

---

TITEL

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van  
wijziging agrarische (bedrijfs)bestemming  
in een reguliere woonbestemming aan de  
Spekstraat 6 Den Dungen**

---

---

ADVIESBUREAU

**Wintraecken Advies B.V.  
Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel**

---



**Titel:** Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van wijziging van een agrarische (bedrijfs)bestemming in reguliere woonbestemming aan de Spekstraat 6 Den Dungen

**Datum:** 25-10-2022

**Projectnummer:** 2021.104

**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 B.V.



**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 planlocatie .....                                                           | 7  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                                                                    | 8  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                                                  | 10 |
| 2. Bestaande situatie en planbeschrijving .....                                                       | 11 |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                                                          | 11 |
| 2.2 Planbeschrijving .....                                                                            | 13 |
| 3. Ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering ..... | 14 |
| 3.1 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit .....                                                     | 14 |
| 3.2 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering .....                             | 15 |
| 3.3 Conclusie .....                                                                                   | 16 |
| 4. Beleidskader .....                                                                                 | 17 |
| 4.1 Inleiding .....                                                                                   | 17 |
| 4.2 Rijksbeleid .....                                                                                 | 17 |
| 4.3 Provinciaal beleid .....                                                                          | 19 |
| 4.4 Gemeentelijk beleid .....                                                                         | 26 |
| 5. Archeologie en cultuurhistorie .....                                                               | 31 |
| 6. Flora en fauna en stikstofdepositie .....                                                          | 34 |
| 7. Water .....                                                                                        | 36 |
| 8. Milieu-hygiënische verantwoording .....                                                            | 38 |
| 8.1 Inleiding .....                                                                                   | 38 |
| 8.2 M.e.r.-beoordeling .....                                                                          | 38 |
| 8.3 Bodem .....                                                                                       | 40 |
| 8.4 Geluid (wegverkeerslawai) .....                                                                   | 40 |
| 8.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai) .....                                                    | 41 |
| 8.6 Luchtkwaliteit .....                                                                              | 44 |
| 8.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones .....                                  | 46 |
| 8.8 Externe veiligheid, kabels en leidingen .....                                                     | 47 |
| 9. Mobiliteit: verkeer en parkeren .....                                                              | 51 |
| 10. Juridische opzet .....                                                                            | 52 |
| 11. Uitvoeringsaspecten .....                                                                         | 53 |



|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 11.1 Economische uitvoerbaarheid .....     | 53 |
| 11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 53 |
| 12. Slotconclusie .....                    | 54 |

## Bijlagen

1. GV Advies, Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Spekstraat 6 Den Dungen, 13-01-2021
2. Omgevingsdialoog – Spekstraat 4, 5, 8
3. Omgevingsdialoog Het Groene Hart en Natuurgroep Gestel



# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere (burger)woonbestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. In dit kader is reeds zo'n 5 jaar geleden circa 450 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Een en ander wordt bovendien voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing.

De ontwikkelingen vinden plaats aan de Spekstraat 6 Den Dungen. Voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' (met een bouwvlak ten behoeve van een bedrijfswoning) in de bestemming 'Wonen' is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente stelt in het principebesluit van november 2020 de volgende voorwaarden ten aanzien van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen':

- Er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 3.9.14 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
- Er wordt een dialoog gevoerd met de omgeving. Daarnaast wordt er een dialoog gevoerd met relevante belanghebbenden, waaronder ten minste Het Groene Hart en Natuurwerkgroep Gestel.
- Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan alle milieu-planologische aspecten, waarmee wordt onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en een goed woon- en leefklimaat in het bijzonder.

Tevens wordt voldaan aan de volgende 'redenen' voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

- De ontwikkelingen van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' passen binnen de wijzigingsvoorwaarden van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ondanks dat dit actualisatieplan formeel geen wijzigingsplan is, gebruiken we deze voorwaarden als leidraad voor ontwikkelingen.
- Met de wijziging wordt de huidige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe wooneenheid toegevoegd op het perceel.
- Er vindt ruimtelijke kwaliteitswinst plaats. Door het herbestemmen van deze locatie wordt onder andere de overvloedige bedrijfsbebouwing gesloopt.
- Het bouwvlak wordt verkleind waardoor we gebruik maken van een zorgvuldig ruimtegebruik van het bouwvlak. Hierbij moet gedacht worden aan een oppervlak van circa 1.000 m<sup>2</sup>.
- Er is sprake van winst voor het milieu. Zodra het perceel is herbestemd naar 'Wonen' is nieuwe agrarische bedrijfsvoering namelijk uitgesloten op het perceel.

De gemeente geeft in artikel 3.9.14 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" een wijzigingsbevoegdheid met de volgende algemene voorwaarden ten aanzien van de bestemmingswijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning:





- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- g. ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m<sup>3</sup> te worden ingezet voor wonen;
- h. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- i. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';
- j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- l. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- m. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- n. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- o. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing;
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.



## 1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie heeft dienst gedaan als agrarisch bedrijf met daartoe behorende bebouwing en een bedrijfswoning. De beoogde woning maakt deel uit van een langgevelboerderij waarvan het rechtergedeelte reeds als burgerwoning is bestemd en ook als zodanig in gebruik is. Qua oppervlakte en inhoud wordt de woning niet gewijzigd. De tot voor kort aanwezige bedrijfsbebouwing is nagenoeg allemaal gesloopt. Eén schuur is behouden gebleven en zal dienst doen als bijgebouw bij de burgerwoning.

Op navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).





### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" geldt voor de planlocatie de bestemming 'Agrarisch' en is tevens een bouwvlak aanwezig. Verder zijn nog de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- archeologische verwachtingswaarde 2.
- bebouwingsconcentratie;
- besloten gebied;
- historisch landschappelijk gebied;
- reconstructiewetzone – verwevingszone;

Binnen deze bestemming en aanduidingen is een burgerwoning niet toegestaan. Het bouwplan is derhalve primair op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" (welke nog vigeert vanuit de periode 2015) – zie navolgende afbeelding – zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch gebruik;
- c. een grondgebonden bedrijf;
- d. *tot en met g: niet van toepassing;*
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- i. *tot en met o: niet van toepassing;*
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voormalige agrarische bebouwing;



- q. wonen in een bedrijfswoning;
- r. 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 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- s. 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;
- t. *tot en met q: niet van toepassing;*
- r. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- s. *niet van toepassing;*
- t. 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;
- u. *en v: niet van toepassing;*
- w. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- x. *tot en met z: niet van toepassing;*
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- bb. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- cc. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als nevenactiviteit tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- dd. *niet van toepassing;*
- ee. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- ff. extensief dagrecreatief medegebruik;
- gg. paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- hh. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ii. 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 3.4;
- jj. *niet van toepassing.*

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak.

Conform artikel 3.9.14 is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming 'Wonen' toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn reeds toegelicht in inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing (zie 1.1).

Ten aanzien van de aan de woningbouwlocatie eerder toegekende waarden kan worden gesteld dat het initiatiefnemers er alles aan is gelegen de waarden te respecteren en in stand te houden. Initiatiefnemer ziet onderhavige ontwikkeling mede als kans om aanwezige natuur- en land(schapp)elijke waarden en kwaliteiten te behouden en versterken.





Een ander heeft een plek gekregen in een opgesteld landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage).

## **1.4 Leeswijzer**

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en met 9 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 10 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 11. Hoofdstuk 12 tenslotte bevat de slotconclusie.



## 2. Bestaande situatie en planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De planlocatie was tot voor kort in gebruik als agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. In het kader van voorliggende planontwikkeling zijn de voormalige bedrijfsgebouwen – circa 450 m<sup>2</sup> – inmiddels gesloopt hetgeen een aanzienlijk kwaliteitsverbetering met zich mee heeft gebracht. De bedrijfswoning (welke omgezet wordt in een burgerwoning) betreft een twee-onder-één-kap woning in een bestaande langgevelconstructie met een naburige burgerwoning. De woning staat al ruim 5 jaar leeg en verkeert in slechte staat.



