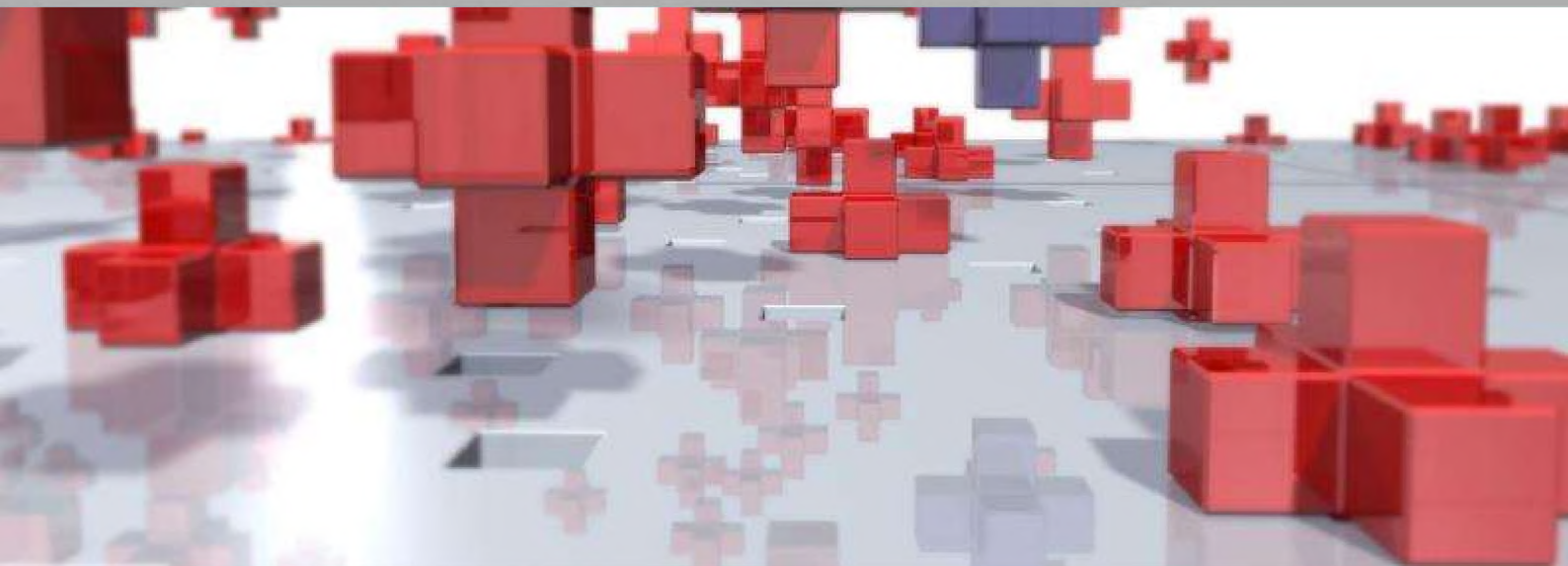


**Bestemmingsplan Irenestraat 2
Sint-Michielsgestel**

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Irenestraat 2 Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel
Vastgesteld

Rapportnummer:	P01520_11
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0845.BP2021SMGIRENESTR2-VG01
Datum:	15 juli 2021
Opdrachtgever:	Woonmeij
Projectteam BRO:	AD, TA
Voorontwerp:	November 2020
Ontwerp:	Februari 2021
Vaststelling:	15 juli 2021
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Irenestraat 2 in Sint-Michielsgestel.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Voorgestane ontwikkeling	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.2.3 Regionale Agenda Wonen	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025	15
3.3.2 Woonvisie 2016-2021	16
3.3.3 Uitvoeringsagenda woningbouw 2019	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Verkeersgeneratie	18
4.1.2 Parkeren	18
4.2 Geluid	19
4.2.1 Toetsingskader	19
4.2.2 Onderzoek	20
4.2.3 Conclusie	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.3.1 Toetsingskader	20
4.3.2 Onderzoek	21
4.3.3 Conclusie	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4.1 Toetsingskader	22
4.4.2 Onderzoek	23
4.4.3 Conclusie	23
4.5 Geur	23
4.5.1 Toetsingskader	23
4.5.2 Onderzoek	23

4.5.3 Conclusie	24
4.6 Kabels en leidingen	24
4.7 Externe veiligheid	24
4.7.1 Toetsingskader	24
4.7.2 Onderzoek	25
4.7.3 Conclusie	25
4.8 Duurzaamheid	26
4.9 Ecologie	26
4.9.1 Toetsingskader	26
4.9.2 Onderzoek	28
4.9.3 Conclusie	30
4.10 Stikstofdepositie	30
4.11 Bodem	30
4.11.1 Toetsingskader	30
4.11.2 Onderzoek	31
4.11.3 Conclusie	31
4.12 Water	31
4.12.1 Toetsingskader	31
4.12.2 Onderzoek	33
4.12.3 Conclusie	33
4.13 Archeologie	34
4.13.1 Toetsingskader	34
4.13.2 Onderzoek	34
4.13.3 Conclusie	35
4.14 Cultuurhistorie	35
4.14.1 Toetsingskader	35
4.14.2 Onderzoek	35
4.14.3 Conclusie	35
4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
4.15.1 Toetsingskader	36
4.15.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Plansystematiek	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	39
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Vooroverleg	42
6.2.2 Inspraak	42
6.2.3 Vaststellingsprocedure	42

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Quicksan natuur
- Bijlage 3: Vleermuisonderzoek
- Bijlage 4: AERIUS-berekening
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Selectieadvies archeologische monumentenzorg
- Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Irenestraat 2 in Sint-Michielsgestel staat momenteel een voormalig schoolgebouw welke eigendom is van de gemeente. Het gebouw wordt tijdelijk verhuurd door de gemeente aan welzijnsorganisatie Wijkplein Gestel. De initiatiefnemer, Woonmeij, werd in de loop van 2020 eigenaar van het gebouw en is voornemens het schoolgebouw te slopen. Het initiatief betreft de bouw van 24 appartementen en 14 levensloopbestendige woningen (tezamen 38 huurwoningen) binnen het plangebied.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in haar brief van 9 januari 2020 verklaard bereid te zijn een bestemmingsplan in procedure te brengen voor dit initiatief. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening 'Sint-Michielsgestel Oost' (vastgesteld 31 mei 2018), waarin het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' heeft.

