



Bestemmingsplan
Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel
PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5-VA01



Titel: Bestemmingsplan
Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel
Datum: 10-04-2024 herz 14-08-24
Projectnummer: 2021.174
Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

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



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	9
2. Bestaande situatie en planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Planbeschrijving	11
2.3 Conclusie	15
3. Beleidskader	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	35
4. Archeologie en cultuurhistorie	42
5. Flora en fauna en stikstofdepositie	45
6. Water	47
7. Milieu-hygiënische verantwoording	50
7.1 Inleiding	50
7.2 M.e.r.-beoordeling	50
7.3 Bodem	52
7.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)	53
7.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	55
7.6 Luchtkwaliteit	57
7.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones	59
7.8 Externe veiligheid, kabels en leidingen	60
8. Mobiliteit; verkeer en parkeren	64
9. Juridische opzet	65
9.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	65
9.2 Systematiek van de regels	65
9.3 Bebouwing algemeen	66
9.4 Toelichting bestemmingen	66
10. Uitvoeringsaspecten	67



10.1 Economische uitvoerbaarheid	67
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	67
11. Slotconclusie.....	69

Bijlagen

1. Landschappelijk inrichtingsplan met Beeldkwaliteit, verhoeven de ruijter, documentnaam: 2112_BKP_R001, juni 2023
Bijlage 1.1 – Memo aanvullende onderbouwing, verhoeven de ruijter, 13-06-2023
2. Ecologische quickscan Halderse Akkers 5 in Sint-Michielsgestel (in het kader van de Wet natuurbescherming), Natuurlink, rapportnummer: EQ2186, 13-12-2021
Bijlage 2.1 – Aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen op Halderse Akkers 5 in Sint-Michielsgestel, Natuurlink, rapportnummer: AV-1007, 19-09-2022
3. Halderse Akkers 5, Sint-Michielsgestel, gemeente Sint-Michielsgestel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase (rapport 1154), Bureau voor Archeologie, 14-03-2022
4. Stikstofdepositieonderzoek Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20211709.v03, 08-06-2023
5. Watertoets ter plaatse van Halderse Akkers 5 te Sint-Michielsgestel, MILON, projectnummer: 20212252, 19-10-2023
6. Milieuhygiënisch vooronderzoek Halderse Akkers 5 te Sint-Michielsgestel, MILON, projectnummer: 20212589, 08-12-2021
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20211708.v02.1, 09-08-2023
Bijlage 7.1 – Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder
8. Certificaat bouwtitel
9. Nota van Zienswijzen



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

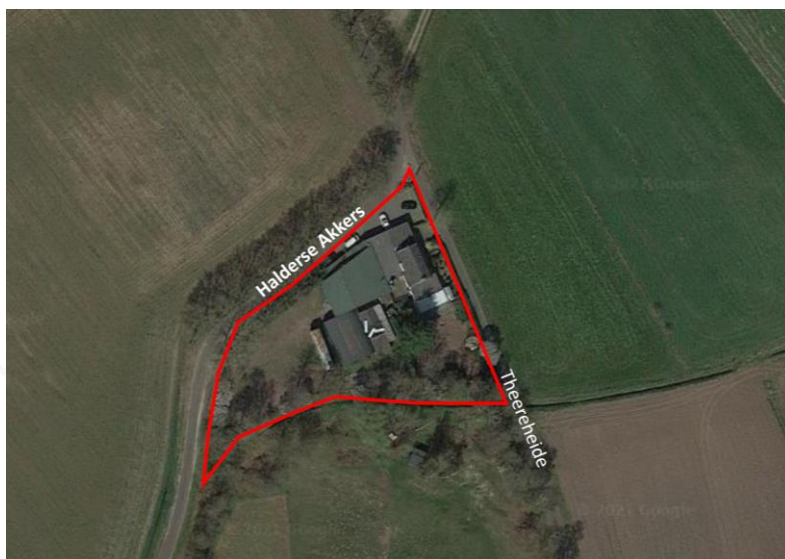
Initiatiefnemer is voornemens om het thans aan de Halderse Akkers 5 te Sint-Michielsgestel aanwezige autoschade- en herstelbedrijf te verplaatsen om uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken en ter plaatse van de huidige locatie een drietal kavels voor woningen in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte te ontwikkelen.

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" is om de oprichting van drie woningen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is op het moment in gebruik als autoschade- en herstelbedrijf met bedrijfswoning. De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden, boerderij- en burgerwoningen in een landelijke omgeving. Het plangebied ligt tussen de samenkomst van de wegen Halderse Akkers en Theereheide. Het is gelegen even ten noordwesten van de kern van Sint-Michielsgestel.

Op de hierna volgende luchtfoto's (bron: maps.google.nl) zijn de ligging van het plangebied en de globale ligging van het plangebied in relatie tot haar omgeving weergegeven.



 Plangebied





 Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

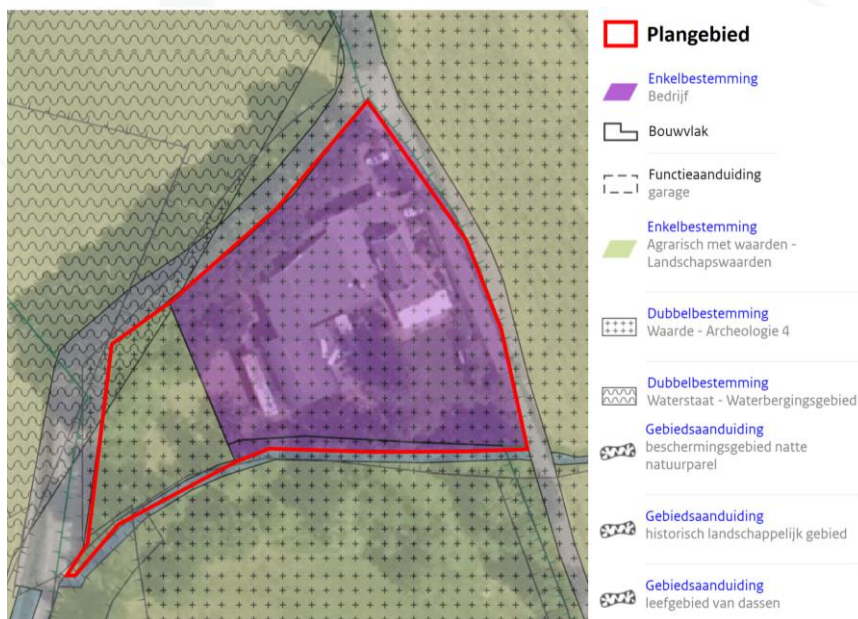
Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf' (met bouwvlak en functieaanduiding 'garage') en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Het plangebied is dubbelbestemd als zijnde 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – waterbergingsgebied'. Verder zijn nog de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- historisch landschappelijk gebied;
- leefgebied dassen;
- beschermingsgebied natte natuurpleel;

Binnen deze bestemmingen en aanduidingen is het toevoegen van nieuwe burgerwoningen niet toegestaan. Het bouwplan is derhalve in strijd met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" – zie navolgende afbeelding – is de ligging van het plangebied rood omlijnd aangegeven.





De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garage', een garage;
- b. tot en met nn: *niet van toepassing*;
- oo. wonen in een bedrijfswoning;
- pp. *niet van toepassing*;
- qq. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- rr. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- ss. en tt: *niet van toepassing*;
- uu. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- vv. en ww: *niet van toepassing*;
- xx. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- yy. tot en met bbb: *niet van toepassing*;
- ccc. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- ddd. tot en met ggg: *niet van toepassing*;
- hhh. extensief dagrecreatief medegebruik;
- iii. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- jjj. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;



- kkk. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan.
- III. ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak', een bouwwlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwwlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 7.4. ;

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwwlak worden opgericht;
- b. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwwlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2.

