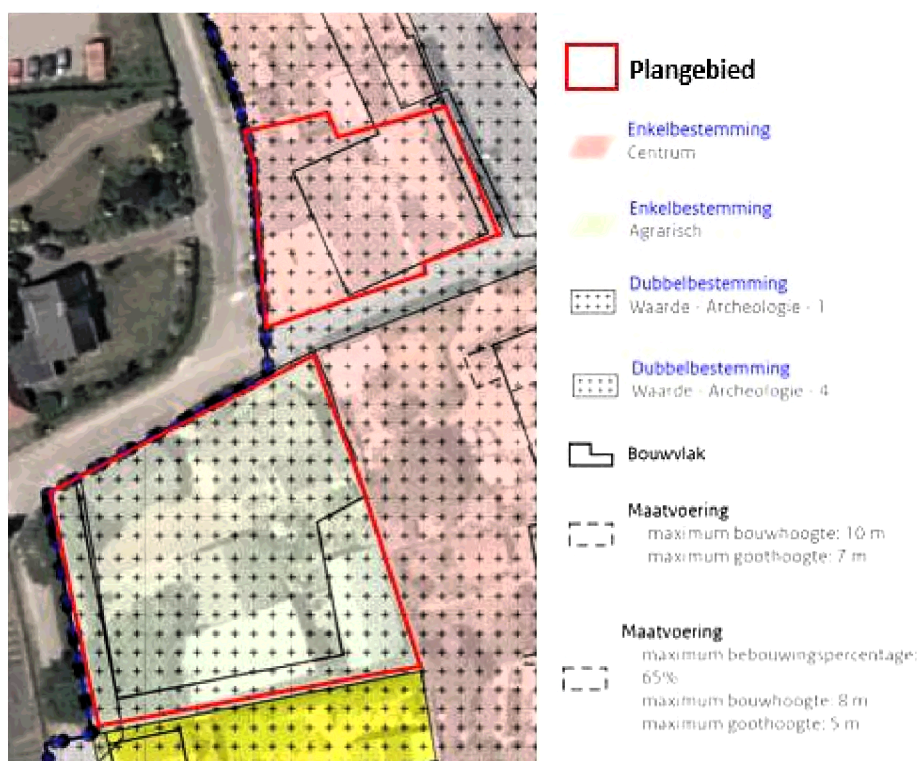
 Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje" gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Centrum' en 'Agrarisch'. Het plangebied is dubbelbestemd als zijnde 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen het plangebied zijn bouwvlakken, met daarmee gepaard gaande maatvoering opgenomen. Met onderhavig planvoornemen wordt primair ingezet op het oprichten van woningen op een voor woning bestemde grond. Daarbij worden bouwvakken en maatvoering op onderdelen overschreden. Een herziening van het bestemmingsplan zal dus moeten plaatsvinden om het voornemen doorgang te laten vinden.



Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje" – zie navolgende afbeelding – is de ligging van het plangebied rood omlijnd aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in bestaande woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. bestaande detailhandel;
- c. bestaande horeca;
- d. bestaande dienstverlenende bedrijven/instellingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. *niet van toepassing*;

met de daar bijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- i. ontsluitingswegen en paden;
- j. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groen en groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen.

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 7.1 onder a t/m d;
 2. bijbehorende bouwwerken;



3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. bijbehorende bouwwerken;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het aantal bestaande woningen mag niet worden uitgebreid.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b. de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- d. voor de dakhelling gelden de volgende bepalingen: vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60° -lijn is toegestaan voor dakcapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ondergeschikt' aangemerkt, wanneer de uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. agrarische bedrijfsuitoefening;

- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. *niet van toepassing*;
- f. bestaande bedrijfswoning;
- g. *niet van toepassing*;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. gebruik in combinatie met agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- j. *niet van toepassing*.

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 3.1 onder a, b, e en f;
 - 2. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van gebouwen geldt:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' is weergegeven.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 30 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,3 meter;
- e. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.



De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- e. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

Het voornemen dat initiatiefnemer voor ogen heeft, past niet binnen de huidige plankaders. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en met 9 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 10 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 11.



2. Bestaande situatie

Het noordelijke perceel ligt aan het Heilig Hartplein is op het moment in gebruik als winkel met opslagruimte en bovenwoning en een vrijstaande woning. Onderstaande foto is de situatie gezien vanaf de voorzijde van het perceel. De woning aan de rechterzijde betreft Heilig Hartplein 10.



Het perceel waarop de ontwikkeling van de 16 koopappartementen betrekking heeft, wordt omsloten door het Heilig Hartplein aan de oostzijde, de Grote Molenstraat aan de zuidzijde, de Donksestraat aan de westzijde en woningen aan de noordzijde.

Het zuidelijke perceel ligt aan de Grote Molenstraat en heeft momenteel een agrarische bedrijfsfunctie met daartoe behorende bijgebouwen en een bedrijfswoning. Navolgende foto is de situatie gezien vanaf de voorzijde van het perceel, aan de Grote Molenstraat. Het linker bouwwerk betreft de bestaande bedrijfswoning, welke zal worden gesplitst in twee woningen. Het rechter bouwwerk betreft een bijgebouw welke zal worden verbouwd tot een vrijstaande woning. Verder worden ook nog twee nieuwe woningen gebouwd aan de Sint Jacobusstraat.



Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt, wordt omsloten door de Grote Molenstraat aan de noordzijde, agrarisch gerelateerde bebouwing aan de oostzijde en zuidzijde en de Sint Jacobusstraat aan de westzijde.