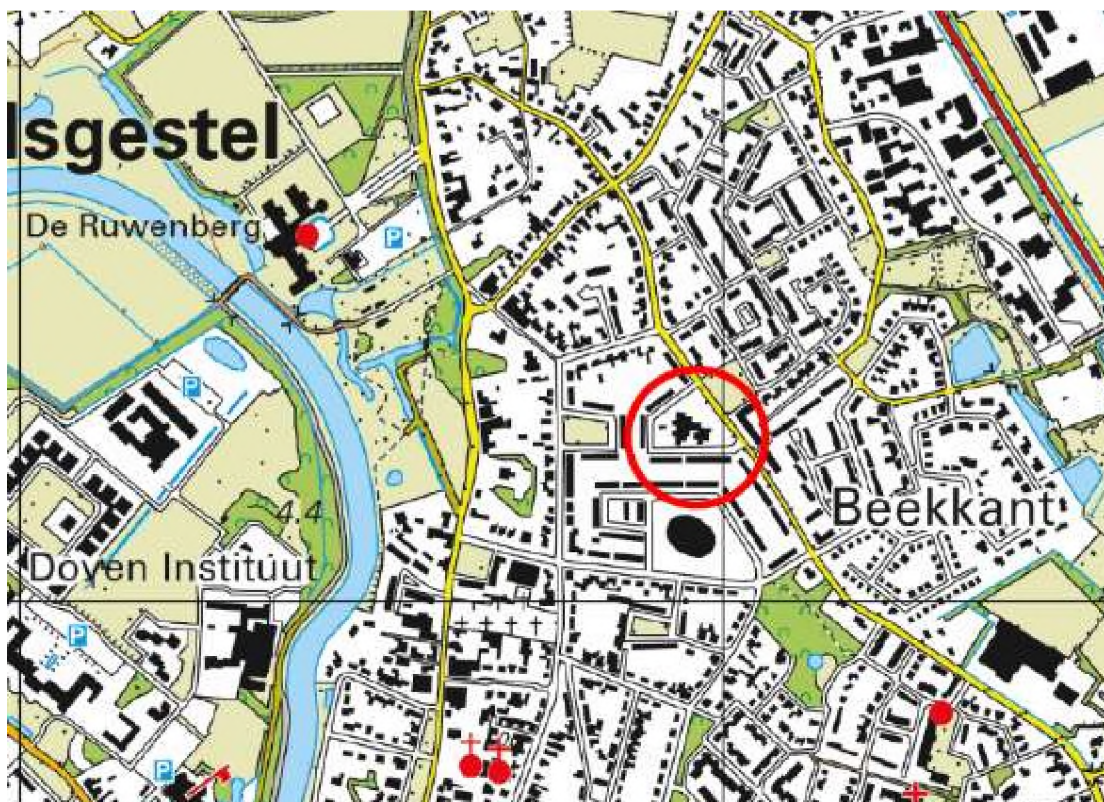
Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Irenestraat 2 te Sint-Michielsgestel, ook wel bekend kadastraal perceel "gemeente Sint-Michielsgestel, sectie G, nummer 512" en heeft een oppervlakte van circa 5.510 m². Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel in de wijk Venkant. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het plangebied wordt aan de zuid-, west- en noordzijde omsloten door de openbare weg Irenestraat. Aan de oostzijde is de openbare weg Beekkant gelegen.

Op de locatie staat momenteel een voormalig schoolgebouw welke eigendom is van de gemeente. De bebouwing betreft één laag met af en toe een kap. Het gebouw wordt tijdelijk verhuurd door de gemeente aan welzijnsorganisatie Wijkplein Gestel. Rondom het gebouw ligt verharding en gras. Aan de randen van het plangebied staan bomen.

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied binnen Sint-Michielsgestel

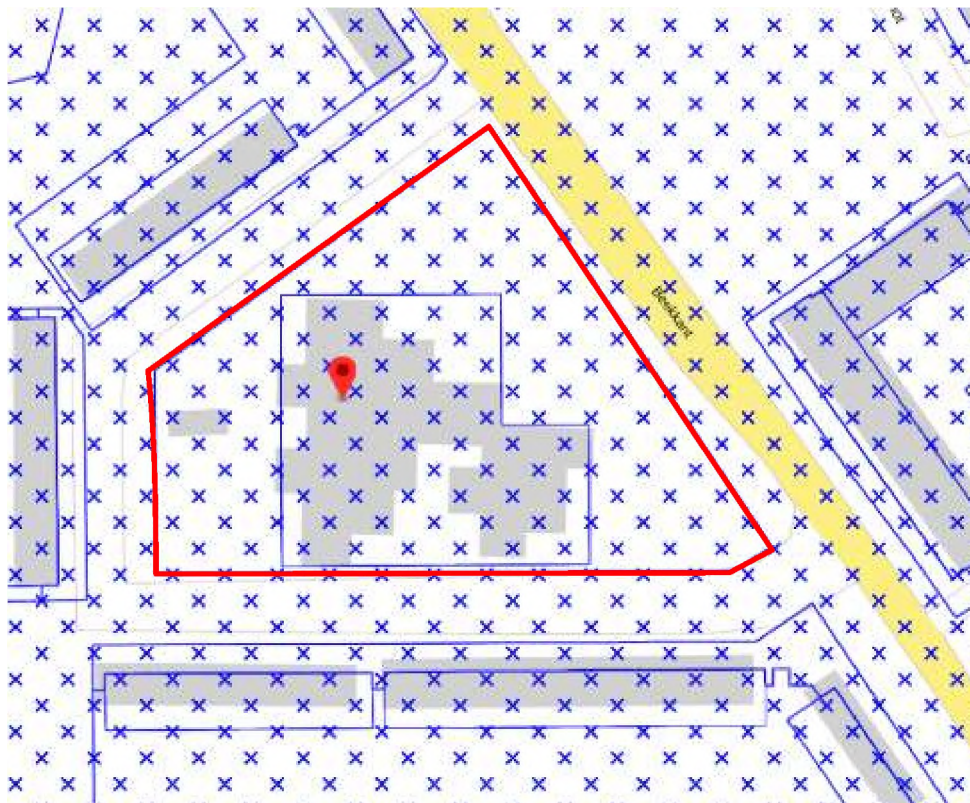


Figuur 1.2 Foto's bestaande situatie plangebied (bron: Milon)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is de beheersverordening 'Sint-Michielsgestel Oost' het geldende juridische kader. Deze beheersverordening is vastgesteld op 31 mei 2018. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De gronden in het plangebied zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de huidige bebouwing ligt een bouwvlak. De maximum goothoogte ter plaatse van het bouwvlak bedraagt 3 meter en de maximum bouwhoogte bedraagt 7 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Binnen het plangebied is het oprichten van woningen volgens de vigerende beheersverordening niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied aangeduid

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Voorgestane ontwikkeling

Het initiatief betreft de bouw van 24 sociale huurappartementen en 14 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen binnen het plangebied. In totaal gaat het om 38 woningen.

Levensloopbestendige grondgebonden woningen

Aan de Irenestraat worden in 3 bouwblokken 14 grondgebonden woningen gebouwd van één laag met kap. Deze levensloopbestendige woningen zijn bestemd voor de senioren en hebben het programma op de begane grond. Op de verdieping is de tweede slaapkamer gelegen. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte (GBO) van ca. 100 m².