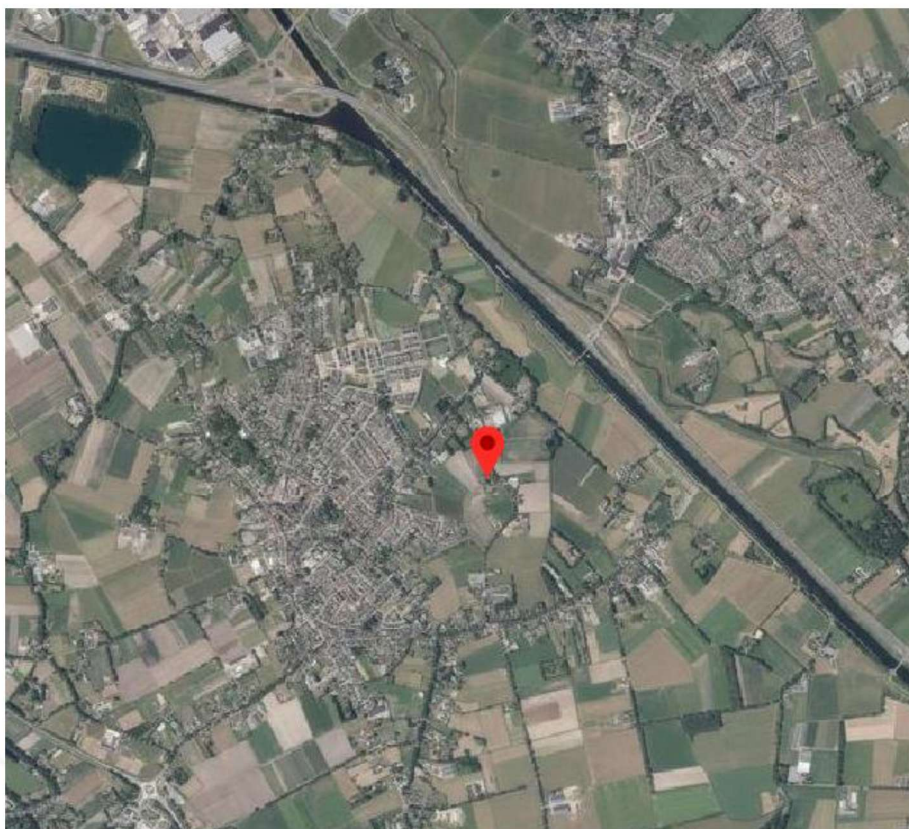
- A- Toekomstige woning (aanleiding planvorming)
- B- Bestaande woning (buiten planvorming)
- C- Bestaande, te behouden schuur
- D- Verwijderde bebouwing (schuren)
- E- Zoekgebied inpassingsgroen
- F- Perceel (buiten planvorming)





De bebouwing in de directe omgeving wordt gevormd door agrarische opstallen in combinatie met bedrijfswoningen, meerdere burgerwoningen en een enkel niet-agrarisch bedrijf.

Navolgende foto betreft een foto van de langgevelboerderij waarvan het linker – rood omlijnde – gedeelte wordt omgezet in een burgerwoning.





## 2.2 Planbeschrijving

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere (burger)woonbestemming met bijbehorend bouwvlak. Als gevolg hiervan wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en is reeds circa 450 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Een en ander wordt voorzien van een gedegen landschappelijke inapssing.

Het opstellen van een landschapsontwerp is verplicht. In het ontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en (nieuwe) woning 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.

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

Voor de planlocatie 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 de planlocatie 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 de planlocatie zijn dermate gering dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het pand staat op de lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden, maar blijft wat betreft uiterlijke verschijningsvorm / intact.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie 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.



### **3. Ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering**

#### **3.1 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit**

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Spekstraat betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning, het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een burgerwoonbestemming en het slopen van bedrijfsopstallen. Het plan is daarmee niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de bestemmingswijziging in combinatie met het slopen van bedrijfsopstallen 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 stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functie), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. 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.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 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 stedenbouwkundige en land(schapp)elijke uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.





## 3.2 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

### 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 de planlocatie. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

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 GV Advies een landschappelijk inpassingsplan, inclusief inrichtingstekening, laten opstellen. Dit inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het kaartbeeld is navolgend ingevoegd.

### Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening 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 ontsteking. 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 (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk, aangezien sprake is van een ontwikkeling die in categorie 1 van het afsprakenkader van de provincie valt. Deze is echter reeds in ruime mate geleverd, aangezien circa 450 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Na realisatie van het plan ontstaat er, zeker wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur. Tevens vindt er met het plan een koppeling plaats met de omliggende woonfuncties en aanwezige infrastructurele voorzieningen. Op deze wijze, maar ook door toepassing te geven aan de voorgenomen landschappelijke inpassing en de reeds geleverd landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke 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.

### 3.3 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 toevoegen van een woning bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling, met inbegrip van de voorgenomen landschappelijke inpassing en de reeds geleverd landschappelijke kwaliteitsverbetering, 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 wordt verankerd in het in de verbeelding en de regels van het in een later stadium te actualiseren bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 3e actualisatie". De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en 9.



## 4. Beleidskader

### 4.1 Inleiding

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

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

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

### 4.2 Rijksbeleid

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

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)**

##### Toetsingskader

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

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

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





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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *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 de planlocatie 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.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### Toetsingskader

##### **Omgevingsvisie Noord-Brabant**

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

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier 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 wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere (burger)woonbestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Initiatiefnemer zal, voor zover redelijkerwijs mogelijk, duurzaamheidsmaatregelen treffen. De woning is / wordt in ieder geval 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

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





### Toetsingskader

#### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

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

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

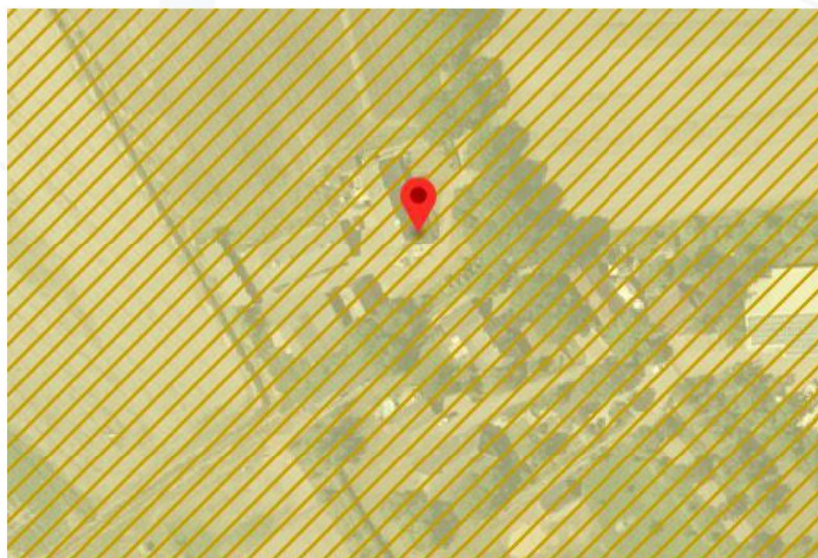
De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet.

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

#### *Rechtstreeks werkende regels: landbouw*

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





Onderhavige planlocatie 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 aanduidingen betreft 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze hebben enkel invloed op bestaande veehouderijbedrijven. Onderhavig plan betreft de tenietdoening van een agrarische onderneming en de oprichting van een woning in het buitengebied van de kern Den Dungen. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreidingen van veehouderijen hebben hier geen invloed op, 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.

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)

Onderhavig planvoornemen behelst de bestemmingswijziging van een reeds bestaande, bebouwde locatie van agrarisch in wonen. Binnen de kaders van de provinciale regelgeving is deze ontwikkeling mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals onder andere opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. Met onderhavig planvoornemen wordt hier aan voldaan. Dit blijkt onder meer uit de toelichting in hoofdstuk 3 van de toelichting van dit bestemmingplan en de tot het bestemmingplan behorende landschappelijke inpassingsplan ([bijlage 1](#)).





### *Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed*

Binnen het kaartbeeld 'instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Verstedelijking afweegbaar  
Thema: verstedelijking  
Gebiedsbegrenzing: exact

Een bestemmingsplan van toepassing op 'verstedelijking afweegbaar' kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meerdere woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie en er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling dient daarnaast bij te dragen aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Een en ander dient gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen. Binnen de gebieden aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' is de oprichting van woningen (bijvoorbeeld) in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte voorstelbaar, en kan deze bijdragen aan de kwaliteitsverbetering ter plaatse.