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

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- ~~b. agrarisch gebruik;~~
- c. een grondgebonden bedrijf;
- d. *tot en met k: niet van toepassing;*
- l. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- m. wonen in een bedrijfswoning;
- n. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- o. *tot en met t: niet van toepassing;*
- u. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- v. *tot en met x: niet van toepassing;*
- y. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- z. *tot en met ff: niet van toepassing;*
- gg. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- hh. *en ii: niet van toepassing;*
- jj. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- kk. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als nevenactiviteit tot maximaal 100 m²;
- ll. *niet van toepassing;*
- mm. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- nn. extensief dagrecreatief medegebruik;
- oo. paden en wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- pp. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;



- qq. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 5.4.
- rr. ter plaatse van de aanduiding detailhandel tevens productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 400 m²;
- ss. *niet van toepassing*.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2 van het vigerende bestemmingsplan;
- c. *en d: niet van toepassing*.

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

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

Afwijking van vigerende bestemmingsplan

Met onderhavig planvoornemen vindt een herziening van de huidige (plan)regelgeving plaats. Wonen in de vorm van drie vrijstaande woningen is op het moment niet toegestaan binnen de grenzen van het plangebied. Hiertoe dient het vigerende bestemmingsplan dus te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en wordt de planbeschrijving uiteengezet. Hoofdstuk 3 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 4 tot en met 8 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 9 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 10. Hoofdstuk 11 tenslotte bevat de slotconclusie.



2. Bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel aan de Halderse Akkers 5 – groot circa 5.000 m² – is op het moment in gebruik ten behoeve van een autoschade- en herstelbedrijf met (bedrijfs)woning. De huidige bebouwing ligt geconcentreerd aan de noordzijde op het perceel en wordt ontsloten op de Halderse Akkers. De zuidzijde, met de tuin en kleine weide, wordt begrensd door een waterloop. Het thans aanwezige woonhuis heeft een dubbele oriëntatie, zowel op de Theereheide als op de Halderse akkers. Het perceel is omgeven door een volwassen, gevarieerde landschappelijke aanplant, te weten de wegbeplanting aan de noordzijde, boomsingels rondom de huidige tuin – met name langs de waterloop is een robuuste houtsingel aanwezig – en brede geschoren hagen. Alleen de kop van het bedrijf, aan de noord-oostkant is goed zichtbaar.



Plangebied op kadastrale ondergrond





Weergave van het plangebied gezien vanaf de noordzijde van het plangebied (bron: verhoeven de rijtjer).



Weergave plangebied gezien vanaf de Halderse Akkers, ten zuiden van het plangebied (bron: verhoeven de rijtjer).

2.2 Planbeschrijving

Randvoorwaarden Ruimte-voor-Ruimte

Bij het ontwerpen van de voorziene woningen, inclusief het herbouwen van de bestaande bedrijfswoning, zijn de randvoorwaarden in acht genomen die gelden voor Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen. Zo dienen de inhoud, typologie, architectuur van de woningen en de tuinen passend te zijn in de omgeving en dienen de nieuwe woningen door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap. Dit betekent, onder voorbehoud van maatwerk, onder andere dat:

- het vrijstaande en grondgebonden burgerwoningen betreft op vrije kavels;
- de nieuwe woningen direct ontsluiten op bestaande wegen;
- de nieuwe woningen er niet voor mogen zorgen dat de kernrandzone dichtslibt en dat doorzichten c.q. zichtlijnen dus behouden blijven;
- de nieuwe woningen op vrij gelegen kavels worden gerealiseerd;
- de nieuwe woningen geen seriematige bouw kennen, maar zich kenmerken door individuele bouw.



Uitgangspunten integraal ontwerp

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woningen als voor de kavels en de tuinen. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd waarbij de inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven.

Passend in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de woningen passen in het landschap. Er zijn twee aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

1. de situering en de vormgeving van de nieuwe woningen, de kavels en de tuinen dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken;
2. de keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woningen, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuinen, dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.

Typologie van de woningen

De typologie van de nieuwe woningen dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Daarom dienen de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten.

Landschappelijke inpassing

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

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

In het kader van onderhavige ontwikkeling worden aanwezige natuur- en land(schapp)elijke waarden en kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterkt. Een en ander heeft een plek gekregen in een opgesteld landschappelijk inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (zie [bijlage 1](#) en paragraaf 3.2).

In het landschappelijk inpassingsplan wordt duidelijk dat de tuinen/kavels en de nieuwe woningen door een landschappelijke (erf)beplanting dienen te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan bosschages, houtwallen, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc. een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is uiteraard ondergeschikt een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk. De landschappelijke inpassing dient zo te zijn dat op de ruime kavel doorzichten naar het landschap blijven bestaan.

Ter plaatse van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel'. Natte natuurparels zijn door de Provincie Noord-Brabant aangewezen ge-



bieden met bijzondere natuurwaarden. Het doel van natte natuurparels is om de kwetsbare 'natte' natuur daar te behouden en te herstellen. Het plangebied maakt (planologisch) deel uit van het beschermingsgebied natte natuurparel. In het plangebied zelf is geen sprake van kwetsbare en natte natuurwaarden. De beoogde ontwikkeling doet hier derhalve ook geen afbreuk aan. De beschermde status van het gebied is toegekend in relatie tot de Dommel. De voorgenomen kleinschalige ontwikkeling doet geen afbreuk aan het behoud en herstel van natte natuurwaarden rondom de Dommel.

Binnen gebiedstypering en analyse 'historisch landschappelijk gebied' wordt veelvuldig gerefereerd aan de historie en de mate waarin deze is ontwikkeld en/of herstelt dient te worden. De landschappelijke situering is veelal een resultaat van menselijk handelen. Prioriteit lag hierbij in gebruik, inrichting volgt hier aansluitend op.

Doel is om te kiezen voor maatregelen die aansluiten bij de gebiedskenmerken en de beschreven historische landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Maatregelen kunnen hier goed op aansluiten. Er kan worden gekozen voor het realiseren van houtsingels, laanstructuren, bosjes, (hoogstam-)fruitboomgaarden etc. om zo invulling te geven aan de gebiedsindeling en ambitie zoals beoogd.

Gestreefd is naar een inpassing in het omringende landschap van de tuin en de nieuwe woning door een combinatie van erfbeplanting en landschapsbeplanting.

De initiatiefnemer heeft door adviesbureau verhoeven de ruijter een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen; zie [bijlage 1](#). Het kaartbeeld is navolgend ingevoegd.



Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en natuurontwikkeling

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.9 Interim-Omgevingsverordening Noord-Brabant, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overvloedige bebouwing uitgangspunt.

Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling draagt namelijk reeds bij aan een investering in het landschap.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied is expliciet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Na realisatie van het (bouw)plan ontstaat er, zeker wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur. Hierdoor, maar ook door toepassing te geven aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Duidelijk is dat bij het ontwerpen van het bouwplan zoveel als mogelijk aansluiting gezocht wordt bij de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten. Zodoende wordt de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke beeldkwaliteit zelfs verbeterd.

Vertaling randvoorwaarden en uitgangspunten naar (bouw)plan

Bij de (bouw)planuitwerking wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen in de omgeving. Op onderdelen is eventueel maatwerk gewenst. De definitieve uitwerking van het bouwontwerp vindt te zijner tijd plaats in het kader van de vergunningaanvragen. De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij onderhavig bestemmingsplan behorende verbeelding en regels.

In het planontwerp zijn de voorwaarden, zoals opgesteld in de gemeentelijke Gebiedsvisie buitengebied Theereheide, in acht genomen. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen betreft dit onder meer dat er een samenhangend en ingepast erf met maximaal drie woningen in een landelijke stijl wordt geformeerd. De woningen vormen samen één samenhangend ensemble, passend bij de andere 'vergrootte erven' in het gebied. Voorts



krijgen de woningen 1 laag met kap, in traditioneel kleurgebruik. De woningen krijgen een maximaal volume van 800 m³ met 60 m² aan bijgebouwen.

Voor nu kan ook al worden vermeld dat de ontsluiting zal plaatsvinden op de Thee-reheide en dat het eigen terrein zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie ook hoofdstuk 9).