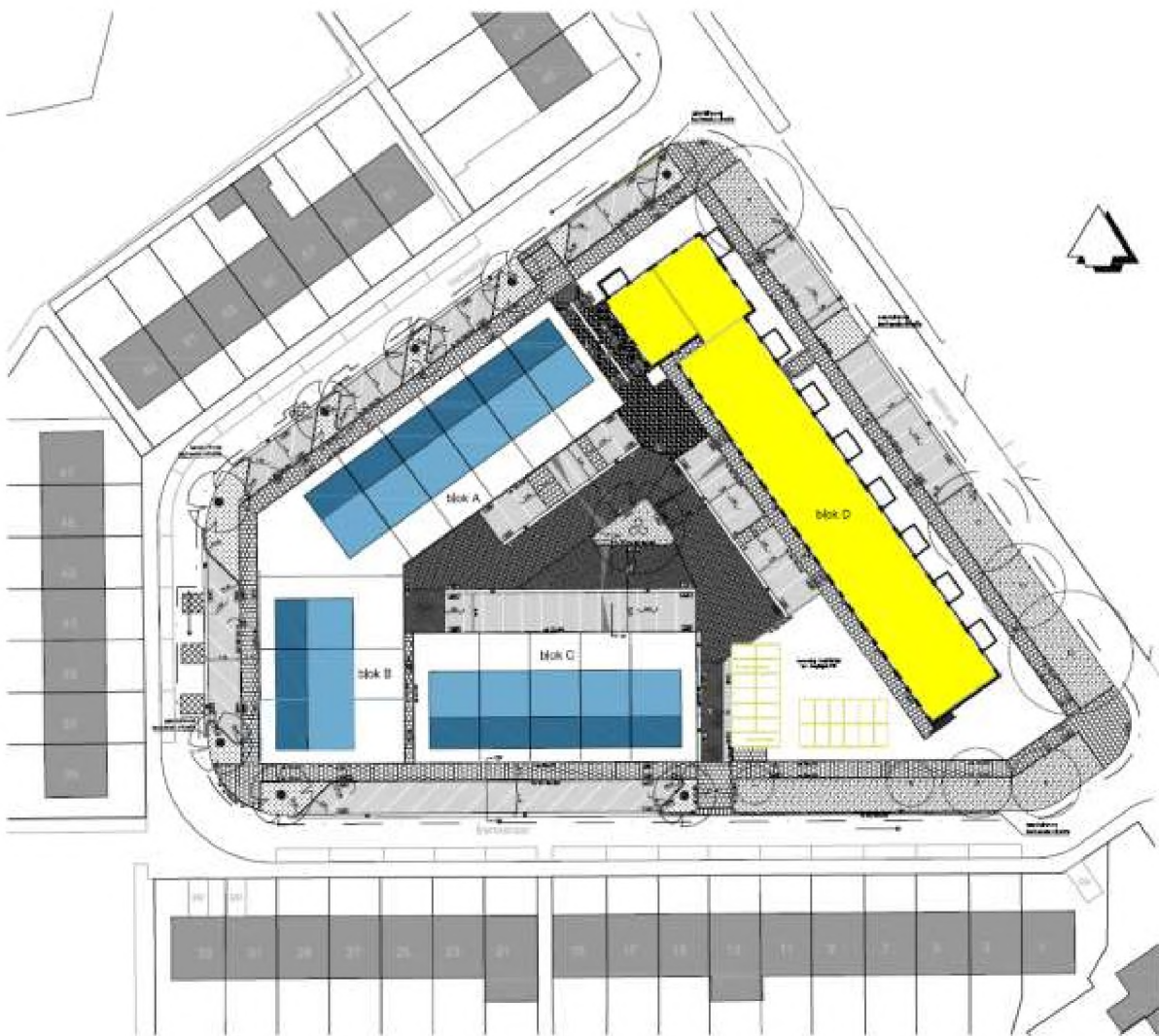
Appartementen

Aan de Beekkant wordt het appartementenblok met 24 woningen gesitueerd. Het appartementenblok bestaat uit maximaal drie bouwlagen. De hoofdentree is aan de voorkant (Beekkant) met toegang tot het trappenhuis en de lift. De woningen hebben een GBO van ca. 72 m². De bergingen en container-ruimte zijn in één laag voorzien aan de zuidzijde op het binnenterrein, eventueel gekoppeld met het hoofdbouw.

Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerterrein. Tevens worden buiten het plangebied binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' van de vigerende beheersverordening parkeerplaatsen aangelegd aan de Beekkant en aan de Irenestraat. De bomen aan de straat blijven grotendeels behouden. Bomen en andere begroeiingen op het binnenterrein worden verwijderd. In de nieuwe situatie worden enkele bomen aangeplant op het binnenterrein. Rondom de grondgebonden woningen en het appartementenblok wordt veel grond ingericht als tuin en beplanting.



Figuur 2.1: Impressie grondgebonden woningen (links) en appartementen (rechts)



Figuur 2.2: Stedenbouwkundig schetsontwerp

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van nieuwe woongebieden ligt dan ook bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR, die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “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.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Bij een ontwikkeling van 12 of meer woningen is de ladder verplicht. Gezien het in dit initiatief om de toevoeging van 38 woningen gaat, is een toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Er is door BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking² opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Planinitiatief

Het initiatief betreft de bouw van:

- 24 sociale huurappartementen met een oppervlakte van ca. 72 m² GBO.
- 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen (sociale huur), 100 m² GBO.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft gelet op de omvang van het programma (38 woningen) een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan(herziening) is noodzakelijk omdat de woningen op de locatie volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Sint-Michielsgestel en het secundaire verzorgingsgebied de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis van de verhuisbewegingen blijkt immers dat 45% van de verhuizingen in de gemeente Sint-Michielsgestel plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Nog eens 20% van de verhuizingen komt vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch.

De kern Sint-Michielsgestel heeft in tegenstelling tot Den Dungen geen regionale opvangtaak. In deze woonkern wordt primair gebouwd voor de eigen behoefte. Ter volledigheid van de onderbouwing van het initiatief aan de eisen van de Ladder wordt op hoofdlijnen toch de behoefte op regionaal niveau in acht genomen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Irenestraat 2 Sint-Michielsgestel, d.d. 8 oktober 2020

Beantwoording hoofdvraag

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief voorziet in de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied en er is sprake van duurzaam ruimtegebruik conform de Ladder. In het navolgende wordt dit beknopt uitgewerkt. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar de bijlagen.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte betreft de behoefte in aantallen woningen en komt voort uit de beleidskaders en een analyse van de actuele prognoses en plancapaciteit. Daaruit blijkt of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen. Uit de analyse van de prognoses en de beleidskaders (zie bijlage) blijkt dat er behoefte is aan een groei van de woningvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel. Echter voorziet de harde plancapaciteit al helemaal in deze kwantitatieve woningbehoefte. Dit betekent dat er kwantitatief gezien geen behoefte is aan nog meer nieuwe woningbouwplannen in de gemeente. De bestaande plannen zijn voldoende om in de kwantitatieve behoefte te voorzien.

Het kwantitatieve gebrek aan nieuwe woningen betekent niet dat nieuwe woningen per definitie niet meer nodig zijn, maar wel dat er een goede afweging nodig is in nieuwe woningbouwplannen. Deze moeten optimaal inspringen in de kwalitatieve behoefte (zie verderop), zodat de woningmarkt goed blijft aansluiten op de (lokale) vraag.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Irenestraat 2 voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied, om de volgende redenen:

- Het initiatief realiseert sociale huurwoningen, o.a. voor senioren. Hiermee speelt het initiatief in op de kwalitatieve woningbehoefte in gemeente Sint-Michielsgestel. In de gemeentelijke woonvisie uit 2016 ligt de belangrijkste focus op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (sociale huur) en senioren, die niet gemakkelijk een 'doorstroomwoning' vinden die aan hun wensen voldoet. In de gemeentelijke uitvoeringsagenda uit 2019 wordt dit benadrukt. In de woningbouwopgave wordt ingezet op sociale huurwoningen en woningbouw voor starters en senioren.
- Het initiatief sluit tevens aan op bij de behoefte op regionaal niveau, aangezien ook op regionaal niveau behoefte blijkt te bestaan voor meer sociale huurwoningen. In de 'Regionale Agenda Wonen (2016)' blijkt dat de druk op de sociale huursector groot is en de komende jaren zal toenemen. Specifiek voor de gemeente 's-Hertogenbosch geldt dat in de woonvisie de vergrijzing en de groeiende behoefte aan seniorenwoningen als opgave wordt benoemd. Ook relevant is de betaalbaarheid van woningen. Om deze reden wordt in de woningbouwprogrammatie ingezet op minimaal 25% sociale huur.

Conclusie behoefte

De kwantitatieve behoefte aan woningen in Sint-Michielsgestel kan binnen de bestaande plancapaciteit opgevangen worden. Het planinitiatief sluit echter goed aan op de lokale kwalitatieve behoefte zodat toch medewerking verleend kan worden. Er wordt volledig binnen de sociale huur gebouwd en o.a. voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen.