### Doorwerking plan(gebied)

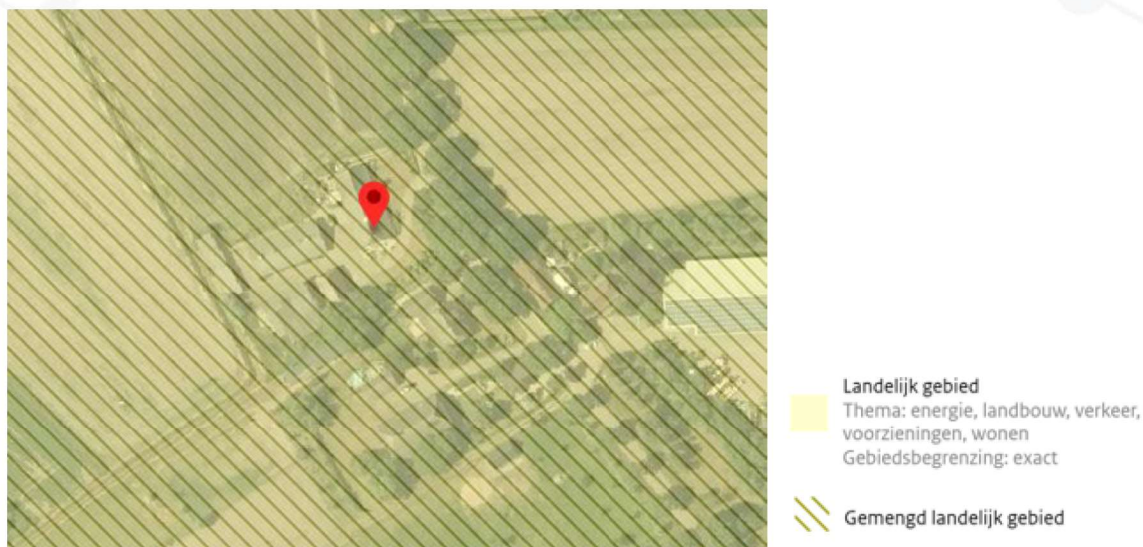
Er is in onderhavige situatie geen sprake van oprichting of toevoeging van een nieuwe woning. De reeds aanwezige en ook als zodanig bestemde bedrijfswoning wordt enkel omgezet in een burgerwoning. In deze zin is derhalve ook geen sprake van een vorm van toename van verstedelijking in het landelijke gebied.

Met het opgestelde landschappelijk inpassingsplan wordt evenwel 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.



#### *Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied*

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is de planlocatie aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. 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 gebruiksruimte 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.

Ten aanzien van gronden aangeduid als zijn 'Gemengd landelijk gebied' geldt dat een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een planvoornemen dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. De zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

#### *Doorwerking plan(gebied)*

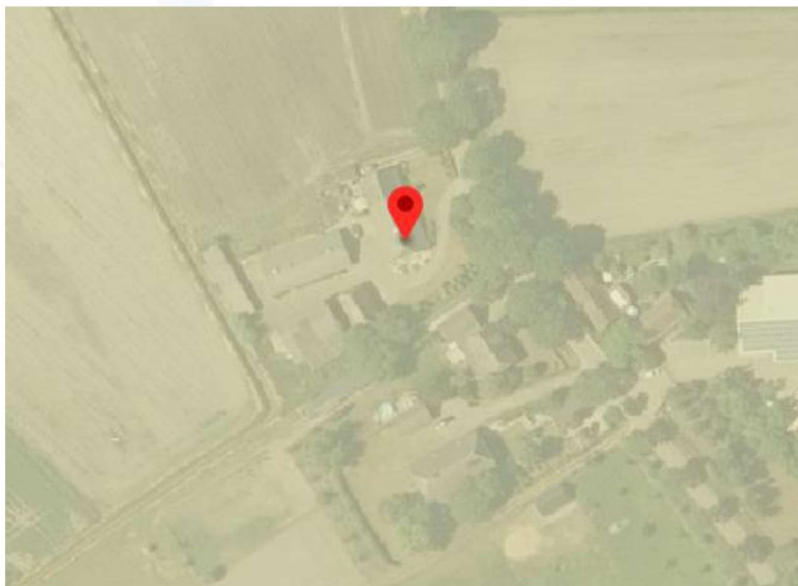
Het betreft de herstructurering van een bestaande, bebouwde locatie en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze ontwikkeling is mogelijk. Deze voorwaarden zijn voor een groot deel reeds beschreven onder het thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'.

#### *Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen*

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is de planlocatie aangeduid als 'stalderingsgebied' en 'beperking veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.







- Beperkingen veehouderij  

 Thema: landbouw  
 Gebiedsbegrenzing: exact

---

- Stalderingsgebied  

 Thema: landbouw  
 Gebiedsbegrenzing: exact

De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig agrarisch bedrijf is reeds beëindigd. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en beperkingen veehouderij hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

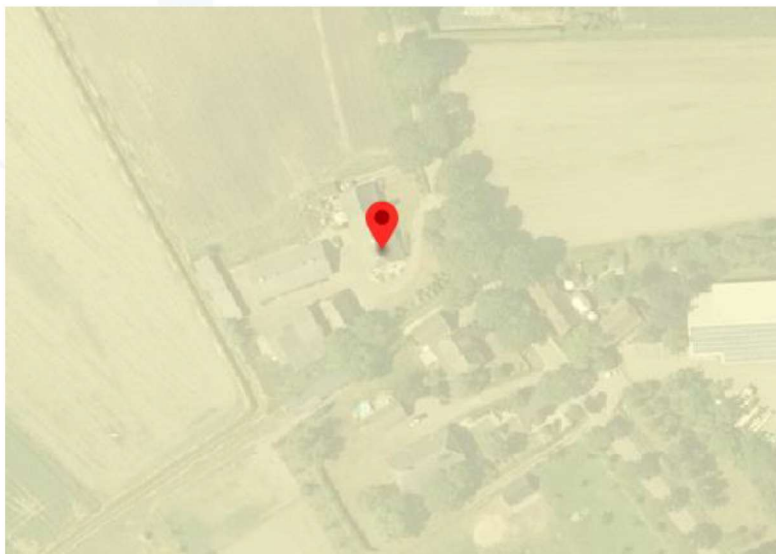
#### Doorwerking plan(gebied)

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

#### *Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging*

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





Norm wateroverlast buiten  
Stedelijk gebied  
Thema: waterkwantiteit  
Gebiedsbegrenzing: exact

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten Stedelijk gebied is hier 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.

#### Doorwerking plan(gebied)

Vanuit hydrologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het plan. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7.

#### **Conclusie**

De functie die wordt opgericht geeft verdere invulling aan het karakter van landelijk wonen, aan de rand van een dorpskern. 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.

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 5 tot en met 10.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de beleidslijnen uit achtereenvolgens de 'Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025', de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' en de 'Woonvisie 2016-2021' beschreven.

### **Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel (2011)**

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. Onderhavige planlocatie behoort tot een van die kernrandzones.

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.

Onderhavige planlocatie bezit geen kernkwaliteiten welke de planontwikkeling in de weg staan. In onderstaand kaartbeeld, behorende bij de structuurvisie, zijn de kwaliteiten aangeduid. Dit kaartbeeld is specifiek opgesteld voor de bebouwingsconcentratie 'Spekstraat'.



Voor de ontwikkelingen in Spekstraat dient tenminste aansluiting te worden gezocht bij de visie op deze bebouwingsconcentratie. Hierin worden de volgende te behouden ruimtelijke kwaliteiten onderscheiden:

- Landelijke uitstraling van het lint;
- De waaivormige verkaveling;
- De aanwezigheid van de beplante keerdijk;
- Het contrast tussen de besloten binnenzijde van de keerdijk, en het open landschap aan de buitenzijde;
- Het contrast tussen de noord- (relatief besloten), en zuidzijde (relatief open) van de Spekstraat;
- het open landschap tussen de kern Den Dungen en de Spekstraat in De karakteristieke afwisseling tussen bebouwing, beplantingen en doorzichten het landschap in;
- De hechting van de bebouwing aan de weg (dwars of evenwijdig);
- De historische laanbeplanting;
- De erf-, en kavelbeplantingen; De zichtlijnen of doorzichten het landschap in.

Als verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gezien:





- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Grootschalige kassen verspreid door het landschap;
- Aaneengesloten verhardingen Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langs het lint.