Voor het plangebied c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 9. Paragraaf 3.1 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Paragraaf 3.2 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De ruimtelijke impact van het plan en de oppervlakte van het plangebied zijn dermate gering dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Voor het plangebied c.q. het plan geldt verder dat er geen sprake is van een monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

Uit deze plantoelichting blijkt hoe het (bouw)plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.

2.3 Conclusie

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

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omgeving en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en 9.



3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.



Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met mede-overheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, de ecologische hoofdstructuur, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plan(gebied)

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

Conclusie

Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de NOVI, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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

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

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



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

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

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

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

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Beoordeling

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie



Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig plan betreft het mogelijk maken van de bouw van drie Ruimte voor Ruimte-woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer naar de directe omgeving plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woningen worden gerealiseerd op basis van het Ruimte voor Ruimte-principe, wat betekent dat er elders in de provincie reeds stallen zijn gesloopt. Per saldo is er dus sprake van 'ontstening' van het buitengebied. Voorts is het zo dat het plangebied reeds een



bestaand bebouwingscluster is, maar dat het gebruik wordt afgewaardeerd van bedrijfslocatie naar woonlocatie.

- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De woningen worden zorgvuldig ingepast binnen de huidige bebouwings- en landschapsstructuur. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan de huidige kwaliteiten en is passend binnen het huidige vestigingsklimaat.

Conclusie

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

Toetsingskader

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

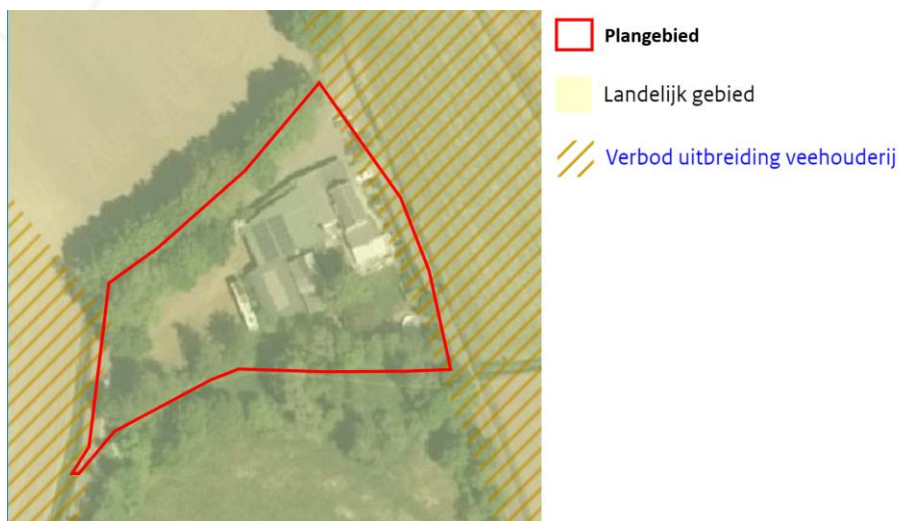
De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

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

Rechtstreeks werkende regels: landbouw



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



Onderhavig plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk. De andere aanduiding betreft 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Deze heeft enkel invloed op bestaande veehouderijbedrijven. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreidingen van veehouderijen hebben geen invloed op het planvoornemen en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Doorwerking plan(gebied)

Hierna wordt, deels in algemene zin en deels in concrete bewoordingen, gemotiveerd dat wordt voldaan aan de gestelde provinciale beleidsmatige voorwaarden en uitgangspunten.

Onderhavig planvoornemen behelst ten eerste de oprichting van twee woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze woningen komen feitelijk in plaats van autoschade- en herstelbedrijf met bedrijfswoning binnen de plangrenzen. De ontwikkeling zorgt voor een wijziging van het gebruik, een tenietdoening van bestaande bebouwing en een gedegen en zorgvuldige, land(schappelijke) inpassing van de nieuwe functie. In plaats van deze niet-agrarische bedrijfsvoering wordt de ruimte ingevuld met woningbouw, gecombineerd met landschappelijke inpassing. Op deze manier blijven de land(schappelijke) en natuurwaarden en kwaliteiten behouden en worden deze onderdelen versterkt. Is hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangetoond op welke manier het



plangebied wordt ingevuld met de nieuwe woningen, gecombineerd met bij deze locatie passende landschappelijke inpassing.

Binnen de kaders van de provinciale regelgeving is de oprichting van Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals opgesteld in de artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening. Deze regels hebben onder meer betrekking op het volume, oppervlakte en vormgeving van de woning en stellen voorwaarden aan de kwaliteit van het plangebied in relatie tot de omgeving. Met onderhavig planvoornemen wordt hier aan voldaan. Dit blijkt uit deze plantoelichting.

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening geeft de voorwaarden waaronder binnen het plangebied het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk is. Uit de verantwoording dient te blijken dat:

- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren;
- is verzekerd dat is voldaan aan de nader gestelde regels;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.



Hierna wordt – steeds vetgedrukt – gemotiveerd dat voor wat betreft de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen voldaan is/wordt aan de gestelde voorwaarden, zoals vermeld in de Interim omgevingsverordening:

Artikel 3.79, Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
Er is sprake van twee verkregen bouwtitels ter plaatse van onderhavig plangebied. Het certificaat is als bijlage 8 bij het bestemmingsplan gevoegd.
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en
Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied gelegen op korte afstand van de bestaande woonkern van Sint-Michielsgestel. Op basis van de Gebiedsvisie Theereheide kan het plangebied als bebouwingslocatie worden aange-merkt, mits dat vanuit de bijzondere bewoningsgeschiedenis van het gebied te onderbouwen is. In de gebiedsvisie is het plangebied gelegen in zone 'De Halderse Akkers (oude bouwlanden en kampen)'. Het perceel is daarin aangeduid als 'bedrijvigheid die niet meer passend is in het kleinschalige agrarische gebied' en tevens als 'zoekgebied Ruimte voor Ruimte' bij bedrijfsbeëindiging/verplaatsing. Hierbij zijn maximaal 3 woningen per erf toegestaan.
In de jaren '60 is de Halderse Akkers verlegd. In dezelfde periode is het erf aan de noordzijde verdwenen en verplaatst naar het huidige perceel ten zuiden van de weg. Door deze verplaatsing is het plangebied niet geheel authentiek, maar zoals in samenhang op de hoogtekaart en historische kaart van 1900 te zien, past zij bij de historische erfontwikkeling in het gebied; op hoger en droger gelegen plekken in het beekdallandschap van de Essche stroom. Om die reden is bebouwing van de plek, als onderdeel van de bebouwingsconcentratie gerechtvaardigd.
Verder is hiervoor in paragraaf 2.2 reeds vermeldt dat de onderhavige Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling voldoet aan de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals vermeld in de hoofdstuk 3.
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77:

Artikel 3.77 lid 1:

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;



De omschrijving hiervan komt uitgebreid aan bod in deze plantoelichting en kent ook zijn plek in het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1).

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving en de aansluiting op het bestaande beleid zijn verantwoord in hoofdstukken 4 tot en met 8 van deze plantoelichting.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en

Deze verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting en tevens in het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1).

- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd. **Het aanwezige autoschade- en herstelbedrijf met bedrijfswoning worden gesaneerd / gesloopt.**

Lid 2:

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

De Gebiedsvisie Theereheide is tot stand gekomen in overleg met onder andere de provincie Noord-Brabant.

Artikel 3.79 lid 2:

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

NVT

Artikel 3.79 lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;

NVT

- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en

NVT

- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

NVT



Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.68, Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
In de nieuwe plansituatie is sprake van sloop van bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning en herbouw van een burgerwoning.
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
NVT

Lid 2:

In de nieuwe plansituatie is sprake van sloop van bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning en herbouw van een burgerwoning.



Artikel 3.69, Lid 1

de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de nieuwe plansituatie is sprake van sloop van bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning en herbouw van een burgerwoning. De overige onderdelen van artikel 3.69 zijn NVT.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
- Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Onderhavig planvoornemen in de vorm van oprichting van drie woningen, gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. Deze ontwikkelingen zorgt voor een verbetering van het ruimtegebruik en een kwaliteitsverbetering in opzet van het plangebied en landschappelijke inpassing. Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling namelijk reeds bijdraagt aan een investering in het landschap.