Aanvaardbaarheid effecten

Een relevant aspect van de toets aan de ladder is dat de eventuele effecten van een initiatief aanvaardbaar moeten zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Zoals beschreven in het gemeentelijk woonbeleid van Sint-Michielsgestel is een woning een schaars goed. Een goede balans tussen vraag en aanbod zorgt voor een gezonde woningmarkt. Het toevoegen van 38 woningen zal op zich niet leiden tot een verstoring van de lokale en regionale woningmarkt en tot onaanvaardbare effecten. Temeer vanwege de aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen, zowel in de gemeente Sint-Michielsgestel als in de regio. Desalniettemin is een goede afweging van alle woningbouwplannen in gemeente Sint-Michielsgestel noodzakelijk, gezien het gebrek aan kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningbouwplannen. Deze afweging dient onder andere plaats te vinden aan de hand van de kwalitatieve woningbehoefte. Voorliggend planinitiatief sluit hierop aan. Er wordt volledig binnen de sociale huursector gebouwd en ook worden seniorenwoningen gerealiseerd.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Tot slot is voor de onderbouwing via de Ladder relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern Sint-Michielsgestel. Bovendien betreft het initiatief een transformatie van een locatie met bestaande bebouwing. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik zodat het initiatief in het uitgangspunt van de Ladder past.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De visie bevat ambities voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In de verordening staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening stelt daarbij de provinciale belangen veilig. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en is uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening opgenomen als bestaand stedelijk gebied. Tevens draagt het plan bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van bestaande bebouwing. Het initiatief is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Regionale Agenda Wonen

In deze agenda staat dat de groei van de woningvoorraad met ca 1.000 woningen per jaar achter blijft om in de benodigde groei te kunnen voorzien. De gemeenten hebben o.a. afgesproken met elkaar dat de provinciale prognoses leidend zijn bij het opstellen van het lokale woonbeleid. De verwachting is dat de vraag zich de komende jaren meer zal richten op de huursector en op het minder dure koopsegment. Demografische ontwikkelingen evenals trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen hieraan bij. Wat de huursector betreft gaat het hierbij om een breed samengesteld palet, met enerzijds oog voor het sociale segment en anderzijds de duurdere huur in de vrije sector. De druk op de sociale huursector is de afgelopen jaren groter geworden. Er zijn oplopende wachttijden, hetgeen in sommige gemeenten steeds meer als een probleem wordt ervaren.

Doorwerking plangebied

Er wordt volledig binnen de sociale huursector gebouwd. Hiermee is onderhavig initiatief in lijn met de Regionale Agenda Wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn. De Structuurvisie fungeert als instrument van gemeentelijk ruimtelijk beleid en is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Bij de uitwerking van de Structuurvisie staan voor de gemeente enkele belangrijke kernwaarden voorop:

- Verdieping van de strategische visie “Zieners van 2025”;
- Behoud en versterken van bestaande kwaliteiten van de gemeente;
- Regierol voor de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Voor de gemeente Sint-Michielsgestel is een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin het DNA van de gemeente is vastgesteld. De belangrijkste kwaliteiten van de gemeente zijn:

- De ligging in de stedendriehoek (’s-Hertogenbosch, Tilburg, Eindhoven), maar overduidelijk het meest de ligging binnen de invloedssfeer van ’s-Hertogenbosch.
- Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij.
- De gemeente Sint-Michielsgestel is een prettige groene woongemeente.
- De gemeente bestaat uit de vier kernen Sint-Michielsgestel, Berlicum/Middelrode, Den Dungen/Maaskantje en Gemonde, elk met een duidelijk eigen karakter en een sterke eigen identiteit, die in hoge mate wordt bepaald door hun landschappelijke ligging en de daaraan gekoppelde ontstaansgeschiedenis.

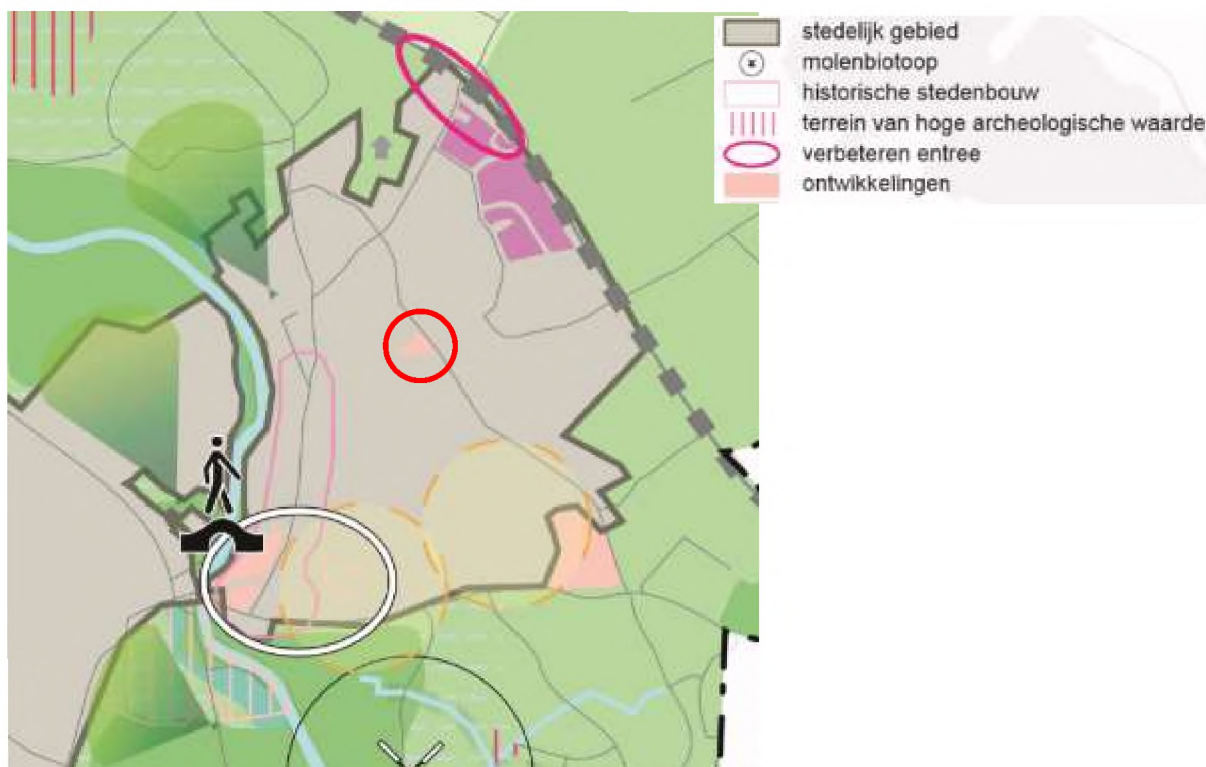
Het ruimtelijk raamwerk van Sint-Michielsgestel vormt de leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De globale uitwerking van het ruimtelijk raamwerk is verbeeld op de structuurvisiekaart. De thema’s komen direct voort uit de toekomstvisie van de gemeente: “Zieners van 2025”. De ambities die binnen deze thema’s zijn geschetst worden in de structuurvisie ruimtelijk vertaald.