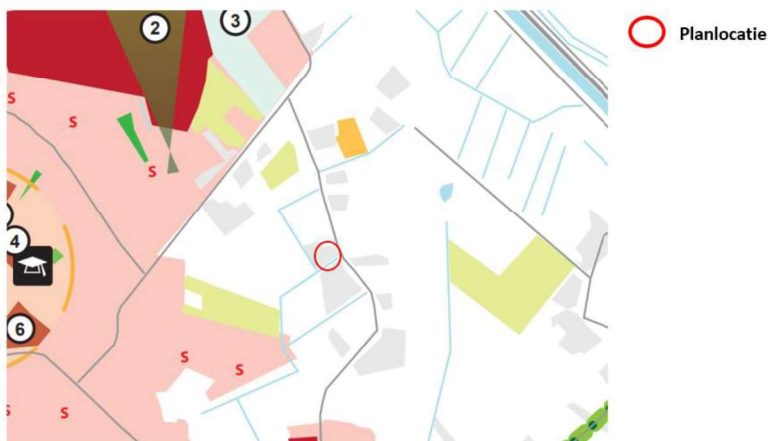
Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn door ontstening van diep in het landschap liggende kavels;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen dwars op het lint;
- Met uitzondering van het zuidelijk deel van de Spekstraat dat zich kenmerkt door openheid;
- Het wegplanten van grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggefallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

Van belang is het om de waarden ter plaatse op voorhand te bepalen en de in de Structuurvisie buitengebied opgenomen kenmerken te behouden, en waar mogelijk te versterken. De landschappelijke inpassing, zoals omschreven in paragraaf 3.1, is mede gestoeld op de waarden zoals opgenomen in de Structuurvisie buitengebied. Initiatiefnemers hebben een onderbouwing opgesteld waarin aanwezige landschappelijke en ecologische waarden worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. Tevens wordt aangesloten bij de visie op de bebouwingsconcentratie en worden c.q. zijn mogelijkheden benut welke de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zullen versterken.

### **Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2011)**

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



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

### **Woonvisie 2016-2021**

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).

Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De beoogde ontwikkeling vindt derhalve niet plaats op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma en komt niet ten laste van de plancapaciteit.

### **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.





### **Slotconclusie gemeentelijk beleid**

De planlocatie aan de Spekstraat is vanwege de ligging in een bebouwingsconcentratie ('Spekstraat') in beginsel bij uitstek geschikt voor onderhavige planontwikkeling welke de omzetting betreft van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning, inclusief kwaliteitsverbetering in de vorm van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze sloop komt in positieve zin tegemoet aan het gewenste behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt tevens dat de land(schapp)elijke en ecologische waarden en de milieu-hygiënische en waterhuishoudkundige situatie behouden, versterkt of verbeterd worden. Belangrijk gegeven is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven niet worden beknot en dat perceel wordt voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing.

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).



## 5. Archeologie en cultuurhistorie

### Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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



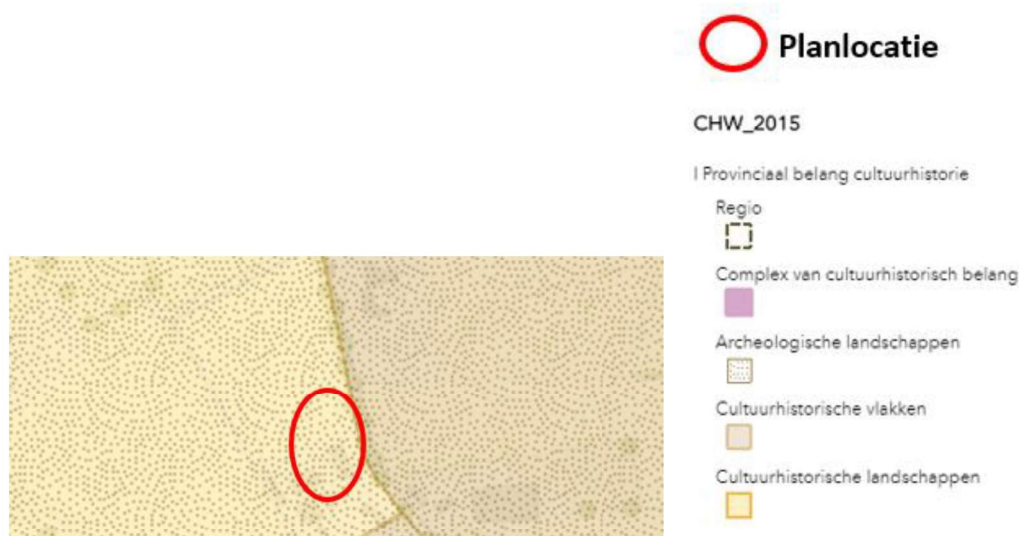


ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

### **Doorwerking plan(locatie)**

#### *Cultuurhistorie*

Volgens het bestemmingsplan geldt ter plaatse de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied'. De globale ligging van de planlocatie is op de hierna opgenomen uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid. De planlocatie kan worden gekenmerkt als 'cultuurhistorisch landschap'.



De langgevelboerderij is opgenomen op de lijst cultuurhistorisch waardevolle panden van de gemeente:

*Spekstraat 4; 6*

*Langgevelboerderij Dubbel woonhuis, (18e /19e eeuw, verbouwd 1939). Baksteen, deels ijsselsteen, deels handvormsteen. Vlechtingen. Zesruits- en kleine roederamen. Zaddeldak met wolfseinde, oud Hollandse pan, deels betonpan. Schop onder schilddak. Schouw en tegels aanwezig. Voorbeeld van oude boerderijsplitsing. Gevel nummer 6 uit ca. 1939.*

Enkel de langgevelboerderij is opgenomen op de lijst cultuurhistorisch waardevolle panden, de reeds gesloopte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet.

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0).

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zijn er in het vigerende bestemmingsplan waarden gehecht aan de planlocatie: de gebiedsaanduiding 'archeologische waarde 2'. Hiermee is recht gedaan aan de waarden en kenmerken van de



planlocatie of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

#### *Het cultuurhistorisch belang*

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij en ten dele van het Groene Woud. Het gehele grondgebied van de gemeente bestaat uit cultuurhistorisch landschap. De Meierij is een gebied dat wordt getypeerd als een kleinschalige en afwisselend kampenlandschap met verspreide bebouwing, kleine essen en struwelen, akkers, grasland, afwaterings- sloten, veel houtsingels en laanbeplantingen. Vorengenoemde elementen maken integraal onderdeel uit van het historisch landschappelijk gebied. De perceelsomvang en perceelgrenzen blijven ongewijzigd. De oorspronkelijke grenzen blijven behouden en het perceel behoudt een open karakter, historische elementen (bomenlanen en zichtlijnen) blijven intact of worden versterkt. De voorgestane ontwikkeling doet geen significante afbreuk aan de intrinsieke waarde en beleving van het historisch landschappelijk gebied.

#### *Archeologie*

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'archeologische waarde 2'. Hiermee is recht gedaan aan de waarden en kenmerken van de planlocatie of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

Ten behoeve van de functiewijziging binnen de planlocatie vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Derhalve geldt hetzelfde als wat van toepassing is op het gebied van water en bodem: mocht er in een later stadium ten behoeve van uitbreiding of oprichting van bouwwerken een vergunning worden aangevraagd, dan zal het bevoegd gezag als aanvullende eis kunnen stellen om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Tot die tijd wordt de grond niet geroerd, is de bodem beschermd en is een archeologische verkenning van de bodem niet noodzakelijk. De archeologie dubbelbestemming blijft ook na bestemmingswijziging ongewijzigd van kracht op de planlocatie.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

#### **Conclusie**

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.





## 6. Flora en fauna en stikstofdepositie

### **Toetsingskader**

#### *Wet natuurbescherming (Wnb)*

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

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

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

#### *Programma Aanpak Stikstof (PAS)*

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

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

### **Doorwerking plan(locatie)**

#### *Flora en fauna*

De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang betreft niet worden gewijzigd. De voormalige bedrijfsbebouwing is immers reeds gesloopt. Er vinden derhalve geen uitpan-dige sloopwerkzaamheden meer plaats. Hierdoor worden eventueel aanwezige waarden op het gebied van de flora en fauna niet aangetast.

#### *Stikstofdepositie*

De ligging van de nieuwe woning ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden is:

- Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche broek 4,7 km,
- Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen 11,6 km en



- Kampina & Oisterwijkse Vennen 11,5 km.

De stikstofdepositie als gevolg van voorliggende planontwikkeling is op geen van de Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol per hectare per jaar. Er is immers enkel sprake van de omzetting van reeds bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Het woongebruik wijzigt niet en er is geen sprake van bouwwerkzaamheden. Hieruit blijkt dat het plan geen gevolgen heeft voor deze Natura 2000-gebieden

### **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 planvoornemen.





## 7. Water

### **Toetsingskader**

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

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en art. 5.20 en art. 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor). 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 de planlocatie en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

### **Doorwerking plan(locatie)**

De planlocatie ligt op de grens van Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas. Op de planlocatie vindt geen directe uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Mocht dat in een later stadium toch de wens zijn (in de vorm van oprichting van een bouwwerk of uitbreiding van bestaande bouwwerken), dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Te zijner tijd kan dan een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen om een aanbouw of oprichting van een bijgebouw mogelijk te maken.