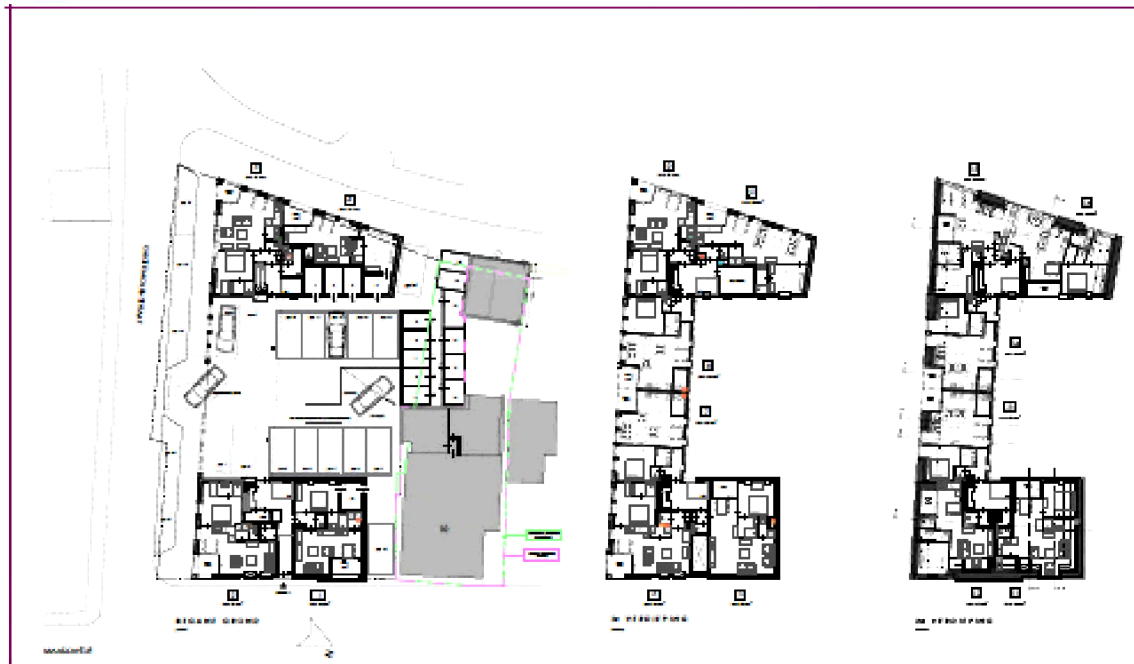
3. Ruimtelijke structuur, welstand en beeldkwaliteit

De hoofdmassa en hoofdvorm van de nieuwe bebouwing worden afgestemd op de omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Sint-Michiels-gestel, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Den Dungen / Maaskantje" en de "Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Den Dungen". Dit alles conform het welstandsbeleid. Zo blijven de goot- en nokhoogte en massa bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van nieuwe bouwwerken is in ieder geval ingetogen.

Door de grootte van het plangebied blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen functies voldoende groot. Navolgende afbeelding is een weergave van de diverse zijden van de te ontwikkelen appartementen op het noordelijke deel van het plangebied (bron: Deux Architecten).



Op navolgende afbeelding zijn de plattegronden van begane grond en de twee verdiepingen van de op te richten appartementen aan het Heilig Hartplein weergegeven (bron: Deux Architecten).



Op navolgende afbeelding zijn 3D-visualisaties van de op te richten appartementen aan het Heilig Hartplein weergegeven (bron: Deux Architecten).

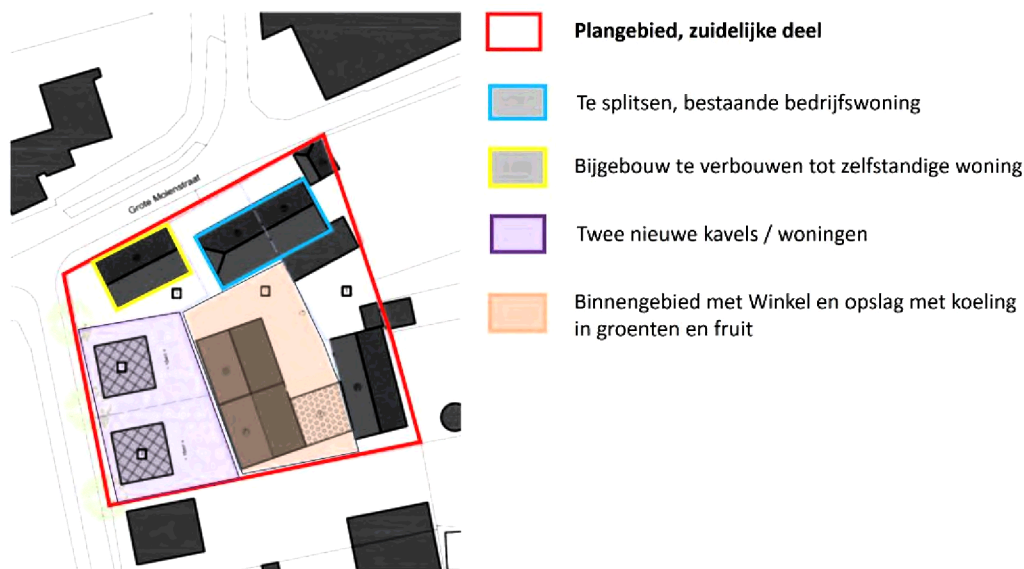




Het initiatief heeft een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Met het realiseren van het bouwplan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw.

Ten aanzien van het zuidelijk deel geldt dat hier bestaande bebouwing deels wordt getransformeerd naar nieuw gebruik en dat er een woningsplitsing plaatsvindt. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor twee kavels waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden opgericht. Aan deze laatste zal in een later stadium invulling gegeven. Ook blijft de detailhandel in groenten en fruit behouden, met inbegrip van een koelcel.



Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Sint-Michielsgestel, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Den Dungen / Maaskantje". Dit alles conform het welstandsbeleid. Zo blijven de goot- en nokhoogte en massa bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van nieuwe bouwwerken is in ieder geval ingetogen.

Door de grootte van het plangebied blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen functies voldoende groot.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de omliggende c.q. naastgelegen bebouwing. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging

van de stedenbouwkundige en architectonische, en daarmee de ruimtelijke, karakteristiek en identiteit ter plaatse.



4. Beleidskader

4.1 Inleiding

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

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

Het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

De voorliggende planontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het initiatief niet in strijd met het rijksbeleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.



Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van



normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.



Marktsituatie

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Zo wordt met dit plan de mogelijkheid gecreëerd om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Tevens wordt een woonmilieu geboden dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoeft van de kern Den Dungen, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Den Dungen is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Sint-Michielsgestel. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.