Doorwerking plangebied

Eén van de voornaamste kwaliteiten van de gemeente is dat zij binnen de invloedssfeer van ’s-Hertogenbosch ligt. De gemeente is een prettige groene woongemeente, maar er is sprake van weinig differentiatie in woonmilieus. In de Structuurvisie wordt benoemd dat er weinig aanbod is aan betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters/jongeren. Ook is er onvoldoende huisvesting voor ouderen, terwijl de vergrijzing toeneemt. De Structuurvisie kent een aantal speerpunten, waarvan de volgende relevant zijn voor dit woningbouwplan:

- bouwopgave van 1.800 wooneenheden tot 2025 en de verschuivende vraag door demografische transitie;
- realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, waardoor zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het plangebied ligt binnen het “stedelijk gebied”. Op de kaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als “ontwikkelingen”. In het uitvoeringsschema van de Structuurvisie is het plan opgenomen als “Ontwikkeling locatie school Irenestraat” binnen de kern Sint-Michielsgestel. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met de Structuurvisie.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Structuurvisie met plangebied in rood aangeduid

3.3.2 Woonvisie 2016-2021

De gemeente Sint-Michielsgestel wil komen tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak, waarin wonen, welzijn, zorg en buitenruimte in samenhang worden bekeken. Daarbij wordt er per dorp een analyse en plan van aanpak gemaakt met als doel om vraag en aanbod van wonen, zorg, welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en leven.

In de Woonvisie 2016-2021 wordt de behoefte aan toevoeging van woningen in Sint-Michielsgestel in de periode 2015-2025 geraamd op 1.125 woningen (brutobehoeft). Uitgaande van 140 te slopen woningen, die zullen worden herbouwd, betekent dit een netto-opgave van 985 toe te voegen woningen. Dit uitgaande van een migratiesaldo=0. Over de periode 2011-2018 kende de gemeente echter een gemiddeld licht positief (+20) migratiesaldo. Dit zorgt ook in beperkte zin voor aanvullende woningbehoefte.

De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. De belangrijkste focus ligt op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (sociale huur). De beschikbaarheid van goedkope huurwoningen staat onder druk. In nieuwbouwplannen moet vol worden ingezet op realiseren van sociale huur. Naast de lage inkomensgroepen vinden senioren niet gemakkelijk een 'doorstroomwoning' die aan hun wensen voldoet, wanneer zij hun gezinswoning willen verlaten. Dat belemmert een algehele doorstroming op de woningmarkt. Dit zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de kwalitatieve opbouw van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma.

Het voorgaande betekent dat de resterende nieuwbouwruijnte wordt ingevuld 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 plangebied

Hoewel de kwantitatieve behoefte aan extra woningen in gemeente Sint-Michielsgestel nagenoeg binnen de bestaande harde plancapaciteit wordt opgevangen, betekent dit voor de gemeente Sint-Michielsgestel niet dat er geen behoefte is aan nieuwe woningen. Wel moet kritisch overwogen worden welke plannen aansluiten op de lokale vraag. Voorliggend planinitiatief sluit hierop aan. Er wordt volledig binnen de sociale huursector gebouwd en ook worden levensloopbestendige (senioren) woningen gerealiseerd. Hiermee is onderhavig initiatief in lijn met de Woonvisie.

3.3.3 Uitvoeringsagenda woningbouw 2019

We zien dat de woningbouwplanning niet in evenwicht is met de huishoudensontwikkeling. De doelstellingen richten zich niet alleen op de realisatie van genoeg woningen (aansluitend bij de prognose/behoefteontwikkeling van +855 woningen in de periode 2018 t/m 2027 die is afgegeven door de provincie, maar ook op de realisatie van de juiste woningen.

De woningbouwopgave van de gemeente is gebaseerd op de provinciale huishoudens- en woningbouwprognoses uit 2017. De actuele stand van zaken is dat de benodigde woningbouwcapaciteit volgens de prognoses voor de periode tot 2027 inmiddels vastligt in harde plannen. De woningbouwopgave is niet alleen een opgave voor het realiseren van dit aantal woningen, maar in principe ook een plafond. Het gaat er dan ook om dat de gemeente goede keuzes maakt, waardoor de juiste woningen op de juiste plekken gerealiseerd kunnen worden, door te focussen op:

- sociale huurwoningen;
- woningbouw voor 1- en 2-persoonshuishoudens (starters en senioren);
- flexibel wonen.

In de kern Sint-Michielsgestel blijft de uitdaging de komende jaren het op peil brengen van het aantal woningen in de sociale huursector. Het aanjaagteam sociale woningbouw, een samenwerkingsverband tussen woningcorporaties en gemeente, is speciaal voor dit doel in het leven geroepen. Ook de realisatie van middeldure eengezins huurwoningen tot €900 per maand vraagt om een extra inspanning om in de behoefte te kunnen voorzien.

Doorwerking plangebied

De kwantitatieve behoefte aan woningen in Sint-Michielsgestel kan binnen de bestaande plancapaciteit opgevangen worden. Het planinitiatief sluit echter goed aan op de lokale kwalitatieve behoefte zodat toch medewerking verleend zal worden. Er wordt volledig binnen de sociale huur gebouwd en o.a. voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Hiermee is het initiatief in lijn met de Uitvoeringsagenda woningbouw 2019.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

4.1.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is uitgegaan van de maximale normen, dat geeft de worst case situatie weer. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 192 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Grondgebonden woning, sociale huur	14	6,0	84
Appartement, sociale huur	24	4,5	108
Totaal	38		192

In de huidige situatie heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming. Het gebouw was in gebruik als basisschool en werd tijdelijk gebruikt door welzijnsorganisatie Wijkplein Gestel met verschillende activiteiten. Deze activiteiten genereren ook een bepaalde verkeergeneratie. Deze bestaande verkeersbewegingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Het is echter moeilijk te bepalen hoeveel de bestaande verkeersgeneratie bedraagt omdat de exacte functies en de oppervlakte hiervan onduidelijk zijn. Per saldo zal de toekomstige verkeersgeneratie daarom niet 192 motorvoertuigen per etmaal bedragen, maar veel minder vanwege de aftrek van de huidige verkeersgeneratie. Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Irenestraat en de Beekkant dan wordt verwacht dat deze wegen dit extra verkeer goed kunnen verwerken.

Het binnenterrein wordt gebruikt als parkeerterrein. Dit binnenterrein wordt ontsloten aan de noordzijde, waar het aantakt op de Irenestraat. Verder vindt er geen wijziging plaats van de ontsluiting en de omliggende wegenstructuur.

4.1.2 Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' (2016), is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Dit komt neer op een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning (pp/w) voor de appartementen, 1,6 pp/w voor de nieuwe grondgebonden woningen en 1,6

pp/w voor de bestaande woningen. In de parkeerberekening zijn de bestaande woningen en de bestaande parkeerplaatsen aan de Irenestraat, ofschoon gelegen buiten het plangebied, ook meegenomen. Dit omdat het parkeren langs de Irenestraat en Beekkant binnen de huidige bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' ook aangepakt zal worden. Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd langs de Irenestraat en de Beekkant. Het binnenterrein wordt gebruikt als parkeerterrein. Dit binnenterrein wordt ontsloten aan de noordzijde, waar het aantakt op de Irenestraat.

Op basis hiervan zijn 106 parkeerplaatsen nodig (zie onderstaande tabel). In het stedenbouwkundig ontwerp zijn, deels buiten het plangebied, 107 parkeerplaatsen voorzien. Dat komt neer op een overschot van 1 parkeerplaats. Er zijn ruimschoots voldoende parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Op deze wijze is de parkeerbalans sluitend, blijft er ruimte over voor groen in de straat en kan er een groot aantal bestaande bomen die nu langs de Irenestraat en Beekkant staan, behouden blijven.