Een watertoets zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is met onderhavige ontwikkeling een hydrologisch neutrale situatie ter plaatse van de planlocatie gewaarborgd. Verder geldt dat het Bouwbesluit (verbouw) van toepassing is en dat het regenwater niet vermengd mag worden met de (nieuwe) vuilwater riolering.

Waterschap De Dommel heeft de volgende vooroverlegreactie gegeven op het planvoornemen:

*Waterbelangen*

*Net bovenstrooms van het plangebied is overstroming vanuit de A-watergang DO254 mogelijk. De meest recente modelberekening geeft hier een T100-peil (bij hoge Maas) van 4,5 m +NAP. De terreinhoogte van het plangebied ligt hierboven.*

*Opmerkingen*

*Houd bij de landschappelijke inpassing rekening met de beschermingszone van de A-watergang langs de westgrens van het plangebied. Deze is 5 meter breed vanaf de insteek en dient vrij te blijven van obstakels (struiken, bomen, terreinafscheidingen etc.), zodat de watergang bereikbaar blijft voor beheer en onderhoud. Zie ook onze Beleidsregel 3. Werken en objecten in de watergang en beschermingszone en Beleidsregel 2. Plaatsen van lijnvormige obstakels haaks op wateren (onderdeel van Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater, [www.dommel.nl/keur](http://www.dommel.nl/keur)).*

Bij de verdere planvorming en -uitwerking dient rekening gehouden te worden met de reactie van het waterschap.

**Conclusie**

Vanuit hydrologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het plan.





## 8. Milieu-hygiënische verantwoording

### 8.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Spekstraat 6. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

### 8.2 M.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Doorwerking plan(locatie)**

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 de planlocatie wordt per saldo één extra woning 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. De planlocatie 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 wijziging van een reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning 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.





## 8.3 Bodem

### Toetsingskader

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

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

### Doorwerking plan(locatie)

Op de planlocatie vindt geen directe uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Er is derhalve sprake van een geologisch neutrale situatie. De bodemkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

### Conclusie

Het aspect bodem(kwaliteit) staat niet in de weg aan de verdere planvorming.

## 8.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)

### Toetsingskader

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

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

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



### **Doorwerking plan(locatie)**

#### *Wegverkeerslawaaï*

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

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

Aangezien het gaat om de wijziging van een reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning heeft het plan geen betrekking op het toevoegen of het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. Een nader onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is derhalve gewaarborgd.

#### *Industrielawaaï*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is derhalve gewaarborgd. De akoestische gevolgen van overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de planlocatie komen in paragraaf 5.3 (milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid) aan de orde.

#### *Spoorweglawaaï*

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Vliegtuiglawaaï*

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Stiltegebieden*

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

### **Conclusie**

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op.

## **8.5 Milieuzonering (geur en industrielowaaï)**

### **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(locatie)**

*Geurhinder (Wgv)*

In de directe omgeving van de planlocatie 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/m<sup>3</sup> 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)*

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

In en nabij de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Hierbij geldt (wederom) dat het in onderhavig geval slechts handelt om de wijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning.

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

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

#### **Conclusie**

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus 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.

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





## 8.6 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

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

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

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

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

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

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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(locatie)**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

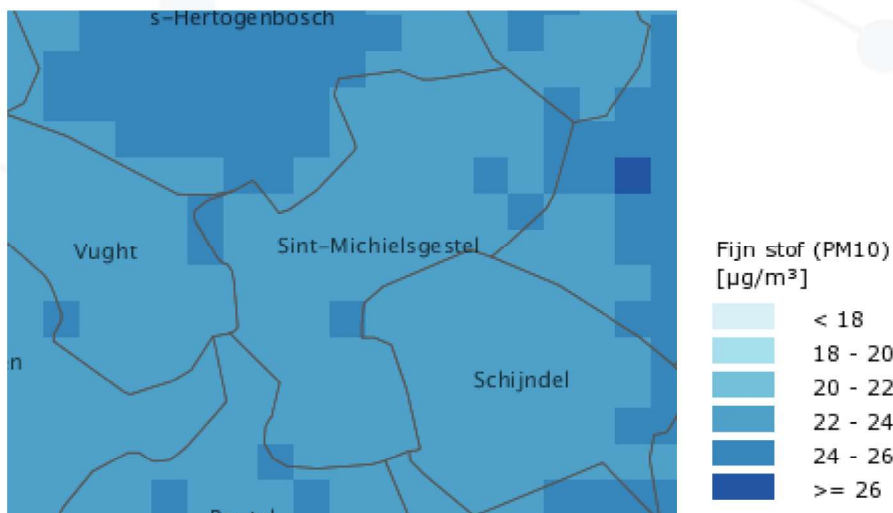
Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect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

Verder geldt dat de planlocatie 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 de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op de planlocatie.







(bron: [www.rivm.nl](http://www.rivm.nl))

### **Conclusie**

Het plan zelf biedt 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 plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

## **8.7 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 de planlocatie 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 een Ruimte-voor-Ruimte woning 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 de planlocatie 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 de planlocatie liggen geen geitenhouderijen en pluimveehouderijen.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat de planlocatie 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 de planlocatie liggen verder geen gronden waar mogelijk sprake is van spuitzones. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

## **8.8 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(locatie)**

#### *Externe veiligheid inrichtingen*

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

#### *Externe veiligheid vervoer*

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

De planlocatie is gelegen aan de Spekstraat. Voor deze weg is de PR-contour 10<sup>-6</sup>/jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *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 – indien aan de orde – middels een KLIC-melding in kaart gebracht.





#### *Overige zonering*

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

#### **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.



## 9. Mobiliteit: verkeer en parkeren

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er geen veranderingen plaats. Zo zal de ontsluiting in de nieuwe plansituatie plaatsvinden op de Spekstraat en zal na realisatie van het bouwplan de verkeersintensiteit/-druk op deze straat niet toenemen ten opzichte van het huidige niveau.





## 10. Juridische opzet

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft ernaar om in de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" het plan planologisch-juridisch te regelen. De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een 'ruimtelijke onderbouwing' aangeleverd, waaruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het planlocatie en de directe omgeving ervan.



## 11. Uitvoeringsaspecten

### 11.1 Economische uitvoerbaarheid

#### *Exploitatie*

Er is geen sprake van een bouwplan ex artikel 6.2.1 Bro. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

De initiatiefnemers en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

#### *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 de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### 11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

#### *Omgevingsdialoog*

Uit de met burens, wonende aan Spekstraat [REDACTED] gevoerde 'omgevingsdialoog' is niet gebleken dat de directe omgeving bezwaren heeft tegen de ontwikkeling; zie bijlage 2.

Voor de omgevingsdialoog met Het Groene Hart en Natuurgroep Gestel wordt verwezen naar bijlage 3.

Op 11 oktober 2022 heeft Het Groene Hart vervolgens verzocht om (nogmaals) het landschappelijke inpassingsplan te mailen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven (zie ook bijlage 3).





## 12. Slotconclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende (woningbouw)plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, kwaliteiten en waarden binnen de planlocatie en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke onderbouwing;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;

Daarnaast heeft gemeente aanvullende voorwaarden gesteld bij het toesturen van het principebesluit. De gemeente geeft in artikel 3.9.14 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie' een wijzigingsbevoegdheid algemene voorwaarden ten aanzien van de bestemmingswijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Onderstaand wordt kort aangegeven hoe daar in het plan mee is omgegaan.:

- a. Aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;  
*De inpassing van de nieuwe situatie gaat gepaard met wijziging van het gebruik van de gronden, in combinatie met een inpassing, waardoor de agrarische activiteiten geen plek meer hebben.*
- b. Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;  
*Deze is beëindigd.*
- c. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;  
*Aangetoond is dat onderhavige ontwikkeling (als geheel) geen negatieve gevolgen heeft op de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.*
- d. De wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;  
*Dit is aangetoond in de hoofdstukken 5 tot en met 8.*
- e. De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;  
*Deze waarden en kwaliteiten zijn beschouwd (zie onder meer hoofdstukken 4, 5 en 6) en zijn meegenomen in de planontwikkeling en het landschappelijk inpassingsplan.*
- f. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;  
*Deze is aanwezig en zal worden herstemd tot burgerwoning.*
- g. Ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m<sup>3</sup> te worden ingezet voor wonen;