Bij zowel het ontwerpen van het bouwplan als bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de landschaps-/inrichtingschets, is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden en kwaliteiten en huidige landschappelijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten (zie hiervoor hoofdstuk 2 van deze onderbouwing). Zodoende kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit zelfs verbeterd worden.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 4 tot en met 8.



Tevens dient bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied worden voorzien in een kwaliteitsverbetering. Artikel 3.9 'kwaliteitsverbetering landschap' zegt hierover het volgende:

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Verwezen wordt naar de verantwoording die is gegeven op artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik . Tevens maakt een landschappelijk inpassingsplan, inclusief landschaps-/inrichtingsschets, onderdeel uit van voorliggende plantoelichting. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 en bijlage 1.

Voor het plangebied c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 4 tot en met 8. Paragraaf 2.2 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Deze paragraaf behandelt tevens de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het Landschappelijk inrichtingsplan met Beeldkwaliteit is als bijlage 1 opgenomen.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van drie nieuwe woningen, in combinatie met de sanering



van een niet-agrarisch bedrijf met woning, zelfs verbeterd. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

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



De bescherming van cultuurhistorisch waardevol gebied is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. In de verordening zijn daarom de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen opgenomen, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). Doel van de bescherming is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden blijven behouden.

Binnen de gebieden is het verder belangrijk dat een bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. De wezenlijke waarden en kenmerken van de gebieden zijn beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart.

Doorwerking plan(gebied)

Op de eerste plaats wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting in welke wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie in relatie tot voorliggende planontwikkeling. Het plangebied maakt deel uit van het als cultuurhistorisch waardevol aangeduide gebied



binnen de provincie. In de planvorming zijn deze waarden gerespecteerd. Met de bestemmings- en functiewijziging binnen het plangebied wordt aansluiting gezocht bij het waardevolle karakter.

Zo is in de Gebiedsvisie buitengebied Theereheide het plangebied gelegen in zone 'De Halderse Akkers (oude bouwlanden en kampen)'. Het perceel is daarin aangeduid als 'bedrijvigheid die niet meer passend is in het kleinschalige agrarische gebied' en tevens als 'zoekgebied Ruimte voor Ruimte' bij bedrijfsbeëindiging/verplaatsing. Hierbij zijn maximaal 3 woningen per erf toegestaan.

In de jaren '60 is de Halderse Akkers verlegd. In dezelfde periode is het erf aan de noordzijde verdwenen en verplaatst naar het huidige perceel ten zuiden van de weg. Door deze verplaatsing is het plangebied niet geheel authentiek, maar zoals in samenhang op de hoogtekkaart en historische kaart van 1900 te zien, past zij bij de historische erfontwikkeling in het gebied; op hoger en droger gelegen plekken in het beekdallandschap van de Essche stroom. Om die reden is bebouwing van de plek, als onderdeel van de bebouwingsconcentratie gerechtvaardigd.

In de gebiedsvisie is in hoofdstuk 7, paragrafen 7.2 en 7.3, een aantal voorwaarden opgesteld om de transformatie van een bedrijfserf naar woonerf van kaders te voorzien. In het landschappelijk inpassingsplan ([bijlage 1](#)) wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wijze hoe deze voorwaarden verwerkt zijn in het totaalplan.

Onderhavige planuitvoering brengt de tenietdoening van een stedelijke functie in de vorm van een autoschade- en herstelbedrijf met bedrijfswoning met zich mee. In plaats van deze niet-agrarische bedrijfsvoering wordt de ruimte ingevuld met woningbouw, gecombineerd met landschappelijke inpassing. Op deze manier blijven de land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten behouden en worden deze onderdelen versterkt. Is hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangetoond op welke manier het plangebied wordt ingevuld met de nieuwe woningen, gecombineerd met bij deze locatie passende landschappelijke inpassing.

Verder kan worden vermeld dat onderhavige planontwikkeling is voorafgegaan door onderzoeken op het gebied van onder meer archeologie, flora en fauna, water en bodemkwaliteit (zie hoofdstukken 4, 5, 6 en 7). Op deze manier is de passende landschappelijke inpassing verzekerd.

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

Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' is het plangebied aangeduid als 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Plangebied

Attentiezone waterhuishouding

De 'Attentiezone waterhuishouding' kent een basis in de reconstructie- en gebiedsplan-
nen. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op
de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplets tegen te gaan. Stromingen in het
grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het
doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief
effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplets kunnen hebben, is een vergun-
ning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de
waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

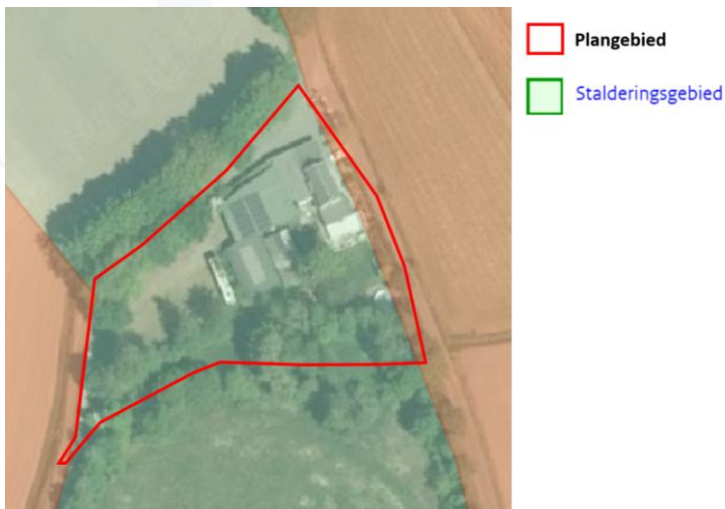
Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen is vooraf gegaan door onder meer onderzoeken op het ge-
bied van water en bodemkwaliteit en de planuitvoering gaat samen met een landschap-
pelijke inpassing en de adviezen die volgen uit het onderzoek op het gebied van water
ten aanzien van de omgang met het (hemel)water ter plaatse. Hiermee is gegarandeerd
dat onderhavige ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de aanduiding 'Attentie-
zone waterhuishouding'.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

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





De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van een 'Stalderingsgebied' heeft geen invloed op onderhavig planvoornemen en andersom doet het planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduiding 'Stalderingsgebied' is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Landelijk gebied' heeft ook zijn plek binnen het eerder behandelde thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'. Het 'Landelijk gebied' is een veelzijdige gebruikruimte met functies zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en



toerisme. De functies zijn zo ontwikkeld dat er ten alle tijden rekening wordt gehouden met omliggende functies en aanwezige omgevingskwaliteiten. Binnen deze aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwten van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

Gemeenten werken het concrete beleid binnen een gebied verder uit, rekening houdend met deze achterliggende doelstellingen. Hierbij is veel achtergrondinformatie beschikbaar, zoals de gebiedspaspoorten en de gebiedsgerichte ontwikkeling van gebieden zoals opgenomen in het Groenblauw Stimuleringskader.

Doorwerking plan(gebied)

Met de herontwikkeling van de genoemde locatie door tenietdoening van een stedelijke functie in de vorm van een autoschade- en herstelbedrijf met bedrijfswoning en de oprichting van woningen, vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het 'Landelijk gebied'. Ontwikkelingen als deze zijn op voorhand niet uitgesloten. Eerder in de beschrijving van de provinciale beleidskaders is al beschreven dat ontwikkelingen in het landelijke gebied mogelijk zijn, mits er een gedegen belangenafweging is gemaakt en er aantoonbaar rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten. In onderhavig geval is er sprake van een ruime compensatie van de toegenomen verharding in vorm van het landschappelijk ontwikkelingsplan, waarbinnen natuurontwikkeling een kans krijgt en de omgevingskwaliteiten zijn geïntegreerd en waar mogelijk zullen worden versterkt. Dit is onder meer gebeurd door vooraf te onderzoeken welke kwaliteiten er aanwezig zijn, en deze kwaliteiten vervolgens in te passen, en waar mogelijk te versterken door middel van het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk versterkingsplan.