Tabel 4.2: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

<i>Woningtype</i>	<i>aantal</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>benodigd</i>
Appartement	24 stuks	1,4	33,6
Grondgebonden woningen	14 stuks	1,6	22,4
Bestaande woningen	31 stuks	1,6	49,6
Totaal			105,6
<i>Parkeerplaatsen voorzien in plan:</i>			
Irenestraat, langs rijbaan			26
Irenestraat, oprit bestaande woningen			3
Irenestraat, gestoken			36
Beekkant			14
Binnenterrein			28
Totaal			107
Overschot parkeerplaatsen			1,4

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaai

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied,

bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

4.2.2 Onderzoek

Voor de realisatie van geluidgevoelige objecten (woningen) binnen de wettelijke zone van wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Voor wegen in het stedelijk gebied met 1 of 2 rijstroken geldt een geluidszone van 200 meter breed. Binnen de zone van 200 meter van het plangebied zijn geen 50 km/uur wegen gelegen. De wegen rondom het plangebied betreffen allen 30 km/uur-wegen. Voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij 30 km/uur-wegen de geluidsbelasting beschouwd te worden om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit het gemeentelijk verkeersmodel blijkt dat de verkeersintensiteiten voor de Beekant tussen de 1300 en 2100 motorvoertuigen per etmaal liggen. De Irenestraat maakt geen onderdeel uit van het verkeersmodel. De verkeersintensiteiten van de aangrenzende wegen zijn gering. Het betreffen enkel woonstraten. Hiermee kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de te verwachten geluidsbelasting binnen het plangebied ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Ook zal de reflectie van het geluid door de realisatie van de nieuwbouw op de tegenovergelegen woningen aan de Irenestraat niet leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op deze bestaande woningen. De nieuwe woningen zullen leiden tot extra verkeerbewegingen (192 mvt/etmaal). Dit zal geluidstechnisch niet leiden tot een relevante hogere geluidbelasting. Daarnaast zullen de activiteiten in de voormalige school nu ook verkeerbewegingen oproepen en deze verdwijnen. Ter plaatse is qua geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek is ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 192 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2021 (worstcasescenario):

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		192
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,17 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,03 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 17,9 µg/m³ en voor PM₁₀ 18,4 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11,3 µg/m³.

Tabel 4.3: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrij- dingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	15856033	17.6	18.4	6.5	11.3	2020
Rekenpunt	15855960	17.9	18.4	6.5	11.3	2020
Rekenpunt	15855956	17.7	18.4	6.5	11.3	2020
Norm		40	40	35	25	

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 18,1 µg/m³ en 18,4 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in een woonwijk dient uitgegaan te worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied zijn enkel woningen gelegen, met uitzondering van basisschool De Touwladder aan de Van Den Kerkhoffstraat 27. De afstand van de perceelsgrens van de school tot het plangebied bedraagt circa 80 meter. Een school valt onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De school vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek

In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied kan daarom uit het oogpunt van geur een goed woon- en leefklimaat worden

gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de risicokaart geïnterpreteerd. Volgens de risicokaart is het plangebied niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Na der onderzoek en/of een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart met plangebied aangeduid in rood

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Duurzaamheid

Woonmeij streeft naar een CO₂ neutrale woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen kent zij een duurzaamheidsbeleid. Voor nieuwbouw worden de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Nieuwbouw is gasloos.
- Nieuwbouw kent een warmtevraag en opwekking voor warmte en energie conform onderstaande tabel. De onderste regel is hetgeen minimaal gerealiseerd wordt bij nieuwbouw.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_th/m ²] per jaar	Minimale duurzaam opgewekte warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater [kWh_th/m ²] per jaar*	Minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m ²] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp + 1.800) doch hoeft niet > (Ehulp + 2.600)**
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26

- Woonmeij zet in op het bijdragen aan het voorkomen van hittestress door huurders bewust te maken van het voordeel van een groene tuin. Uitgangspunt is dat maximaal 50% van de tuin bestraat is.
- Woonmeij werkt aan bewustwording op het gebied van duurzaamheid bij haar huurders.

De bomen aan de straat blijven grotendeels behouden. In de nieuwe situatie worden enkele bomen aangeplant op het binnenterrein. Rondom de grondgebonden woningen en het appartementenblok wordt veel grond ingericht als tuin en beplanting.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Bij ruimtelijke ingrepen, waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten, die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied, zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het NNN loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 van de Wnb

zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10, niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.9.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door Cobra adviseurs een quickscan natuur⁴ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Beschermde soorten

Vogels

In de directe omgeving van het schoolgebouw zijn vogels aanwezig, waaronder ekster, kauw, houtduif, grote bonte specht en verschillende soorten kleine zangvogels zoals merel, roodborst, vink, koolmees en pimpelmees. Alle vogels zijn beschermd onder de Wnb.

Europees beschermde soorten

Er worden vleermuizen in en in de directe omgeving van het schoolgebouw verwacht zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Vleermuizen zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en staan daarom ook op de lijst van Europees beschermde diersoorten en zijn daarmee strikt beschermd.

Nationaal beschermde soorten

De aangetroffen of te verwachten soorten egel, veldmuis, huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad zijn opgenomen in de lijst van nationaal beschermde diersoorten.

Vaste rust- en verblijfplaatsen

De nesten van de in het onderzoeksgebied verwachte vogelsoorten zijn niet jaarrond beschermd, maar zijn wel beschermd zolang deze in gebruik zijn. Er zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in spouwmuren en mogelijk op zolders van het schoolgebouw. Verblijfplaatsen van vleermuizen, maar ook functionele objecten in de omgeving van verblijfplaatsen, zoals vaak bomen, zijn het hele jaar door streng beschermd. Daarnaast zijn in het onderzoeksgebied mogelijk rust- of verblijfplaatsen van egel, veldmuis, huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad aanwezig.

Worden met het werk verbodsbepalingen overtreden?

Voor nesten van vogels zijn geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten, mits met de voorgenomen werkzaamheden geen bewoonde nesten verloren gaan. Voor Europees beschermde soorten is ten aanzien van vleermuisverblijfplaatsen sprake van overtreding van artikel 3.5 lid 4 Wnb als gevolg van sloop van het schoolgebouw. Maar eerst moet door middel van nader onderzoek worden vastgesteld of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn. Voor nationaal beschermde soorten kan sprake zijn van een overtreding van artikel 3.10 lid 1a en 1b Wnb. Maar voor alle in het onderzoeksgebied verwachte nationaal beschermde soorten geldt in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling omdat de werkzaamheden vallen onder de noemer ruimtelijke ontwikkelingen. Zorgvuldig handelen blijft echter vereist.

⁴ Cobra adviseurs, Quickscan Natuur schoolgebouw Irenestraat Sint-Michielsgestel, d.d. 1 april 2019

Vervolgstappen

De volgende vervolgstappen zijn nodig:

- uitvoeren van nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in het schoolgebouw;
- behouden van bewoonde vogelnesten door te werken buiten het broedseizoen of door aanvullende nestcontroles;
- inspecteren van de werkomgeving op dieren direct voorafgaand aan de werkzaamheden.
- de gedragscode Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting hanteren.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen werkzaamheden hebben naar verwachting geen invloed op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of het nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vervolgstappen zijn in dit kader niet nodig.

Houtopstanden

Voor het kappen van bomen is geen omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden nodig omdat de betreffende bomen niet op de Bomenlijst van gemeente Sint-Michielsgestel staan. Verder is er geen sprake is van een meldings- en herplantplicht in het kader van hoofdstuk 4 Wnb.

Maatregelen niet-beschermden soorten

In het onderzoeksgebied is door omwonenden melding gemaakt van niet-beschermden soorten brede wespenorchis en neushoornkever. Aangeraden wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden de groeiplaatsen van brede wespenorchis te inventariseren en deze te verplanten naar een locatie buiten het onderzoeksgebied. Ook neushoornkevers kunnen worden verplaatst samen met de hopen houtsnippers en compost waarin deze soort leeft.