*Is van toepassing.*

- h. De oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;  
*Het bouwvlak zal na goedkeuring van dit planvoornemen aan deze eis voldoen en worden verkleind tot circa 1.000 m<sup>2</sup>.*
- i. De woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';  
*Deze aanduiding zal na goedkeuring van dit planvoornemen als zodanig worden opgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan.*
- j. De overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;  
*De bestemming zal op genoemde wijze worden doorgevoerd.*
- k. De gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwon ontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';  
*Gronden zijn gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Rekening houdend met deze aan de locatie toegekende kernwaarde wordt het planvoornemen in de bestaande situatie ingepast en wordt geen afbreuk gedaan aan hetgeen eerder als waarde toegekend is.*
- l. De ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;  
*Een landschappelijk inpassingsplan ligt ten grondslag aan onderhavig planvoornemen. Hiermee is een fysieke verbetering van de kwaliteiten ter plaatse op voorhand gewaarborgd.*
- m. De ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;  
*De ontwikkeling vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.*
- n. Alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;  
*Daar waar nodig, gewenst en mogelijk wordt overtollige bebouwing gesloopt.*
- o. De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.  
*In hoofdstuk 7 is beschreven op welke manier het planvoornemen hydrologisch neutraal zal zijn.*

De gemeente stelt in het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van november 2020 van de gemeente Sint-Michielsgestel voorwaarden ten aanzien van de bestemmingswijziging van agrarisch in wonen. Navolgend is aangegeven op welke manier aan deze voorwaarden is voldaan:

- a. Er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 3.9.14 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.  
*Hiervoor is reeds uiteengezet dat onvoorwaardelijk wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.*
- b. Er wordt een dialoog gevoerd met de omgeving. Daarnaast wordt er een dialoog gevoerd met relevante belanghebbenden, waaronder ten minste Het Groene Hart en Natuurwerkgroep Gestel.  
*Aan deze voorwaarde is voldaan.*





- c. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan alle milieu-planologische aspecten, waarmee wordt onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en een goed woon- en leefklimaat in het bijzonder.

*Hieraan is aandacht besteed in de hoofdstukken 5 tot en met 8. Meer specifiek gaat hoofdstuk 8, paragrafen 3 en 4 in op de onderdelen bodem en akoestiek.*

Tevens wordt voldaan aan de volgende 'redenen' voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

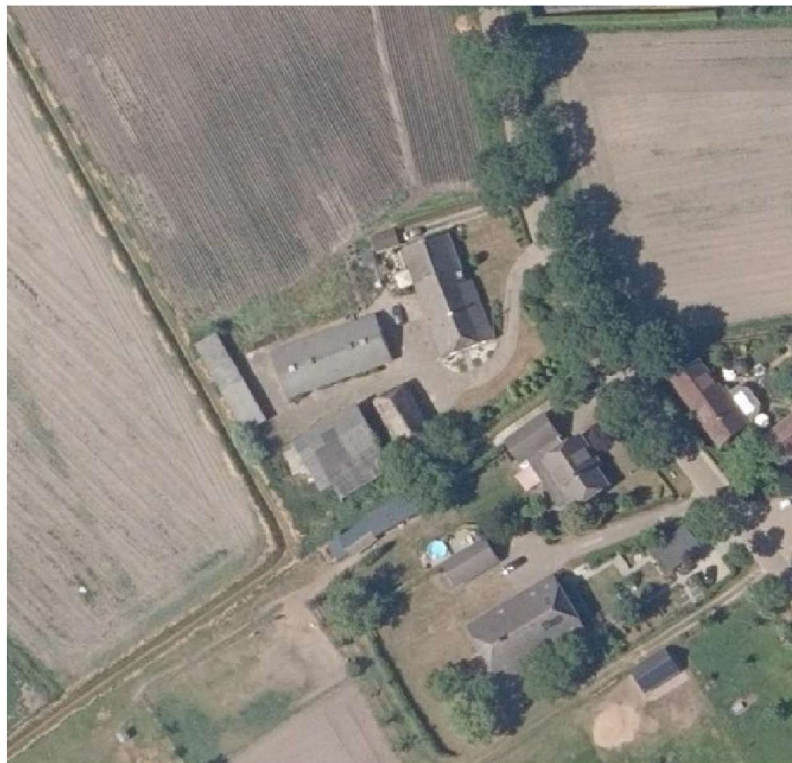
- De ontwikkelingen van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' passen binnen de wijzigingsvoorwaarden van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ondanks dat dit actualisatieplan formeel geen wijzigingsplan is, gebruiken we deze voorwaarden als leidraad voor ontwikkelingen.
- Met de wijziging wordt de huidige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe wooneenheid toegevoegd op het perceel.
- Er vindt ruimtelijke kwaliteitswinst plaats. Door het herbestemmen van deze locatie wordt onder andere de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt.
- Het bouwvlak wordt verkleind waardoor we gebruik maken van een zorgvuldig ruimtegebruik van het bouwvlak. Hierbij moet gedacht worden aan een oppervlak van circa 1.000 m<sup>2</sup>.
- Er is sprake van winst voor het milieu. Zodra het perceel is herbestemd naar 'Wonen' is nieuwe agrarische bedrijfsvoering namelijk uitgesloten op het perceel.

Met deze ruimtelijke onderbouwing is een basis gelegd voor het opnemen van een passende planologisch-juridische regeling in de aanstaande actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie" voor het herbestemmen van een bestaande agrarische locatie met bedrijfswoning naar een woonbestemming.



# Landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering

Spekstraat 6 den Dungen





# Landschappelijke inpassing

**Projectlocatie:** Spekstraat 6 den Dungen

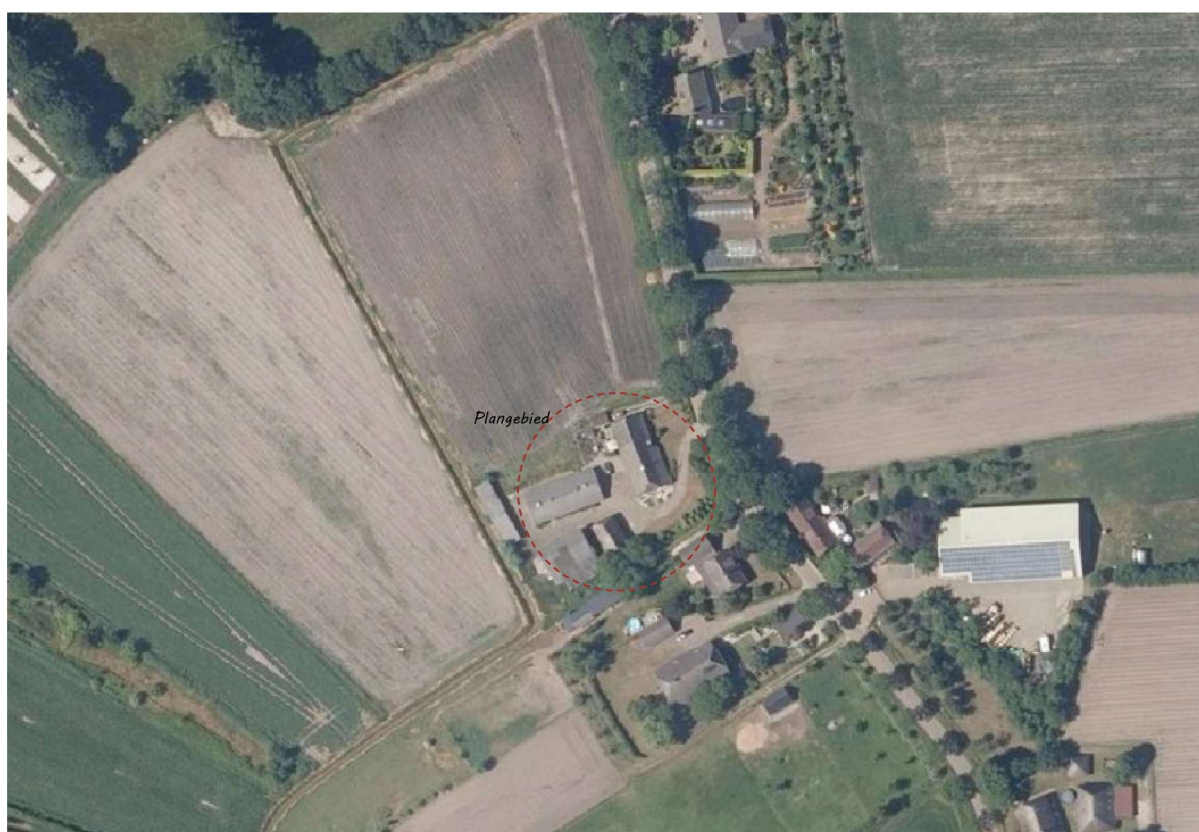
**Opdrachtnemer:** GV Advies  
Middelweg 4  
3281 KH Numansdorp