4.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader

Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer naar de directe omgeving plaatsvindt. Het ontwerp van de woning en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woning wordt gerealiseerd binnen de stedelijke kern, op gronden die reeds voor woningen zijn bestemd. Met onderhavig planvoornemen wordt de bestaande ruimte binnen de kern, beter en intensiever benut, waarmee een feitelijke uitbreiding van de kern en afname van onbebouwd gebied buiten de kern, wordt voorkomen.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De woningen worden zorgvuldig ingepast binnen de huidige bebouwings- en landschapsstructuur. Er is sprake van verdichting van een centrumgebied. Woningen zorgen voor draagvlak van (centrum)voorzieningen en vice versa. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan de huidige kwaliteiten en is passend binnen het huidige vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.



Toetsingskader

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

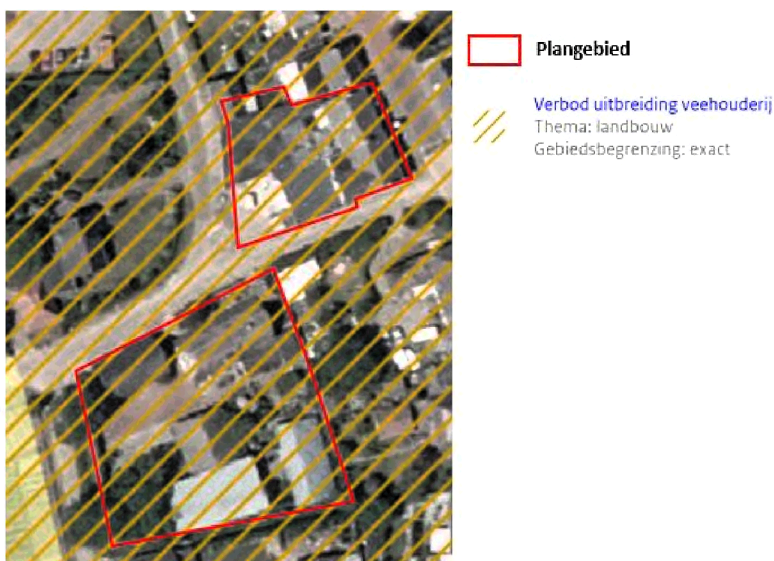
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubescherming	Nee
Landbouw	Ja
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Ja
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Nee
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangegeven als 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch wonen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De aanduiding 'Verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen binnen de kern van Den Dungen. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreiding van veehouderijen hebben hier geen directe invloed op. Wel geldt dat met onderhavig plan een agrarisch bedrijf in het centrumgebied wordt ontmanteld (met milieuvergunning pluimvee).

Onderhavige ontwikkeling betreft intensiever ruimtegebruik van een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

Doorwerking plan(gebied)

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van in gebruik zijnde gronden binnen de komgrenzen. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgestane ontwikkeling beantwoordt aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'Concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Plangebied
 Concentratiegebied
 Thema: verstedelijking
 Gebiedsbegrenzing: exact

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Voor gebieden aangeduid als 'Concentratiegebied' in het stedelijke gebied geldt dat hierbinnen meer mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen dan de gebieden met een andere aanduiding, binnen of buiten een bestaande woonkern.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen betreft een functieverandering c.q. intensivering van het gebruik van een locatie binnen de stedelijke zone. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte bin-

nen een stedelijke kern en het toevoegen van woningen binnen stedelijke concentratiegebieden. Verder geldt dat sprake is van een stedelijke (her)ontwikkeling waarbij verouderde gebouwen worden vervangen.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van vier grondgebonden woningen in de dorpskern. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Plangebied**
- Norm wateroverlast Stedelijk gebied
- Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Binnen 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied', met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Deze norm betreft een inspanningsverplichting. De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavige ontwikkeling, in die zin dat er bebouwd oppervlak / verharding aan de bestaande situatie zal worden toegevoegd, en dat inspanningsverplichtingen ten aanzien van bergings- en afvoercapaciteit een plek heeft gekregen in de uitgevoerde watertoets betrekking hebbende op de voorgestane ontwikkeling. De watertoets krijgt aandacht in hoofdstuk 7 van deze plantoelichting.

Conclusie

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonkern, betreft herstructurering c.q. intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen



afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)-doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in hoofdstukken 5 tot en met 9.

4.4 Gemeentelijk beleid

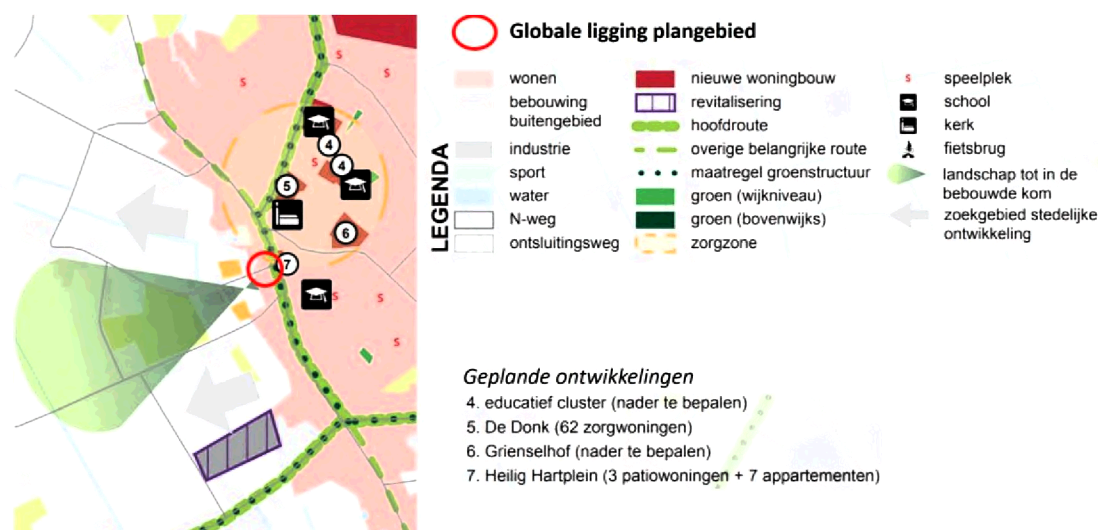
Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje" is reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de beleidslijnen uit achtereenvolgens de 'Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025', de 'Structuurvisie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen', de 'Woonvisie 2016-2021' en de 'Uitvoeringsnota Woningbouw 2021', het 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen' en het beleid ten aanzien van klimaat en duurzaamheid beschreven.

Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2011)

Toetsingskader

Op basis van de gemeentelijke toekomstvisie 'Zieners van 2025' is de 'Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025' opgesteld. Doel van de structuurvisie is het toekomstbeeld te vertalen in een ruimtelijk plan met status, dat voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening. Tegelijk met de structuurvisie is de Woonvisie opgesteld. Dit document word later in deze paragraaf behandeld.

De hierna volgende afbeelding betreft een uitsnede van de visiekaart van de gemeente weergegeven.



Op basis van een analyse van de huidige situatie worden in de structuurvisie een aantal belangrijke kwaliteiten, maar ook knelpunten onderscheiden. Belangrijke kwaliteiten betreffen de ligging van gemeente Sint-Michielsgestel binnen de invloedssfeer van met name de stad 's-Hertogenbosch, maar ook Eindhoven en Tilburg, de landschappelijke en groene kwaliteiten zowel binnen de gemeente als daar net buiten (Groene Woud), de hiermee samenhangende recreatieve potentie en het prettig leefklimaat. De belangrijkste knelpunten betreffen de beperkte toegankelijkheid en bereikbaarheid van de natuur en recreatiegebieden, de lage differentiatie in woonmilieus, het ontbreken van een sterke ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de dorpscentra en de ongeschikte locatie van bedrijven die qua aard en schaal niet op die specifieke plek thuis horen. De beperkte variatie in woonmilieus laat zich voelen in het beperkte woningaanbod voor starters/jongeren en senioren.

Om de kwaliteiten uit te bouwen, de kansen te benutten en de knelpunten en bedreigingen zo adequaat mogelijk te bestrijden, is een ruimtelijk structuurbeeld vervaardigd waaraan een aantal speerpunten is gekoppeld.

Eén van de speerpunten betreft de bouwopgave. Er wordt geconcludeerd dat de woningaantallen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2020 (inmiddels tot en met 2021) in principe toereikend zijn om te bouwen voor migratiesaldo nul. Er is echter een bouwachterstand, waardoor de wachtlijsten zijn opgelopen. Bovendien worden er verdere vertragingen verwacht. Er wordt voor gekozen de bouwopgave ook af te stemmen op de woningbehoefte uit 's-Hertogenbosch, omdat de gemeente deze stedelingen een goed woonmilieu op korte afstand van de stad te bieden heeft.

Dit leidt tot de keuze te bouwen bij alle dorpen. Dit heeft de wens als achtergrond om toekomst te bieden aan de dorpen, de dorpsgemeenschappen, de dorpsvoorzieningen en kleine werkgelegenheid. Dit heeft een sociale en humane achtergrond. De dorpen moeten de gelegenheid krijgen om op een waardige en respectvolle wijze en voor alle bevolkingsgroepen te bouwen aan hun eigen toekomst. Verder ligt de nadruk sterk op de kwalitatieve woningbehoefte. Er moet meer worden gebouwd naar de wensen en behoeften van de inwoners. Hiertoe is onder meer een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Duidelijk is in elk geval dat kleinschalig wonen van belang is voor de dorpse uitstraling van de kernen.

Doorwerking plan(gebied)

Aansluitend op het kaartbeeld op de vorige pagina kan gesteld worden dat er geen expliciete waarden of kwaliteiten aan het plangebied zijn toegedicht. Bovendien wordt aan de 'hoofdroute', 'groenstructuur' en 'maatregel groenstructuur', voor zover aanwezig, geen afbreuk gedaan.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025.



Structuurvisie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (vastgesteld d.d. 31-10-2019)

Toetsingskader

Om de verdere planvorming in het centrum van Den Dungen en het gebied Grienselhof in Den Dungen meer handen en voeten te geven, heeft het Gemeentebestuur van de Gemeente Sint Michielsgestel opdracht gegeven om de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de genoemde plangebieden te onderzoeken en een breed gedragen ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen te ontwikkelen waar betrokken eigenaren en inwoners nauw bij betrokken zijn. Daarnaast heeft het Gemeentebestuur gevraagd om te onderzoeken hoe een mogelijke westelijke uitbreiding van Den Dungen, als dat aan de orde is, zoals aangegeven in het streekplan van de provincie Brabant, volgens bewoners het beste kan plaatsvinden. De inhoud van deze rapportage gaat in belangrijke mate over het centrumgebied en het gebied Grinsel/Grienselhof. Onderhavig plangebied behoort tot het centrumgebied.