Uitspraak Raad van State n.a.v. PAS

In de quickscan natuur geeft het onderzoeksbureau aan dat de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting geen invloed hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Echter dient n.a.v. de Raad van State uitspraak van 29 mei 2019 beoordeling bij stikstofemissies op Natura 2000-gebieden nu conform artikel 6 van de Habitatrichtlijn te gebeuren. Dit betekent dat een project qua stikstofemissie 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden mag bijdragen. Om deze reden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.10).

Vleermuisonderzoek

Er is door Cobra groeninzicht een vleermuisonderzoek⁵ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het gaat om een gericht onderzoek naar verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en/of gewone grootoorvleermuis. Deze soorten zijn in het kader van de Wnb beschermd. Het schoolgebouw moet worden gesloopt. Daarbij konden in de uitgevoerde quickscan negatieve effecten op genoemde soorten op voorhand niet uitgesloten worden.

Tijdens het onderzoek met de batdetector en tijdens de visuele inspectie van de zolders zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Omdat gewerkt is volgens de in het Vleermuisprotocol 2017 voorgeschreven werkwijze, kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in het schoolgebouw redelijkerwijs uitgesloten worden.

⁵ Cobra groeninzicht, Vleermuisonderzoek schoolgebouw aan Irenestraat Sint-Michielsgestel, d.d. 22 januari 2020

Het slopen van het schoolgebouw leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van vleermuizen. Er is dus geen ontheffing in het kader van de Wnb nodig.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Stikstofdepositie

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", wat ligt op een afstand van ongeveer 4,1 km. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van in totaal 38 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is daarom een AERIUS-berekening⁶ uitgevoerd door BRO. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.11 Bodem

4.11.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

⁶ BRO, Notitie AERIUS-berekening Irenestraat Sint-Michielsgestel, d.d. 7 oktober 2020

4.11.2 Onderzoek

Er is door Milon een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijmengingen waargenomen. Asbestverdacht materiaal is eveneens niet aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse is ten hoogste een licht verhoogd gehalte lood aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor de aankoop, het huidige gebruik van de locatie en de voorgenomen herinrichting.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Water

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Naast dit beleidskader is in het provinciaal Milieu- en waterplan Noord-Brabant 2016-2021 (PNWP) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Dit plan staat voor "samenwerken aan Brabant, waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving".

Voor het grotere oppervlaktewaterstelsel zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheersplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap

⁷ Milon, Verkennend bodemonderzoek Irenestraat 2 te Sint-Michielsgestel, d.d. 3 juni 2019

een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten gelden als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater heeft

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in of aan het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Het beleid voor en beheer van de riolering van de gemeente Sint-Michielsgestel is vertaald in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) voor de periode 2020-2024. Binnen de uitvoeringsstrategie van het VGRP zijn per 2020 de grootschalige vervangingen van het vrijvervalriool op wijkniveau voorzien. Met het oog op deze strategie lag tot die tijd de prioriteit bij het planmatig vervangen van de voorzieningen binnen het rioolsysteem zoals elektromechanische pompinstallaties van rioolgemalen, drukrioolunits in het buitengebied en randvoorzieningen. De grootschalige rioolvervangingen op wijkniveau zijn gericht op maximaal afkoppelen. Het VGRP geeft tevens invulling aan de wettelijke zorgplichten voor hemelwater en grondwater. Het streven is gericht op een duurzame, klimaatbestendige leefomgeving met als doel klimaatneutraal zijn in 2040. Verder dient geanticipeerd te worden op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In overeenstemming met het landelijk Bestuursakkoord Water is binnen werkeenheid De Meijerij een regionaal samenwerkingsverband ingesteld van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel, Brabant Water en de gemeenten Best, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oirschot, Oisterwijk, Sint-Michielsgestel, Meierijstad en Vught. Door het verband wordt binnen het watersysteem en de waterketen samengewerkt aan doelmatig stedelijk waterbeheer. Door aan te haken bij de samenwerking (afval)waterketen De Meierij houdt de gemeente zicht op eventueel te benutten subsidiestromen.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw-, her- en verbouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor de kleine planontwikkeling (<2.000 m² nieuwe verharding buiten hydrologische gevoelig gebied) is de gemeente bevoegd/toetsend gezag.

Gezien de geohydrologische omstandigheden binnen de gemeente is het uitgangspunt dat perceeleigenaren in nieuw-, her- en verbouw situaties bij zowel in- als uitbreidingen hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf verwerken. Dit betekent het kunnen bergen/verwerken van de neerslaggebeurtenissen uit de Keur (in 2019: bergingseis van 60mm). Als ondergrens hanteert Sint-Michielsgestel een toename van 250 m². In incidentele gevallen, zoals in bestaand stedelijk gebied en/of in lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden (hoge grondwaterstand en/of slechte doorlatendheid), kan hemelwaterafvoer via een openbare voorziening een doelmatiger oplossing vormen. De afweging hiervoor wordt door de gemeente gemaakt.

4.12.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf⁸ opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Hierdoor kan bij toekomstige scheiding van het stelsel eenvoudig afgekoppeld worden. Door het aanhouden van hetzelfde vloerpeil als bestaand (ca. 6,4 m +NAP; vloerpeil 20-30 cm boven de kruin van de weg) zonder kelder is bij het planvoornemen geen grondwateroverlast te verwachten. Op basis van het gemeentelijk klimaatbestendig beleid gaat, binnen wat mogelijk is, de voorkeur uit naar 60 mm hemelwaterverwerking op eigen terrein.

Door de sloop van het schoolgebouw en de realisatie van 38 woningen zal de afvalwaterhoeveelheid naar verwachting nagenoeg gelijk blijven (ca. 1,3-1,5 m³/u). De afvoer kan derhalve zonder aanpassingen op het bestaande stelsel aangesloten worden. Voor de aansluiting dient te zijner tijd een vergunning bij de gemeente Sint-Michielsgestel aangevraagd te worden.

Minimaal dient de toename van afstromend hemelwater als gevolg van de verhardingstoename (ca. 61 m³) en bij voorkeur als gevolg van de gehele verharding (ca. 284 m³) op eigen terrein opgevangen te worden. Door de voorgenomen planinrichting met een verhard binnenterrein zijn beperkte verwerkingsmogelijkheden voor het hemelwater aanwezig.

De best toepasbare hemelwatervoorzieningen voor het planvoornemen zijn de aanleg van een waterpasserende bestrating, een ondergronds infiltratieveld of een IT-riolering. Een andere, duurdere mogelijkheid is de toepassing van een groendak op het appartementencomplex en de berging om de toename aan verharding te compenseren.

Het definitief type hemelwatervoorziening is nog niet bepaald. Bij het definitieve bouwplan zal voorafgaand aan de omgevingsvergunning een herberekening plaatsvinden van het uiteindelijk aanwezig verhard oppervlak en de benodigde waterberging. Een hiervoor geschikte hemelwatervoorziening zal naar verwachting onder het binnenterrein aangelegd worden waar voldoende ruimte aanwezig is om de toename aan verharding te compenseren.

Bij de verdere planuitwerking dienen het toekomstige DWA- en HWA-stelsel/voorzieningen concreet opgenomen te worden. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar laagte of groen op eigen perceel en niet naar de omliggende bebouwing.

Wanneer een bronnering noodzakelijk is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in of nabij een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd worden via het Omgevingsloket.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

⁸ Aeres Milieu, Beknopte waterparagraaf Irenestraat 2 te Sint-Michielsgestel, d.d. 6 oktober 2020

4.13 Archeologie

4.13.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Het perceel heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ in de geldende beheersverordening. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter – mv. Het initiatief is daarmee onderzoeksplichtig.