**Contactpersoon:** de heer [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nl

**Datum:** 13 januari 2021

**Versie:** versie 2.





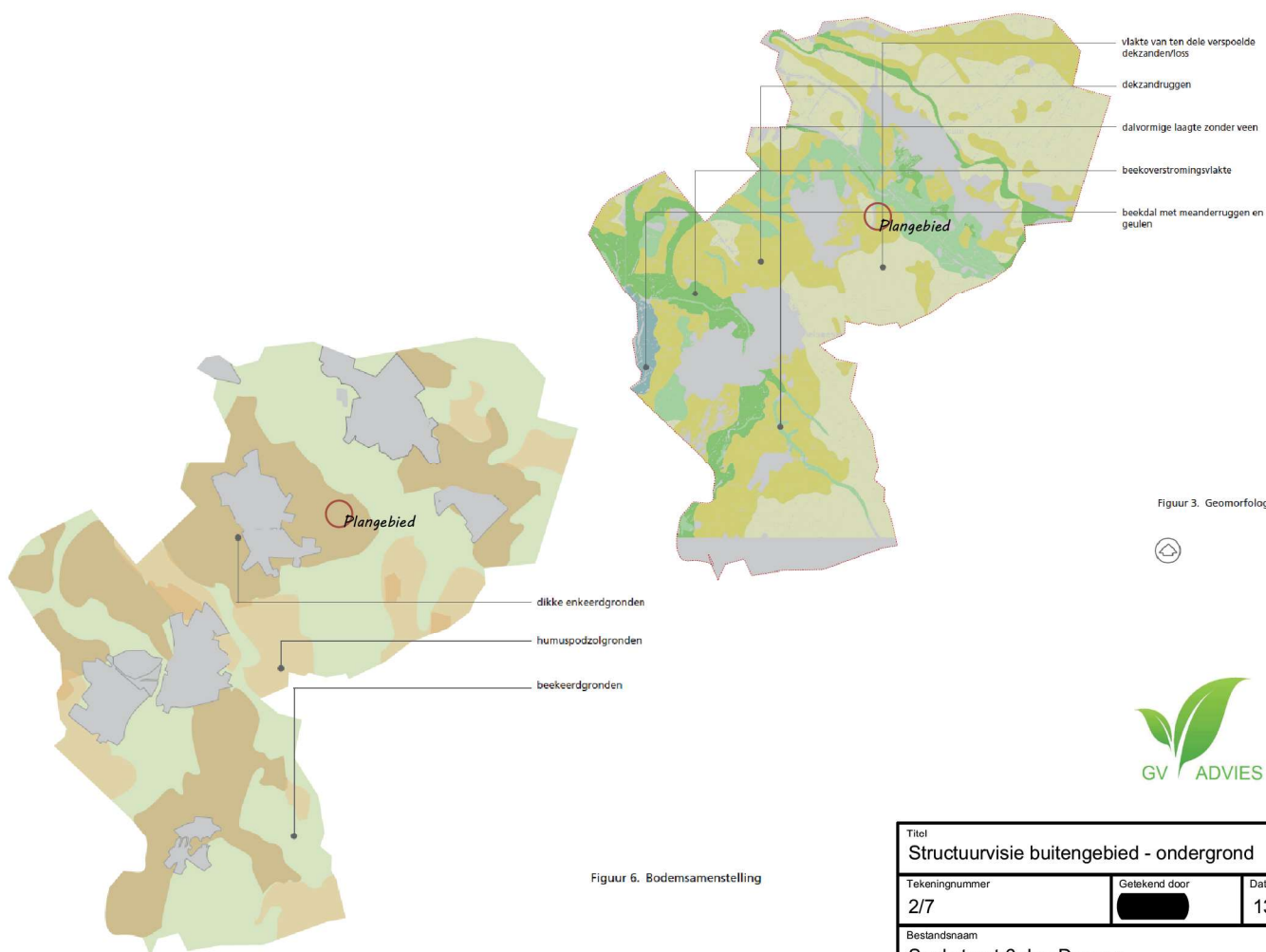
Plangebied



Plangebied

|                                         |                                                                                                        |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Titel<br>Plangebied en haar omgeving    |                                                                                                        |                     |
| Tekeningnummer<br>1/7                   | Getekend door<br> | Datum<br>13-01-2021 |
| Bestandsnaam<br>Spekstraat 6 den Dungen |                                                                                                        |                     |





|                                          |               |            |
|------------------------------------------|---------------|------------|
| Titel                                    |               |            |
| Structuurvisie buitengebied - ondergrond |               |            |
| Tekeningnummer                           | Getekend door | Datum      |
| 2/7                                      |               | 13-01-2021 |
| Bestandsnaam                             |               |            |
| Spekstraat 6 den Dungen                  |               |            |

#### Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Landelijke uitstraling van het lint;
- De waaivormige verkaveling;
- De aanwezigheid van de beplante keerdijk;
- Het contrast tussen de besloten binnenzijde van de keerdijk, en het open landschap aan de buitenzijde;
- Het contrast tussen de noord- (relatief besloten), en zuidzijde (relatief open) van de Spekstraat;
- het open landschap tussen de kern Den Dungen en de Spekstraat in
- De karakteristieke afwisseling tussen bebouwing, beplantingen en doorzichten het landschap in;
- De hechting van de bebouwing aan de weg ( dwars of evenwijdig);
- De historische laanbeplanting;
- De erf-, en kavelbeplantingen;
- De zichtlijnen of doorzichten het landschap in.

#### Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn door ontstening van diep in het landschap liggende kavels;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen dwars op het lint;
- Met uitzondering van het zuidelijk deel van de Spekstraat dat zich kenmerkt door openheid;
- Het wegplanten van grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevalen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.



|                                                   |                             |                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Titel<br>Structuurvisie buitengebied - Spekstraat |                             |                     |
| Tekeningnummer<br>3/7                             | Getekend door<br>[Redacted] | Datum<br>13-01-2021 |
| Bestandsnaam<br>Spekstraat 6 den Dungen           |                             |                     |





schaal 1:750

- A. Toekomstige woning (aanleiding planvorming)
- B. Bestaande woning (buiten planvorming)
- C. Bestaande, te behouden schuur
- D. Verwijderde bebouwing (schuren)
- E. Zoekgebied inpassingsgroen
- F. Perceel (buiten planvorming)

#### Bestaande situatie, beoogde ontwikkelingen en landschappelijke visie plangebied

##### Bestaande situatie

Plangebied ligt in de smalle Spekstraat die aan weerszijde is begrensd door essen (*Fraxinus excelsior* cv.) van 20-30 jaar oud. Deze weg glooit door het landschap en kent plaatselijk een greppel aan weerszijde tussen de weg en bebouwing/akkerland. Plangebied kenmerkt zich door open structuur door recent verwijderde opstallen en (ruw) grasland. Woning en opstal is niet omzoomd. Aan de achterzijde van plangebied staan nog enkele knotwilgen op de perceelgrens, grenzend aan de smalle sloot.

##### Beoogde ontwikkelingen

Het plan heeft ten doel een bestemmingswijziging mogelijk te maken van de schuur grenzend aan de bestaande woning.

##### Landschappelijke visie plangebied

Doel is om met behoud van aanwezige karaktersitatie waarden verder aansluiting te vinden op het omliggend gebied en de Structuurvisie in het bijzonder. Primair gaat het hierbij om het creëren van een buffer rondom plangebied en het toepassen van inheemse, gebiedseigen beplanting. Kavelbeplanting is hierbij parallel op de wegstructuur georiënteerd.