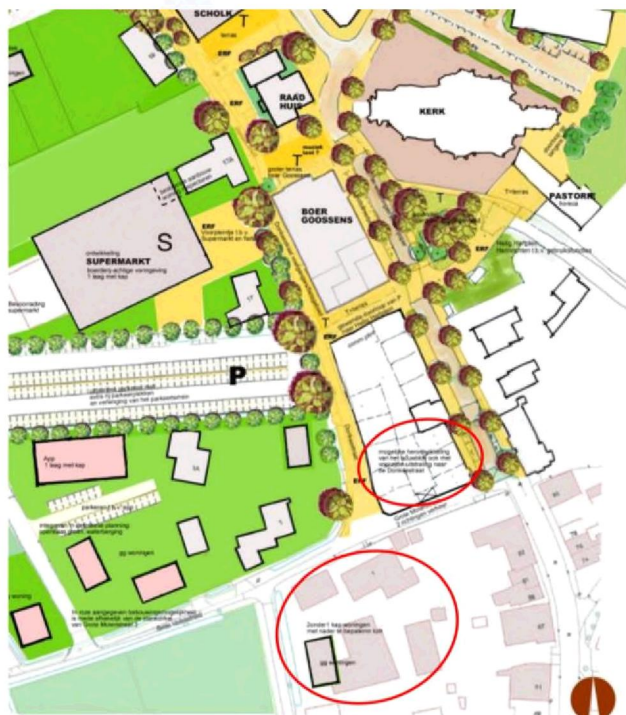
Compact, compleet en comfortabel zijn de basisbegrippen waar het centrum van Den Dungen aan moet voldoen, wil het voldoen aan de wensen van de inwoners. Van compactheid (begrenzing) is nu geen sprake. Van compleetheit qua functies evenmin en bewoners beoordelen het centrum niet als comfortabel. Deze aspecten zullen derhalve in het centrumplan zoveel als mogelijk moeten worden verwezenlijkt. Diverse gebiedsdelen bieden mogelijkheden ten behoeve van een herontwikkeling, de schuren van voormalige veehouderij aan de Grote Molenstraat 1 is er daar een van. Om compactheid te realiseren wordt het centrum afgebakend tussen de bestaande functies die een bijdrage leveren aan het centrum. Binnen dit gebied wordt gezocht naar een verdichting van centrumgerelateerde functies binnen een acceptabele loopafstand van elkaar en van het parkeren.

Om compleetheit te realiseren wordt binnen het compacte centrum gezocht naar een versterking van de winkelfuncties in de dagelijkse verzorging en aanvullende dienstverlenende functies. Er dient bij die versterking zeker gedacht te worden aan een (verplaatste) supermarkt in het centrum. Een comfortabel centrum bereiken we door de verschillende gebruikers beter te begeleiden dan nu het geval is (nu met shared space) en zorg te dragen voor een veilige situatie. Comfortabel wil ook zeggen dat goede bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeerssoorten van wezenlijk belang is. Derhalve ook goede parkeerplekken op acceptabele loopafstand. Comfortabel gaat er ook van uit dat er in het centrum verblijfsplekken aanwezig zijn waar een groene inrichting de dorps sfeer mede bepaalt.

Verdere uitgangspunten: De zichtlijnen vanuit het centrum naar het westelijk gelegen weidelandchap moeten behouden blijven. Groen loopt derhalve door tot in het centrum.

In onderstaande schetsen is de verdere planvorming voor het centrum weergegeven uitgaande van de hiervoor geformuleerde uitgangspunten. Onderhavige plantonwikkeling is hierin opgenomen als locatie voor mogelijk herontwikkeling (noordelijk deel) en nieuwbouw (zuidelijk deel).





 Globale ligging plangebied



Uit bovenstaand kaartbeeld blijkt tevens dat de gemeente voor de kern Den Dungen een mogelijke stedelijke uitbreiding naar het westen toe voor ogen heeft.

In de Structuurvisie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen wordt tevens ingezet op eventuele nieuwbouw tussen Donksestraat en Heilig Hartplein (deelgebied noord van onderhavig bestemmingsplan), welke is uit te voeren in twee lagen met een kap. Eventueel kan hier een klein accent geplaatst worden op de hoek Heilig Hartplein en Grote Molenstraat (volledige derde laag).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is aangewezen als ontwikkel-/herstructureringslocatie. Er is een geconstateerd tekort aan appartementen ten behoeve van jongeren en ouderen ten behoeve van doorstroming. Ouderen en jongeren willen ook graag in of in de nabijheid van het centrum wonen en verhuizing van ouderen zorgt voor doorstroming.



De beoogde herontwikkeling van de projectlocatie geeft mede invulling aan de doelstelling van de Structuurvisie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. Daarbij wordt geen afbreuk gedaan aan genoemde kwaliteiten en worden overige ontwikkelingen niet belemmerd bij het doorgang laten vinden van de ontwikkeling omschreven in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen.

Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2021

Toetsingskader

Tijdens de raadsvergadering van 23 juni 2016 heeft de raad de Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie legt de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren vast. De Uitvoeringsnota Woningbouw 2021 bevat een verdere uitwerking van de Woonvisie. De Uitvoeringsnota wordt jaarlijks geactualiseerd.

Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna op het gebied van lange termijn ontwikkelingen die de gemeente in het oog wil houden. Gesteld wordt dat tot en met 2025 er binnen de gemeente 1.125 woningen moeten worden gebouwd om in de huisvestingsvraag op basis van demografische ontwikkeling van de huidige bevolking te kunnen voorzien. Uitgaande van 140 te slopen woningen die zullen worden herbouwd, betekent dit een netto opgave van 985 toe te voegen woningen. In de woonvisie wordt gesteld dat voor 242 woningen nog geen harde afspraken zijn vastgelegd. Dat betekent dat het aantal woningen dat nog aan het huidige woningbouwprogramma kan worden toegevoegd beperkt is (242 in tien jaar).

Met deze laatste ruimte in de woningbouwprogrammering wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. Dit betekent concreet de resterende woningbouwruimte in te vullen op basis van de volgende uitgangspunten:

- Probeer de bestaande plannen waar mogelijk programmatisch te optimaliseren;
- Bouw voornamelijk betaalbare woningen voor de lage en midden inkomens (vooral gericht op huur);
- Bouw in het centrum (nabij voorzieningen) van de twee grotere kernen (Sint-Michielsgestel en Berlicum) voor senioren (koop en huur in verschillende klassen);
- Bouw met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen (levensloopbestendig).

Doorwerking plan(gebied)

Het plan geeft invulling aan het uitgangspunt om te bouwen met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen. Onderhavig plan wordt onder meer gerealiseerd om plaats te bieden aan betaalbare koopwoningen in het dorpscentrum van Den Dungen. Daarnaast wordt op het zuidelijke deel de ontwikkeling van koopwoningen in het wat duurdere segment mogelijk gemaakt. Door hier te kiezen voor kleinere vrijstaande woningen met hier rondom heen een kavel/tuin kunnen makkelijker levensloopbestendige woningen worden gebouwd.