4.13.2 Onderzoek

ArcheoPro heeft in augustus 2010 al een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied Irenestraat 2. Het onderzoek komt voort uit een bureauonderzoek uitgevoerd door Van Sprew (maart 2010). Op basis van dat bureauonderzoek werd proefsleuvenonderzoek geadviseerd, maar de gemeente heeft in afwijking hierop besloten eerst een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren.

Om de bodemopbouw en eventuele bodemverstoringen te kunnen vaststellen, heeft ArcheoPro met behulp van een Edelmanboor in totaal 10 boringen gezet. Daarbij bleek dat binnen het plangebied inderdaad een esdek aanwezig is. Zowel dit esdek als de onderliggende top van de C-horizont waren echter sterk verstoord. Restanten van podzolvorming ontbraken hier. De verstoringsdiepte onder het esdek bedroeg gemiddeld 33 cm.

Op basis van de resultaten van het onderzoek werd - vanwege de sterk verstoorde bodem - aanbevolen om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Selectieadvies

Hoewel het bureauonderzoek en het booronderzoek meer dan 10 jaar geleden zijn uitgevoerd onder KNA v. 3.1 (vigerend is KNA v. 4.1), kan de gemeente instemmen met de inhoud en strekking van beide rapporten. De gemeente neemt dan ook het advies over om voor de ontwikkeling aan de Irenestaat 2 geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk te stellen. Het selectieadvies is opgenomen als bijlage.

Ondanks het uitgevoerde onderzoek geldt dat het te allen tijde mogelijk blijft dat er tijdens grond- en graafwerkzaamheden alsnog bepaalde archeologische waarden of resten kunnen worden aangetroffen, zogenaamde ‘toevalsvondsten’. In dat geval bestaat er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet de wettelijke plicht om deze direct te melden. In de praktijk kan dit het beste direct worden gedaan bij de bevoegde overheid, in dezen de gemeente Sint-Michielsgestel.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een erfgoedverordening (Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017). Deze heeft met name betrekking op gemeentelijke en archeologische monumenten.

4.14.2 Onderzoek

De weg Beekkant is in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant aangeduid als een lijn met redelijk hoge historische geografie. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van de weg Beekkant.

De betrokken percelen en objecten zijn op basis van de Erfgoedverordening van de gemeente niet aangemerkt als monument of beschermd dorpsgezicht. Het initiatief tast het erfgoed van de gemeente niet aan.

4.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.15.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling⁹ opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

Het bevoegd gezag dient hierover een besluit te nemen voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

⁹ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Irenestraat 2 Sint-Michielsgestel, Sint-Michielsgestel, d.d. 8 oktober 2020

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- **Overgangsrecht:** bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- **Slotregel:** deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Tuin

Deze bestemming is gelegd op de gronden die in beginsel niet mogen worden bebouwd. Het betreft in dit geval voortuinen bij woningen, waarvoor het uit ruimtelijk oogpunt gewenst is, dat deze niet worden bebouwd. Slechts erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan, alsmede met name in voortuinen zeer ondergeschikte bouwdelen als erkers.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn de gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie, inclusief parkeervoorzieningen, opgenomen. Er zijn alleen gebouwen mogelijk in de vorm van nutsvoorzieningen. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. De rijwoningen hebben de aanduiding 'aaneengebouwd' gekregen en appartementen de aanduiding 'gestapeld'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bergingen' zijn bergingen toegestaan ten behoeve van de gestapelde woningen zoals een fietsenstalling, berging en/of berging voor containers.

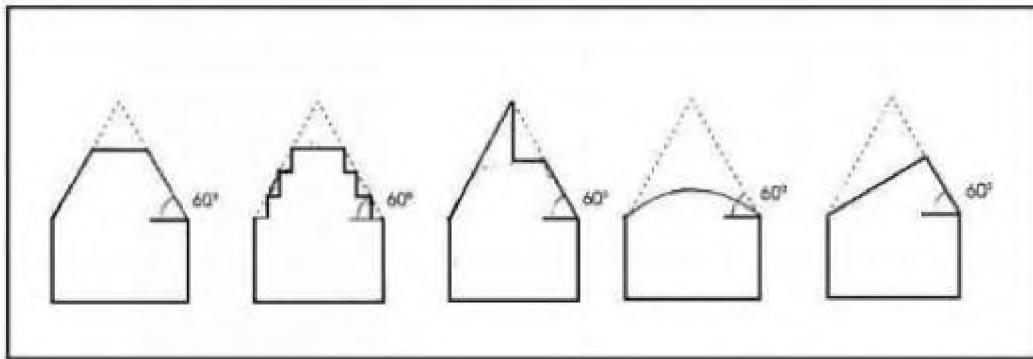
De woningen dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden als sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om dit te waarborgen is in de specifieke gebruiksregels een bepaling opgenomen.

De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is opgenomen op de verbeelding, alsmede het maximum aantal toegestane wooneenheden per bouwvlak. Voor de regeling van bijgebouwen is aangesloten bij de standaard van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen zijn rechtstreeks mogelijk en middels een specifieke gebruiksregel geregeld. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend.

Envelop-principe

Qua dakhelling is aangesloten bij de envelopprincipe die de gemeente Sint-Michielsgestel aanhoudt in komgebieden. In beginsel is een dak met een helling van 0° tot 60° voorgeschreven. Binnen de maximale grenzen, die het dak kan hebben, is het bouwen met een afwijkende dakvorm echter toegestaan. Bij een afwijkende kapvorm valt bijvoorbeeld te denken aan een rond dak, een topgevel of een andere rechtopgaande gevelconstructie, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling. Om dergelijke constructies mogelijk te maken, is in de regels gebruik gemaakt van het zogenaamde 'envelop-principe'. Zolang het bouwplan blijft binnen de maximale contouren van de dakhelling, die de vorm heeft van een opengevouwen envelop, kan de bouwvergunning worden verleend, voor zover het de toetsing van het bestemmingsplan betreft.



Figuur 5.1 Envelop-principe in beeld gebracht

Overschrijding van de denkbeeldige lijnen van de dakhelling is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering 'van ondergeschikte betekenis' is nader ingevuld door de bepaling dat de uitstekende delen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak mogen beslaan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente in beginsel zonder kosten voor de gemeente worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel verplicht om de kosten te verhalen en voor het plangebied gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, waarop het gebied betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal verzekerd is.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Hierdoor geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken tot verhaal van kosten goed vastgelegd. Er worden door de gemeente voorzieningen getroffen buiten het plangebied, maar binnen het exploitatiegebied. Dit gebied wordt nader aangeduid op een tekening en als zodanig benoemd in de anterieure overeenkomst die wordt aangegaan. Alle kosten i.v.m. en voor in het exploitatiegebied te treffen maatregelen en voorzieningen worden verhaald op Woonmeij op basis van de anterieure overeenkomst.

Ook is vooraf een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aangemeld bij de Provincie Noord-Brabant (e-formulier) en bij Waterschap De Dommel. De Provincie heeft aangegeven dat het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan dan ook als afgerond beschouwen volgens de Provincie. Het Waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft op een goede manier invulling aan de waterbelangen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan is voor inspraak in procedure gebracht. In verband met de corona maatregelen is de informatieavond vervangen door een online platform waarop de informatie met betrekking tot het bestemmingsplan en een uitleg over de procedure staat aangegeven. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen bij de gemeente.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan met ingang van vrijdag 26 maart tot en met donderdag 6 mei 2021 zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