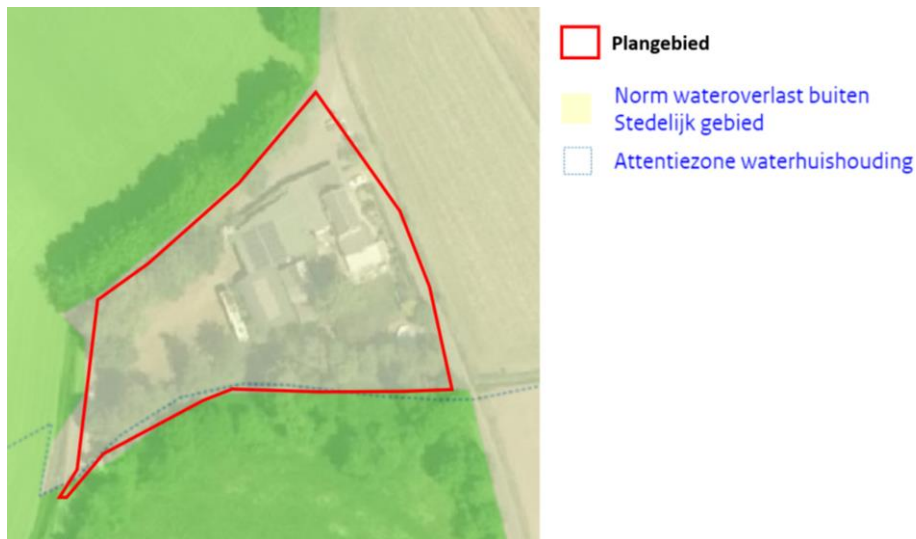
Onderhavige planuitvoering brengt de tenietdoening van een stedelijke functie in de vorm van een autoschade- en herstelbedrijf met bedrijfswoning met zich mee. In plaats van deze niet-agrarische bedrijfsvoering wordt de ruimte ingevuld met woningbouw, gecombineerd met landschappelijke inpassing. Op deze manier blijven de land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten behouden en worden deze onderdelen versterkt. Is hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangetoond op welke manier het



plangebied wordt ingevuld met de nieuwe woningen, gecombineerd met bij deze locatie passende landschappelijke inpassing.

Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangegeven als 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

De aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' is reeds behandeld binnen het onderdeel Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting zal worden geleverd door initiatiefnemer. Hiertoe is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn terug te lezen in hoofdstuk 6 en de integrale rapportage is opgenomen als [bijlage 5](#).



Conclusie

De functie die wordt opgericht zorgt voor een afwaardering van het stedelijk gebruik in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. In plaats van een bedrijfsfunctie in de vorm van een autoschade- en herstelbedrijf wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van maximaal drie vrijstaande woningen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte. Deze woningen worden landschappelijk ingepast en vormen een eigentijdse invulling van het plangebied, passend bij de bestaande omgeving. Het geeft verdere invulling aan het karakter van landelijk wonen. Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving. Voorts geldt dat onderhavig plangebied is te kenmerken als een bebouwingscluster in het buitengebied van Sint-Michielsgestel.

Het Ruimte voor Ruimte bouwplan voldoet aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en is passend binnen de omgeving en de aanduidingen. Met oprichting van de woningen wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities die de provincie heeft binnen deze structuren.

In dit hoofdstuk zijn de belangen en regels van de provincie Noord-Brabant behandeld. Er is verantwoord op welke wijze er met dit plan wordt voldaan of wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden die de provincie in haar beleid heeft opgenomen. Het belangrijkste onderdeel van de verantwoording zit in de kwaliteitsverbetering die vergezeld dient te gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Derhalve is de verantwoording voor voorliggend plan met name daarop gericht. Tevens biedt het aan dit plan toegevoegde inpassingsplan inzicht in de ontwikkeling op het gebied van natuur en landschap.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Onderhavig planvoornemen sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie en verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 4 tot en met 8.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2^e actualisatie" is reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de beleidslijnen uit achtereenvolgens de Gebiedsvisie buitengebied Theereheide, de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel, de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, de Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2021 en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, Sint-Michielsgestel 2020-2024 beschreven.

Gebiedsvisie buitengebied Theereheide (2020)

Bijdrage transformatie aan de gebiedsdoelen

De gebiedsambities uit de Gebiedsvisie buitengebied Theereheide stellen dat:



- de cultuurhistorische en kleinschalige landschappelijke karakter van het gebied worden gekoesterd en versterkt;
- de waarde van het gebied als uitloopgebied voor het dorp wordt versterkt;
- de natuurwaarden en biodiversiteit worden vergroot.

De sanering van het garagebedrijf draagt bij aan deze doelen door:

- de forse ontstening;
- verkleinen visuele impact op het landschap;
- vermindering logistiek verkeer op smalle wegen.

Randvoorwaarden gebiedsvisie:

De nieuwe woonontwikkeling dient te voldoen aan een aantal voorwaarden en dient de algehele landschappelijke kwaliteit te versterken.

Bebouwing:

- erf met maximaal drie woningen in een landelijke setting;
- woningen vormen samen met de erfbeplanting 1 samenhangend ensemble, passend bij de andere 'vergrootte erven' in het gebied,
- zo mogelijk wordt het erf enkel ontsloten middels 1 inrit;
- woningen met 1 laag en kap, landelijke uitstraling en traditionele kleuren;
- standaard maximaal 800 m³ + 60 m² bijgebouwen (afwijking enkel mits goed onderbouwd);
- woningen bouwen op het erf van de te amoveren opstallen.

Landschap:

- De gebiedsvisie beschrijft tevens dat iedere ontwikkeling in het gebied gepaard dient te gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor het plangebied geldt daartoe: landschapsversterking door middel van een robuuste en passende gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk representatiever is en de zijanten meer landschappelijk;
- behoud van de landschappelijke doorzichten ten zuiden van het bebouwde erf;
- bij de plaatsing van bomenrijen of houtwallen waar mogelijk aansluiten bij bestaande landschappelijke structuren.

In de in 2020 vastgestelde gebiedsvisie is het plangebied gelegen in zone 2 'De Halderse Akkers (oude bouwlanden en kampen)'. Het perceel is daarin aangeduid als 'bedrijvigheid die niet meer passend is in het kleinschalige agrarische gebied' en tevens als 'zoekgebied Ruimte voor Ruimte' bij bedrijfsbeëindiging/verplaatsing. Hierbij zijn maximaal 3 woningen per erf toegestaan. In de gebiedsvisie is in hoofdstuk 7, paragrafen 7.2 en 7.3, een aantal voorwaarden opgesteld om de transformatie van een bedrijfserf naar woonerf van kaders te voorzien. In het landschappelijk inpassingsplan ([bijlage 1](#)) wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wijze hoe deze voorwaarden verwerkt zijn in het plan:

'De 3 woningen worden gebouwd op het bestaande erf, gegroepeerd in één samenhangend erf, omgeven door erfbeplanting. Het erf wordt ontsloten middels 1 inrit vanaf de weg. De woningen hebben één laag met kap en worden in een landelijke uitstraling gebouwd. Hierbij hebben ze de opzet van een erf, met een langgevelboerderij aan de weg en twee schuurwoningen op het achtererf. De woningen worden in samenhang ontworpen. De erfafscheidingen en landschappelijke inpassing maken zo veel mogelijk gebruik van de bestaande volwassen groenstructuren (bestaande uit hagen, landschapsbomen,



houtsingel en eiken die onderdeel zijn van een bomenlaan) rondom het erf, met toevoeging van een vogelbosje en enkele nieuwe landschapsbomen op en rondom het erf, bestaande uit inheemse soorten.'