Er is verder een geconstateerd tekort aan appartementen ten behoeve van jongeren en ouderen ten behoeve van doorstroming. Ouderen en jongeren willen ook graag in of in de nabijheid van het centrum wonen en verhuizing van ouderen zorgt voor doorstroming

Het appartementencomplex krijgt twee liften waardoor de appartementen bij uitstek geschikt zijn voor senioren en mindervaliden.

De (oude) woningbouwprognose per gemeente is niet meer (geheel) leidend. Gezien de achterstanden in de regionale woningbouwopgave, is voor goede plannen binnen de regio ruimte. Hiertoe zijn dan ook in september 2019 nieuwe regionale VHV-afspraken gemaakt: Pilot regionale afstemming woningbouwplannen. Daarin wordt regionaal ruimte baan gegeven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals dat is aangegeven in de provinciale Interim Omgevingsverordening. Daarbij gaan inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen in principe voor uitbreidingsplannen.

Het project wordt opgenomen in de Uitvoeringsnota Woningbouw 2021 en wordt gedeeld in het RRO Wonen Noordoost Brabant West.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2021.

Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen

Toetsingskader

Het 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen' bevat een analyse van bestaand beleid en beschikbare gegevens betreffende de woningmarkt met als doel enerzijds duidelijk maken wat de meer specifieke woonbehoeften per dorp zijn. Anderzijds moet worden bepaald wat nodig is aan woningbouw per dorp om aan de behoeften op lange en korte termijn tegemoet te komen.

Voor de dorpen wordt een richtinggevend woningbouwkader meegegeven, gericht op de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen.

Het richtinggevend woningbouwkader is vertaald naar de verschillende dorpen. Eén van de belangrijkste kernkwaliteiten van Den Dungen is het feit dat het dorp naam en faam heeft: men kan er wonen in een landelijk, groen en 'beschermde' woonmilieu, ook nog eens in de nabijheid van belangrijke voorzieningen. Hierdoor is Den Dungen ook in staat vestigers aan te trekken en te concurreren met 's-Hertogenbosch en woonplaatsen als Vught, met name op een gunstiger prijs- kwaliteitverhouding.

Er is behoorlijk wat keuze op de lokale woningmarkt. Waarvoor opgelet moet worden is dat de prijssprongen niet te groot worden, waardoor de woonconsument noodgedwongen moet blijven zitten waar hij zit. De sprongen van een rijwoning naar een tweekapper, of tweekapper naar vrijstaand, zijn substantieel. Aandacht voor meer prijsdiversiteit is gewenst. De nog op stapel staande plannen zijn vrijwel allemaal inbreidingslocaties



met als gevolg dat er gestapeld wordt gebouwd en hetgeen grondgebonden wordt gerealiseerd een stenig karakter krijgt. Dit staat in contrast met de overwegend groene woonmilieus. Van belang is dat deze wat meer stedelijk dorpse nieuwbouwkwaliteit (relatief nieuw voor de gemeente) ook goed tot uitdrukking komt en zo toch kan concurreren met aanbod in de bestaande woningvoorraad. In kwantitatieve zin is gesteld dat er in de periode 2012 tot 2025 in Sint-Michielsgestel circa 380 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

Doorwerking plan(gebied)

Voor onderhavig planvoornemen is het Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen niet of nauwelijks relevant, aangezien er een uitbreiding van wooneenheden plaatsvindt binnen de dorpskern met stedelijke functie aan het Heilig Hartplein en de Grote Molenstraat. Tevens heeft onderhavig planvoornemen betrekking op een deels bestaand woonbestemming, waarbij enkel een intensivering van het gebruik van een reeds voor stedelijke functie bestemde gronden mogelijk wordt gemaakt. Er wordt slechts ten dele een nieuwe stedelijke functie toegevoegd. Deze komt in plaats van een agrarische functie, welke op deze plek in feite niet meer gewenst is.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen.

Klimaat en duurzaam

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

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

Met het realiseren van het bouwplan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Slotconclusie gemeentelijk beleid

Het plangebied aan het Heilig Hartplein-Grote Molenstraat is vanwege de ligging in een woonkern in beginsel bij uitstek geschikt voor het toevoegen van woningen. Realisatie van de voorziene woningen betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingsstructuur, binnen een reeds bestaande woonkern. Er is sprake van verdichting van het centrumgebied van Den Dungen. Woningen zorgen voor draagvlak van (centrum)voorzieningen en vice versa (leefbaarheid).



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De opsteller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke



ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang

De bewoningsgeschiedenis en de 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 het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij en ten dele van het Groene Woud. Het gehele grondgebied van de gemeente bestaat uit cultuurhistorisch landschap. De Meierij is een gebied dat wordt getypeerd als een kleinschalige en afwisselend kampenlandschap met verspreide bebouwing, kleine essen en struwelen, akkers, grasland, afwaterings- sloten, veel houtsingels en laanbeplantingen. Vorengenoemde elementen maken integraal onderdeel uit van het historisch landschappelijk gebied.

Archeologie

Het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze zone correspondeert grotendeels met een 'hoge verwachting', zoals aangegeven op de Archeologisch beleidsadvieskaart; zie navolgende uitsnede. De rode omlijnningen geven de globale ligging van het plangebied weer.



Archeologische verwachting

hoge verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd bij cultuurhistorisch element, MIP-pand of in dorpskern

Beleidsadvies

Behoud in situ is uitgangspunt. Indien dat niet mogelijk is, dient archeologisch onderzoek* plaats te vinden bij ingrepen groter of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm.



pand op MIP-lijst

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Bureau voor Archeologie een archeologisch bureau- en inventariserend uitgevoerd. Aanbevolen wordt om in het oosten van deellocatie Heilig Hartplein graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm -mv te vermijden. De betreffende zone is geel gemarkeerd in figuur 26 van het rapport. Bureau voor Archeologie adviseert de rest van deellocatie Heilig Hartplein en gehele deellocatie Grote Molenstraat vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen. Het selectieadvies is bijgevoegd als bijlage 1.1.

Conclusie

De boerderij aan de Grote Molenstraat 1a staat vermeld als MIP-pand. Dit pand wordt gesplitst en blijft voor het overige onaangetast. Het plangebied kent verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie de realisatie van het bouwplan niet in de weg staan.