(nb: alle maatregelen sluiten aan op de bestaande groenstructuren welke zich binnen/rondom plangebied bevindt. Deze groenstructuren worden in sortiment en maatvoering behouden).



|                                                   |                   |                     |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Titel<br>Landschappelijke inpassing - maatregelen |                   |                     |
| Tekeningnummer<br>4/7                             | Getekend door<br> | Datum<br>13-01-2021 |
| Bestandsnaam<br>Spekstraat 6 den Dungen           |                   |                     |



schaal 1:500

- A. Knotwilgen (*Salix alba*) als uitbreiding bestaande rij
- B. Fruitboomgaard
- C. Houtsingel
- D. Gemengde haag



|                                                |                                 |                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Titel<br><b>Inpassingsmaatregelen - extra</b>  |                                 |                   |
| Tekeningnummer<br><b>571</b>                   | Getekend door<br><b>G. Vink</b> | <b>13-01-2021</b> |
| Bestandsnaam<br><b>Spekstraat 6 den Dungen</b> |                                 |                   |





*Coryllus avellana*

*Ligustrum ovalifolium*

*Acer campestre*



*Viburnum opulus*

*Prunus spinosa*

*Fagus sylvatica*

| A. Knotwilgen         |   |
|-----------------------|---|
| Areaal:               | 5 |
| Naam                  |   |
| Salix alba            | 5 |
| Plantafstand: 6 mtr.  |   |
| Sortiment: autochtoon |   |
| Maatvoering: 10-12    |   |

| B. Fruitboomgaard     |   |
|-----------------------|---|
| Areaal:               | 4 |
| Naam                  |   |
| Appelboom             | 4 |
| Plantafstand: 6 mtr.  |   |
| Sortiment: autochtoon |   |
| Maatvoering: 10-12    |   |

| C. Houtsingel (80 m2)   |    |
|-------------------------|----|
| Naam                    | %  |
| Viburnum opulus         | 20 |
| Coryllus avellana       | 20 |
| Ligustrum ovalifolium   | 20 |
| Amelanchier lamarckii   | 20 |
| Rhamnus frangula        | 20 |
| Plantafstand: 1,25 mtr. |    |
| Sortiment: autochtoon   |    |
| Maatvoering: 80-100     |    |

| D. Gemengde haag (20 m1) |    |
|--------------------------|----|
| Naam                     | %  |
| Viburnum opulus          | 20 |
| Coryllus avellana        | 20 |
| Ligustrum ovalifolium    | 20 |
| Amelanchier lamarckii    | 20 |
| Rhamnus frangula         | 20 |
| Plantafstand: 0,20 mtr.  |    |
| Dubbele rij              |    |
| Sortiment: autochtoon    |    |
| Maatvoering: 80-100      |    |



| Titel                                   |               |            |
|-----------------------------------------|---------------|------------|
| Detailleringen - sortiment en aantallen |               |            |
| Tekeningnummer                          | Getekend door | Datum      |
| 6/7                                     |               | 13-01-2021 |
| Bestandsnaam                            |               |            |
| Spekstraat 6 den Dungen                 |               |            |



NR 4

Wij komen zeker  
 nog eens aan om te  
 kijken hoe jullie het  
 veranderd hebben.  
 Als jullie iets willen  
 weten, vraag het ons!

Welkom

Wij wensen jullie  
 heel veel geluk en  
 plezier in jullie  
 nieuwe huis!

Wij vinden het jam-  
 mer na 5 jaar alleen  
 hier gewoond te heb-  
 en na 80 jaar gewoond  
 te hebben in de  
 Spekstraat, jullie  
 te verlaten.

groetjes



Beste ~~Jan van der~~

Hartelijk welkom in de Spekstraat.

Fijn om kennis gemaakt te hebben  
met jullie en dat jullie ons  
geïntformeerd hebben over jullie  
plannen.

Succes daarbij gewenst en wanneer  
wij jullie met raad of daad kunnen  
bijstaan, kom gewoon achterom.

Met vriendelijke en hartelijke groeten.

195

**Van:** Het groene hart brabant <[redacted]>

**Verzonden:** zaterdag 2 juli 2022 23:59

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** Re: Omgevingsdialoog ontwikkeling Spekstraat 6 Den Dungen

Dankjewel [redacted], daar kan ik me iets bij voorstellen.

Groet,

[redacted]

Op 2 jul. 2022, om 09:23 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik ga ervan uit dat de gemeente alles in één keer planologisch-juridisch regelt in de 3<sup>e</sup> actualisatie. Dat geldt overigens voor elk plan. Volgens mij betalen initiatiefnemers allemaal een vast bedrag voor het meeliften.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.jpg>

(96) 146 488 30

[redacted]

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is. De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger vriendelijk verzocht het te retourneren aan de afzender.

**Van:** Het groene hart brabant <[redacted]>

**Verzonden:** vrijdag 1 juli 2022 23:13

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** Re: Omgevingsdialoog ontwikkeling Spekstraat 6 Den Dungen

Dag [redacted],

Ik heb even een vraag hierover. Ik lees dat de gemeente bereid is deze ontwikkeling mee te laten liften met de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied. Waarschijnlijk zijn er meerde wijzigingen die dan worden ingebracht. Mijn vraag is, zijn al die wijzigingen zelfstandige wijzigingsprocedures waarvoor de indieners zelf de bestemmingsplanwijzigingskosten moeten betalen? Of komen de actualisatiekosten voor rekening van de gemeente zelf? Ik hoor graag van u.

Hartelijke groet,

[redacted]



Op 1 jul. 2022, om 17:23 heeft [\[redacted\]](#) het volgende geschreven:

Beste heer en/of mevrouw,

In het kader van de omgevingsdialoog wil ik u met deze e-mail informeren over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Spekstraat 6 te Den Dungen.

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere (burger)woonbestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. In dit kader is reeds zo'n 5 jaar geleden circa 450 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Een en ander wordt bovendien voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing.

De ontwikkelingen vinden plaats aan de Spekstraat 6 Den Dungen. Voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' (met een bouwvlak ten behoeve van een bedrijfswoning) in de bestemming 'Wonen' is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente Sint-Michielsgestel is in principe bereid om de ontwikkeling mee te laten liften met de eerstvolgende actualisatie (de 3<sup>e</sup>) van het bestemmingsplan Buitengebied.

Een ander heeft een plek gekregen in een opgesteld landschappelijk inpassingsplan. Dit landschappelijk inpassingsplan ontvangt u hierna via WeTransfer.

Heeft u nog vragen of op- of aanmerkingen, dan kunt u mij bereiken via mail of telefoonnummer: (06) 240 100 20.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.jpg>

[redacted]

H. [redacted] 012 211 0011

[redacted]

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is. De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger vriendelijk verzocht het te retourneren aan de afzender.

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 18 oktober 2022 13:49

**Aan:** A. [redacted] >

**CC:** GR-LandelijkGebied <[\[redacted\]](#)>

**Onderwerp:** RE: Omgevingsdialoog ontwikkeling Venstraat 3a en 3b Sint-Michielsgestel

Beste Adriaan,

Excuses voor mijn late reactie. Dat heeft te maken met een grote werkvoorraad en dito drukte.

In de loop van deze week stuur ik je – t.a.v. de plannen waarvoor wij een RUON hebben gemaakt – nogmaals de mailtjes door met daarin een korte planbeschrijving alsmede bijbehorende de landschappelijke inpassingsplannen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is. De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger vriendelijk verzocht het te retourneren aan de afzender.

**Van:** [Redacted email address] <[Redacted email address]>

**Verzonden:** dinsdag 11 oktober 2022 17:22

**Aan:** David Wintraecken <[Redacted email address]>

**Onderwerp:** Re: Omgevingsdialoog ontwikkeling Venstraat 3a en 3b Sint-Michielsgestel

Dag David,

Door omstandigheden is hier een stapel werk blijven liggen waaronder jouw mailberichten van juni.

Om de draad weer op te pakken verzoek ik je om van alle lopende gevallen een situatie/inrichtingsschets toe te zenden met een korte beschrijving. Liefst geen grote bestanden omdat deze problemen geven bij de verwerking met onze apparatuur.

Svp aan mailadres: [MGMA@hetgroenehartbrabant.nl](mailto:MGMA@hetgroenehartbrabant.nl) com.

v.g. [Redacted signature]

**Van:** [Redacted email address]

**Verzonden:** vrijdag 21 oktober 2022 10:30

**Aan:** Het groene hart brabant <[info@hetgroenehartbrabant.nl](mailto:info@hetgroenehartbrabant.nl)>, Adviesgroep Alleen <[Redacted email address]>

**CC:** GR-LandelijkGebied <[LandelijkGebied@MijnGemeenteDielthuis.nl](mailto:LandelijkGebied@MijnGemeenteDielthuis.nl)>

**Onderwerp:** RE: Omgevingsdialoog ontwikkeling Spekstraat 6 Den Dungen

Beste Aandeel,

Zie onder en zie hierna WeTransfer voor het landschappelijk inpassingsplan.