Uitsnede visiekaart Gebiedsvisie buitengebied Theereheide (2020)

Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling Sint-Michielsgestel (2012)

Wonen is een niet aan het buitengebied gebonden functie en dus eigenlijk niet gewenst. Door verschillende omstandigheden zijn er stallen leeg komen te staan en vindt er op die manier niet alleen een verrommeling plaats, maar verandert ook de economische en leefbaarheidssituatie in het buitengebied. Stallen werden gebruikt door niet gewenste activiteiten, zoals bijvoorbeeld de wietteelt. Om die verrommeling tegen te gaan en de economische en leefbaarheidssituatie op peil te houden is er een aantal regelingen in het leven geroepen. Met deze regelingen zijn er mogelijkheden geschapen om de niet aan het buitengebied gerelateerde functies (bijvoorbeeld wonen) toch mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Via kwaliteitswinst is het mogelijk om deze functies te verwezenlijken. Uiteindelijk zijn deze regelingen in het provinciaal beleid verwerkt. Het beleid geeft een kader voor de mogelijkheden tot hergebruik van agrarische locaties. Om de aan het buitengebied gerelateerde functies niet te belemmeren is er voor gekozen om, onder voorwaarden, nieuwe functies voornamelijk in bebouwingslinten, -concentraties en kernrandzones plaats te laten vinden vanwege hun vaak reeds gemengde karakter. Onderhavig plangebied is te kenmerken als een bebouwingscluster in het buitengebied van Sint-Michielsgestel.

De belangrijkste voorwaarde om niet aan het buitengebied gebonden functies te realiseren is dat zij moeten zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een functie kan niet gerealiseerd worden zonder dat er een kwaliteitsslag is gemaakt. Het doel van de structuurvisie is immers om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied



te verbeteren.

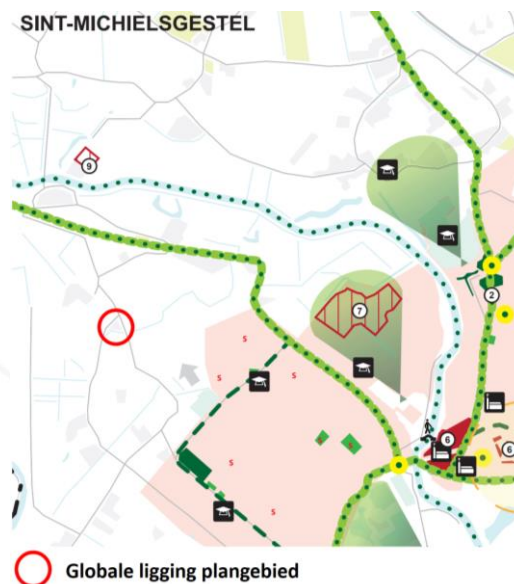
De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in deze visie een wensbeeld neergelegd met betrekking tot het buitengebied. Om dit wensbeeld te realiseren is er een kans voor niet aan het buitengebied gerelateerde functies. Onder voorwaarden dat deze functies een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en daarmee een bijdrage leveren aan het wensbeeld van de gemeente kunnen deze functies plaatsvinden/gerealiseerd worden.

Binnen de structuurvisie kan de gemeente strategieën inzetten. Daarnaast kunnen door de gecombineerde inzet van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het toestaan van nieuwe economische dragers meerdere knelpunten tegelijk worden aangepakt. Ook de wijze waarop de gemeente wenst om te gaan met verevening hoort bij de strategie. De prioriteit van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt bij het realiseren van groenprojecten en het versterken van karakteristieke landschapsstructuren.

Initiatiefnemer heeft een totaalplan opgesteld waarin landschappelijke en ecologische waarden worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling Sint-Michielsgestel.

Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2011) en aanvulling uit 2015

Op de hierna volgende uitsnede van de kaart 'Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025' is de globale ligging van het plangebied rood omcirkeld aangegeven.



Te zien is dat het plangebied niet is gelegen binnen een belangrijke kernwaarde, toegerekend door gemeente Sint-Michielsgestel binnen deze structuurvisie. De Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 heeft weinig tot geen (beleidsmatige) betekenis voor het bouwplan en het plangebied.



Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2021

Op 1 juli 2016 is de 'Woonvisie 2016 – 2021' in werking getreden. In deze woonvisie legt de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren vast.

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

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

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

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

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

De beoogde herontwikkeling van het plangebied vindt niet plaats op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De beoogde ontwikkeling komt niet ten laste van de plancapaciteit.



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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, Sint-Michielsgestel 2020-2024

Het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel is voor de komende jaren verwoord en vastgelegd in haar Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, Sint-Michielsgestel 2020-2024. Het vGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke water-taken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel, en grondwater.

Vanuit de wet Milieubeheer wordt het verplicht gesteld afval- en hemelwater gescheiden in te zamelen. Indien wijkreconstructies en rioolvervanging/verbetering aan de orde zijn, wordt voorafgaand de meest doelmatige manier van hemelwaterverwerking onderzocht. Daarbij streeft de gemeente naar een ontvlechting van de (afval)waterketen. Afkoppelen is hierbij geen doel op zich, maar een middel om doelen te bereiken. Gemeente (en waterschappen) beschouwen per locatie of afkoppelen doelmatig is.

De voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater is als volgt:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

Bij ontwikkelplannen waar het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², verwacht de gemeente Sint-Michielsgestel dat er invulling wordt gegeven aan de bergings-opgave. Dit is een aanscherping op de regels van de keur waar dit pas geldt bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m². De initiatiefnemer is vrij om een hemelwater-voorziening te realiseren gezien er in onderhavig plan sprake is van een afname van het verhard oppervlak.

Hieronder worden een aantal spelregels benoemd die vermeld staan in het vGRP:

- Zorg ervoor dat alle hemelwaterriolering gescheiden is van het vuilwater (zie ook bouwbesluit) en dat het afstroomt richting openbaar terrein;
- Probeer zoveel mogelijk oppervlakkige voorzieningen te realiseren. Deze zijn goedkoop, robuust en makkelijk te onderhouden. Denk bijvoorbeeld aan een verlaagde tuin ten opzicht van het (de) terras(sen);
- Kosten voor aanleg en beheer en onderhoud zijn volledig voor de initiatiefnemer;
- Er is de mogelijkheid om een afkoppelsubsidie van € 500,- per perceel te ontvangen. Dit kan worden kortgesloten met de gemeente Sint-Michielsgestel.

Ten behoeve van de oprichting van de woningen vindt sloop / nieuwbouw / verharding plaats. Voor de uitgewerkte watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 7 en [bijlage 5](#).

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



Klimaat en duurzaam

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

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

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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



4. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Hierdoor moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Cultuurhistorie

Op navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de globale ligging van het plangebied rood omlijnd aangegeven.





Archeologische landschappen



Cultuurhistorische waardevol gebied



Historische geografie

— Zeer hoog

— Hoog

— Redelijk hoog

Het plangebied is gelegen aan de Halderse Akkers, op de oude bouwgronden van het kampenlandschap nabij het beekdal van de Essche Stroom. De landschappelijke overgang tussen het kampenlandschap en het beekdal is duidelijk zichtbaar in het landschap ten westen van het plangebied. In de lager gelegen akkers zijn delen van de historische keerdijk nog zichtbaar. Deze dijk moest in vroegere tijden bij hoog water het agrarische gebied droog houden, en is een van de weinig nog herkenbare delen van de oude dijk in het landschap. Het beekdal is ruim een meter lager gelegen en kenmerkt zich door een meer open landschap. Dit natte, open landschap is een aantal jaren geleden omgevormd tot natuurgebied met herstel van de oude loop en diverse recreatieve routes. De Halderse Akkers is van oudsher een agrarische weg over de oude bouwlanden, omgeven door onregelmatige velden en akkers, omzoomd met houtwallen, bomenrijen en bosjes. In dit kleinschalige landschap zijn diverse erven ontstaan, waarvan de meeste aan de landwegen gelegen zijn.