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdend met het geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



6. Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijks-taken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8 van de Wnb eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming.

Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe tool is de depositie op natuurgebieden berekend. Hoe de resultaten worden beoordeeld is aan het bevoegd gezag.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft BRO een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan het Heilig Hartplein 12 en 14 uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en aanbevelingen uit het oriënterend onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 2](#) opgenomen.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor



overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

- *Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.*

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Aanbevelingen

Het te slopen gebouw biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl/brochureverschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen/).

Ten behoeve van het planvoornemen heeft BRO een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Grote Molenstraat 1A uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het oriënterend onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurbetereiding en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- *Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en de sloop van de gebouwen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;*



- *In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.*
-

Ten aanzien van een mogelijke stikstofdepositie door toedoen van als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase in het kader van onderhavige ontwikkeling, heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar de met de ontwikkeling samengaannde mogelijke stikstofdepositie. In dit stikstofdepositie-onderzoek is, voor de aanleg- en gebruiksfase van het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Water

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

Het Waterschap Aa en Maas maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. De huidige en toekomstige situatie van het plangebied en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale watertoets is als bijlage 5 opgenomen.



Onderzoekslocatie

Het project betreft twee deellocaties. De eerste locatie is gelegen aan de Grote Molenstraat 1A (deellocatie zuid) en betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie K met nummer 200. Deze locatie heeft een oppervlakte van circa 600 m². De tweede locatie betreft het Heilig Hartplein 12-14 (deellocatie noord) en betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Den Dungen, sectie D met nummers 656 en 657. De locatie heeft een oppervlakte van circa 951 m². Beide locaties zijn in de huidige situatie volledig verhard.

Watertoets

Tabel: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie deellocatie zuid

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	65	162
Verhard (klinkers/tegels)	535	219
Onverhard	0	219
Totaal perceel	600	600

Voor de berekening is als uitgangspunt gehanteerd dat de helft van de toekomstige woonkavels onverhard zullen zijn. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met 219 m².

Tabel: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie deellocatie noord

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	791	951
Verhard (klinkers/tegels)	160	0
Totaal perceel	951	951

Het perceel is zowel in de huidige als toekomstige situatie volledig verhard. Het aantal vierkante meters verhard oppervlak blijft dus 951 m². Gezien het verhard oppervlak in de toekomstige situatie niet toeneemt hoeft er vanuit de gemeente Sint-Michielsgestel geen invulling te worden gegeven aan de bergingsopgave.

Conclusie

Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Aanvullende maatregelen of voorzieningen zijn niet nodig. Vanuit hydrologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



8. Milieu-hygiënische verantwoording

8.1 Inleiding

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

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

8.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.



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

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

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

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Er is echter geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een dergelijk gebied.

3. In dit hoofdstuk, 'Milieu-hygiënische verantwoording', worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit project.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de plan-procedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel is een vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie noodzakelijk. Deze is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan gevoegd.

8.3 Bodem

Toetsingskader

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft [REDACTED] Milieu – ter plaatse van de locatie Heilig Hartplein 12+14 – een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden geen verhogingen van de onderzochte parameters ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot huidige en/of toekomstige gebruik van locatie.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft [REDACTED] Milieu – ter plaatse van de locatie Grote Molenstraat 1 – een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van lood ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en cadmium ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar



voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

- Wat betreft de asbestverdachte dakbeplating. Onder deze afwatering zijn voor een groot deel tegels aanwezig. Hier is wel beplanting aanwezig, dus mogelijk is er een minimale strook onverhard. Het is zo dat deze afwateringszone buiten de onderzoekslocatie is gelegen, de onderzoekslocatie is bepaald op basis van de verkregen tekeningen. Op het noordelijke pand is ook asbestverdacht plaatmateriaal aanwezig. Deze locatie valt binnen de onderzoekslocatie waardoor hier mogelijk asbest ter plaatse van de afwatering in de bodem terecht is gekomen. Het is zinvol om eerst middels een benodigde inventarisatie na te gaan of het asbest betreft, voordat hier een onderzoek naar asbest uitgevoerd wordt.
- De rapportage had melding moeten maken van de zichtbaar aanwezige lekkage. De betreffende veldwerker heeft deze opgemerkt en heeft hier een tegel verwijderd van waaruit zichtbaar was dat de lekkage de bodem niet had bereikt. Vervolgens heeft hij de bodem zeer zorgvuldig beoordeeld middels een olie-water reactie waar ook geen bijzonderheden uit naar voren zijn gekomen. Helaas heeft hij deze stappen per abuis niet genoteerd waardoor ze niet in het rapport terug komen. De bovengrond van de betreffende boring B02 is vervolgens ongemengd in het mengmonster van de bovengrond.
- Mocht het noordelijke pand welke eveneens geen dakgoot lijkt te hebben, een asbest houdend dak hebben en daarbij de druppelzone onverhard zijn, dan moet dat wel nader worden onderzocht. Dat nader onderzoek kan dan worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem(kwaliteit) staat – rekening houden met voormelde punten – niet in de weg aan de verdere planvorming.

8.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Toetsingskader

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

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



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

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaï

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

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

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies van het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 9 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor het gewenste appartementencomplex op het Heilig Hartplein 12+14 en drie woningen aan de Grote Molenstraat 1 en 1A in Den Dungen.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van het Maaskantje. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.7. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht wanneer aangetoond wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de gewenste appartementen. Voor de woningen is er geen hogere waarde nodig.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 67 dB voor het gewenste appartementencomplex en ten hoogste 53 dB voor de woningen.

Voor de geveldelen van het gewenste appartementencomplex bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $67 - 33 = 34$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende gevels noodzakelijk is.

Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $53 - 33 = 20$ dB. Deze geluidwering wordt in het Bouwbesluit standaard geëist. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.



Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit voor het appartementencomplex wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'zeer slecht'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.8.1 en 3.8.2 kan gesteld worden dat er toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat wanneer voldaan wordt aan de benodigde gevelwering zoals weergegeven in tabel 5.

De milieukwaliteit voor de woningen wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.8.1 en 3.8.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen niet in de weg staat.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied is derhalve gewaarborgd. De akoestische gevolgen van overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied komen in paragraaf 8.5 (milieuzonering) aan de orde.

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het (bestemming)plan – na het doorlopen van een hogere waarden procedure – geen belemmeringen op. Het definitieve besluit, ontwerp besluit hogere grenswaarden en de aanvraag hiertoe zijn respectievelijk als bijlage 9.1, 9.2 en 9.3 opgenomen.

8.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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

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



Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv) en milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies van het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 10 opgenomen.

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Grote Molenstraat 1 en 1A Sint-Michielsgestel onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat het plangebied buiten de richtafstanden behorende bij alle milieubelastende functies in de omgeving ligt. Gesteld kan worden dat ten aanzien van milieubelastende functies in de omgeving sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

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

Op relatief korte afstand van het plangebied bevinden zich fruitteeltbedrijven. Belemmeringen in verband met de aanwezigheid van spuitzones zijn niet aan de orde vanwege reeds aanwezige representatieve gevoelige bestemmingen/woonbebouwing.

Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van geen bedrijvigheid welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Conclusie

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

8.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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



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

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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

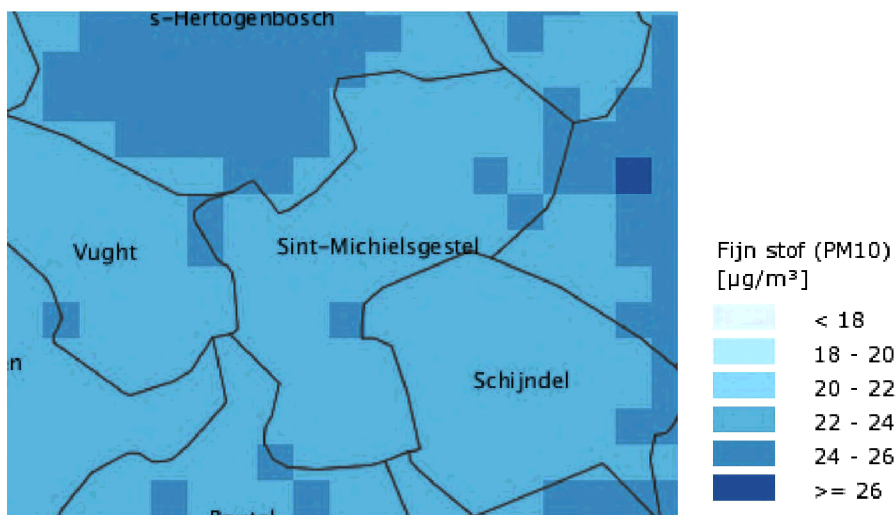


Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit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

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Den Dungen ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) boven $50 \mu g/m^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van $40 \mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu g NO_2/m^3$).

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.



(bron: www.rivm.nl)

Conclusie

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



8.7 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

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

Kabels en (buis)leidingen

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

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond,



of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

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

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied ligt aan het Heilig Hartplein / Grote Molenstraat te Den Dungen. Deze wegen zijn echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10^{-6} contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.



Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Overige kabels en (buis)leidingen

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

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

Overige zonering

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

Conclusie

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



9. Mobiliteit; verkeer en parkeren

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur zal het noordelijke deel een nieuwe ontsluiting krijgen, welke plaatsvindt vanaf de Grote Molenstraat (zuidzijde van het deelgebied). Onderstaande afbeelding geeft weer op welke manier de ontsluiting zal plaatsvinden. Auto's bereiken via een overheaddeur met af te sluiten hekwerk het binnenplein. De poort vormt een onderdoorgang onder de appartementen op de eerste en tweede verdieping. Uit de afbeelding blijkt tevens een ruim aantal parkeerplekken dat op het binnen-terrein en aan de zuidzijde van het plan wordt opgericht. Met de 21 voorziene parkeerplekken, wordt voldaan aan de geldende 'Parkeernormen Sint-Michielsgestel' – koop, etage, goedkoop / centrum: 1,3 – ten aanzien van 16 koopappartementen.



Voor de vier nieuwe woningen op het zuidelijke deel van het plangebied geldt dat parkeerplekken in voldoende mate op eigen terrein worden gerealiseerd. Reeds aanwezige parkeerplaatsen worden daarbij in stand gehouden. Wat betreft de ontsluiting geldt dat alle woningen worden ontsloten op de straat waaraan deze zijn gelegen.

Verder wordt de Grote Molenstraat terplekke verbreed en wordt tweerichtingsweg met langsparkeerplekken.

Na realisatie van het bouwplan zal de verkeersintensiteit/-druk op de aanwezige infrastructuur niet significant toenemen ten opzichte van het huidige niveau, in ieder geval niet in die mate dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie.



10. Juridische opzet

10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro, het Bro en de RO-Standaarden 2012:

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

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

10.2 Systematiek van de regels

Aansluiting is gezocht bij de regels van het vigerende bestemming "Den Dungen/Maaskantje".

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduidingen.



11. Uitvoeringsaspecten

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

De Grote Molenstraat wordt terplekke verbreed en wordt tweerichtingsweg met lang-sparkeerplekken. Er zijn dus exploitatiekosten op (toekomstig) openbaar gebied. Hierover is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor het overige voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. In eerste instantie is tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan gevoerd. Daarna is het ontwerpplan ter visie gelegd. Op het ontwerpplan zijn vier zienswijzen ingebracht. Voor de 'Nota procedure en zienswijzen' wordt verwezen naar [bijlage 11](#). Naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze is de specifieke aanduiding 'bouwaanduiding 1' (die de verticale gevel mogelijk maakt) ter plekke aan de Donksestraat komt te vervallen. Tevens is de bestemming 'Verkeer' toegevoegd. Deze waren abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

Het bestemmingsplan is besproken met de direct aan- en omwonenden. Niet is gebleken van bezwaren tegen de planontwikkeling.