Het plangebied ligt tussen de samenkomen van de landwegen Halderse Akkers en Theereheide. De locatie ligt op de oude akkercomplexen. Hoewel de wegenstructuur in de historische kaarten al herkenbaar is, was er op deze plek lange tijd geen bebouwing gevestigd. Wel lag er een erf aan de noordkant van de Halderse Akkers die later is verdwenen. In de jaren '60 is de Halderse Akkers verlegd. In dezelfde periode is het erf aan de noordzijde verdwenen en vestigde het autoschade bedrijf zich op het huidige perceel.

Volgens het bestemmingsplan geldt ter plaatse de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied'. Het cultuurhistorische en kleinschalige landschappelijke karakter van het gebied wordt gekoesterd en versterkt. De sanering van het garagebedrijf draagt hieraan bij door de forse ontstening, het verkleinen van de visuele impact op het landschap en de vermindering van het logistieke verkeer op de smalle wegen.

Het aspect cultuurhistorie is betrokken bij de situering en vormgeving van de woningen en de landschappelijke inpassing daarvan. Als gevolg daarvan gelden randvoorwaarden voor de situering, vormgeving en beeldkwaliteit van de woningen.



Voor het plangebied gelden verder geen specifieke c.q. onderkende cultuurhistorische waarden of kwaliteiten. Het plangebied kent derhalve ook geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

Archeologie

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Op basis van de beoogde ingrepen zullen de graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de reeds verstoorde zone. Daarom adviseert Bureau voor Archeologie het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien toch het door Bureau voor Archeologie vrijgegeven gebied gegraven wordt, dan wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm -mv. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



5. Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Natuurlink een ecologische quickscan uitgevoerd. In onderstaande tabel is een samenvatting van de bevindingen opgenomen.

Soortgroep	Mogelijk aanwezig	Overtreding Wnb	Vervolgtraject / maatregelen	Toelichting
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Werkzaamheden uitvoeren als er geen broedgevallen aanwezig zijn.
	Ongunstige SVI	Nee	Nee	
	Jaarrond beschermd nest	Ja	Te voorkomen	Werkzaamheden uitvoeren als er geen broedgevallen aanwezig zijn.
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Aanvullend onderzoek naar vleermuizen
	Foerageerhabitat	Nee		Aanvullend onderzoek naar vleermuizen dient te worden uitgevoerd om verblijfplaatsen uit te sluiten of aan te tonen.
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen	Voorkom verstoring van licht
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Zorgplicht afdoende	
Vaatplanten en mossen	Nee	Nee		
Vissen en zoetwaterweekdieren	Nee	Nee		
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Libellen, dagvlinders en macro-nachtvlinders	Nee	Nee		
Geleedpotigen en landweekdieren	Nee	Nee		

De ecologische quickscan van Natuurlink is als [bijlage 2](#) bij deze plantoelichting opgenomen. Uit de ecologische quickscan is naar gebleken dat nader vleermuisonderzoek noodzakelijk is. Het uitgevoerde vleermuisonderzoek heeft echter uitgewezen dat er geen enkele indicatie is dat het plangebied een functie vervult voor vleermuizen. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op deze soortgroep als gevolg van de voorgenomen ingreep. Er zullen geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Er hoeven daarom ook geen mitigerende maatregelen te worden genomen. Het integrale vleermuisonderzoek is bijgevoegd als [bijlage 2.1](#).

Daarnaast heeft De Roever Omgevingsadvies onderzoek uitgevoerd naar de met de ontwikkeling samengaan mogelijke stikstofdepositie. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de gebruiksfase met natuurgebieden



blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

Het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage 4 bij deze plantoelichting opgenomen.

Conclusie

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



6. Water

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

In navolgende tabel is vermeld met welke m² MILON heeft gerekend.



	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)	Vershil
Bebouwing	694	360	-334
Verharding	500	229	-271
Groen/onverhard	3.051	3.656	+605
Totaal perceel	4.245	4.245	-/-

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat bij het verhard oppervlak afneemt met circa 605 m². Gezien het verhard oppervlak ruimschoots afneemt en hemelwater voldoende ruimte heeft om te kunnen infiltreren, worden additionele waterbergingsvoorzieningen niet nodig geacht. Het vasthouden en infiltreren van hemelwater zal plaatsvinden in de tuinen van de toekomstige perceelseigenaren.

De b-watergang die direct ten zuiden van de onderzoekslocatie loopt dient behouden te blijven. De toekomstige perceelseigenaren zijn verantwoordelijk voor het goed functioneren van de watergang aan hen zijde.

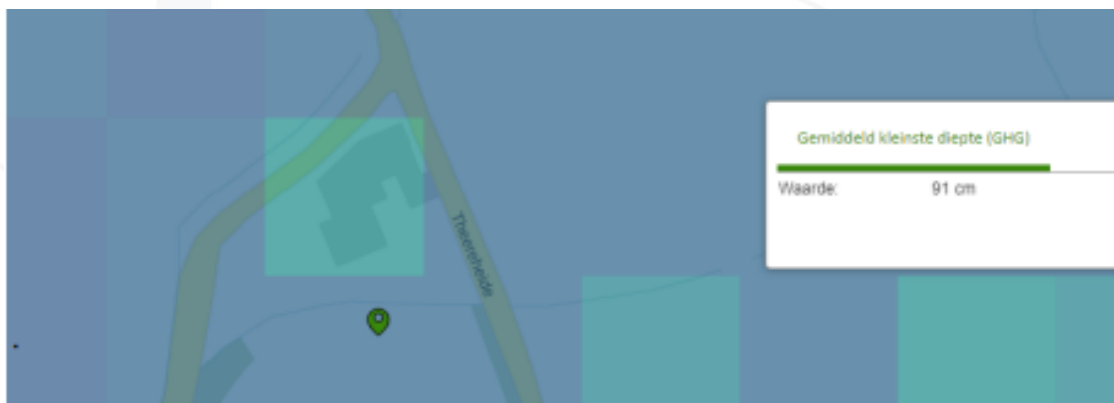
Verder zijn er op de legger van het waterschap geen bijzonderheden voor het plangebied te zien. Zo is het plangebied bijvoorbeeld niet gelegen in de buurt van een waterkering en is het plangebied niet aangewezen als regionale waterberging of als reservering hiervoor.

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden. Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen.

In het vGRP van de gemeente Sint-Michielsgestel is een minimale ontwateringseis opgenomen van 0,7 m boven GHG, voor woningen met kruipruimte. Gezien de GHG volgens de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant is gelegen op 0,4 - 0,6 m-mv is ophoging van het perceel mogelijk noodzakelijk.

In het BRO-model 'BRO Grondwaterspiegeldiepte 2023-1' op dinoloket.nl wordt echter een GHG aangegeven van 0,9m-mv.





De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

Aanvullende maatregelen of voorzieningen zijn niet nodig. Vanuit hydrologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Milieu-hygiënische verantwoording

7.1 Inleiding

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

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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

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

3. In hoofdstuk 4, 'Milieu- en ruimtelijke waardentoets', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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

Conclusie

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om de oprichting van slechts drie woningen (netto: twee), wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

Gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura



2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

7.3 Bodem

Toetsingskader

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een milieu-hygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek concludeert MILON dat onvoldoende inzicht is verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. De locatie is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging. In het kader van de beëindiging van bedrijfsactiviteiten is volgens MILON een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Hiermee kan worden beoordeeld of het gebruik van de locatie de bodemkwaliteit negatief beïnvloed heeft en of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde herontwikkeling en gebruik als wonen met tuin.

Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd te worden nadat de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn en de bebouwing is gesloopt. Dit is om praktische redenen. Het bedrijf is voorlopig namelijk nog actief en derhalve wordt het niet zinvol en bovendien kostbaar geacht om nu reeds een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

In de regels van het bestemmingsplan is bij de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat, door middel van onderzoek en desnoods maatregelen, de grond geschikt is voor de woonfunctie.

De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Rekening houdend met de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek staat het aspect bodem(kwaliteit) niet in de weg aan de verdere planvorming.



7.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Toetsingskader

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaï

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

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

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Bij het verlenen van een hogere waarde worden maatregelen niet doelmatig geacht, het verlenen van een hogere waarde blijkt mogelijk.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 57 dB ter plaatse van de noordoostgevel op de begane grond en 1e etage. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $57 - 33 = 24$ dB (eis uit het bouwbesluit). Of een onderzoek naar de gevelwering nodig zal zijn kan de gemeente afwegen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 (van het akoestisch onderzoek)



kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Of onderzoek naar de gevelwering nodig is zou de gemeente af kunnen wegen. Echter kan in de overweging mee genomen worden:

- De gewenste woningen zullen niet op dermate korte afstand van de perceelsgrenzen worden gerealiseerd dat sprake zal zijn van de classificering 'slecht'. Het realiseren van woningen op een dermate korte afstand tot de weg is op meerdere vlakken niet wenselijk.*
- Alle woningen beschikken over minstens 1 geluidluwe gevel met een aangrenzende geluidluwe buitenruimte.*
- De verwachting is dat de gevels voldoende gevelwering zullen hebben om een binnen-niveau van 33 dB te kunnen garanderen, omdat over het algemeen nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering voldoen. Het kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen in de verblijfsruimten niet in de weg staat en dat een onderzoek naar de gevelwering niet nodig zal blijken.*

De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen. Voor het Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder wordt verwezen naar bijlage 7.1.

Industrielawaai

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

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

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

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan – rekening houdend met de bevindingen uit het onderzoek wegverkeerslawaai en het te nemen besluit hogere waarden geluid (zie bijlage 7.1) – geen belemmeringen op.



7.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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

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

Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Gesteld kan worden dat de individuele hinder van veehouderijen geen belemmeringen oplevert. De cumulatieve geurbelasting bedraagt minder dan 3 odour units, wat neerkomt op een 'goed' woon- en verblijfsklimaat.



Aan het gestelde in de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel' en de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017 gemeente Sint-Michielsgestel' kan worden voldaan.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats buiten de geurcontouren van 14,0 oue/m³ van alle veehouderijen in de omgeving.

Als norm voor de afstanden geldt 50 meter. Binnen 50 meter van de ruimtelijke ontwikkelingen liggen geen veehouderijen.

Voor de achtergrondbelasting bestaan geen normen, maar kan de mate van geurhinder worden beoordeeld op basis van geurhinderpercentages. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie beschrijven wij in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij. De voorziene ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een 'goed' woon- en verblijfsklimaat (op basis van de achtergrondbelasting).

De voorgrondbelasting, afstanden en achtergrondbelasting vormen geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevings-type 'rustig gebied'. In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Sputzones gewasbescherming

In de directe omgeving zijn verder geen (bedrijfs)locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te thans bestaande supermarkt en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent



dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

7.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor



het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

Doorwerking plan(gebied)

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

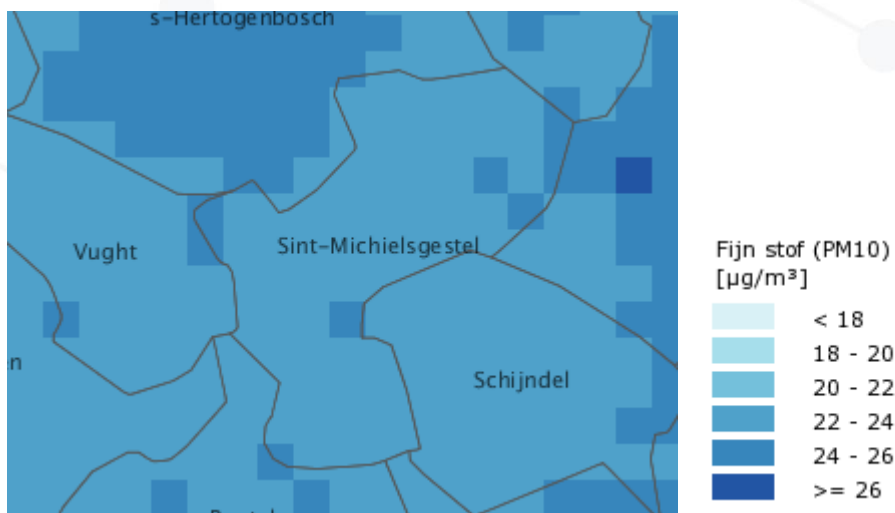
Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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

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

Het bouwplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op het plangebied.





(bron: www.rivm.nl)

Conclusie

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

7.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen (geitenhouderijen, endotoxinen en toetsing Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0)

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft de oprichting van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.



Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen

Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen en pluimveehouderijen.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemming en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied liggen verder geen gronden waar mogelijk sprake is van spuitzones. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

7.8 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Toetsingskader

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



richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Kabels en (buis)leidingen

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

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

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een



zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

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

Externe veiligheid vervoer

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

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

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Overige kabels en (buis)leidingen



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

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

Overige zonering

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

Conclusie

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



8. Mobiliteit; verkeer en parkeren

De ontsluiting in de nieuwe plansituatie vindt plaats op de Halderse Akkers / Theereheide. Na realisatie van het bouwplan zal de verkeersintensiteit/-druk op de aan het plangebied gelegen wegen afnemen, aangezien een garagebedrijf met woning wordt vervangen door drie – netto: twee – vrijstaande woningen. De verkeersaantrekkende werking van deze woningen is (veel) kleiner dan die van het autoschade- en herstelbedrijf. Het gaat om vrijstaande koopwoningen in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. Op basis van de CROW publicatie 'toekomstbestendig parkeren-kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' hebben de – netto – twee woningen een verkeersgeneratie van minimaal 7.8 en maximaal 8.6 voertuigbewegingen per dag. Voor de twee woningen samen betekent dit afgerond minimaal 16 en maximaal 17 verkeersbewegingen per weekdag. De verkeersgeneratie van het autoschade- en herstelbedrijf is als volgt en derhalve (veel) groter in vergelijking met de nieuwe plansituatie:

- 4x per week een vrachtwagen
- 6x per dag x 5 = 30 leveringen per week met busje
- 10 klanten per dag
- 5x per week een schade-expert
- ongeveer 15 doorgangen per week die gebracht en gehaald worden = 30
- 8 vertegenwoordigers per week
- 4 personen werkzaam x 2 = 8 per dag x 5 = 40 per week

Wat betreft parkeren geldt dat er op eigen terrein ruim voldoende gelegenheid wordt gerealiseerd: minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeer- én manoeuvreerruimte zal in ruim voldoende mate op eigen terrein worden ingericht, waarbij het manoeuvreren om de parkeerplaatsen te bereiken of te verlaten niet op de Halderse Akkers of Theereheide plaatsvindt, dit in verband met de verkeersveiligheid.

Op navolgende inrichtingsschets is de nieuwe parkeer- en ontsluitingssituatie inzichtelijk gemaakt.



9. Juridische opzet

9.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

9.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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



9.3 Bebouwing algemeen

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

9.4 Toelichting bestemmingen

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



10. Uitvoeringsaspecten

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is op XXX een anterieure overeenkomst gesloten omdat er sprake is van een plan als genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Buurtvereniging / buurman

Zowel met een lid van de buurtvereniging als met de directe buurman is gesproken over de planontwikkeling. Het transformatieplan is positief ontvangen, er zijn geen inhoudelijke op- of aanmerkingen gegeven.



Natuurgroep Gestel

Op 22 januari 2022 is er overleg geweest met een afgevaardigde van Natuurgroep Gestel. Er is toen te kennen gegeven dat naar tevredenheid van de natuurgroep is tegemoet gekomen aan de wensen op het gebied van flora en fauna, waaronder een vleermuisonderzoek. Verder zijn er geen inhoudelijke op- of aanmerkingen gegeven.

Het Groene Hart

Een plantoelichting is toegestuurd en tevens is Het Groene Hart uitgenodigd voor gesprek en toelichting. Van deze uitnodiging is geen gebruik gemaakt.

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse bestuurlijke partners. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen' die als separate bijlage 9 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Beroep

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

De vaststelling van het bestemmingsplan moet vervolgens op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



11. Slotconclusie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gemotiveerd dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wet ruimtelijke ordening vereist.

