



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Bestemmingsplan

Wonen op de Donk Den Dungen

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2024DDNWONENDONK-ON01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Wonen op de Donk Den Dungen
Datum: 09-10-2023
Projectnummer: 2021.169
Status: Ontwerp

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

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



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving: ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing ...	10
2.1 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	10
2.3 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering	13
3. Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	35
4. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording	46
4.1 M.e.r.-beoordeling	46
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	48
4.3 Flora en fauna en stikstof(depositie)	50
4.4 Waterparagraaf	51
4.5 Bodem	53
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	53
4.7 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	55
4.8 Akoestiek	59
4.9 Luchtkwaliteit	61
4.10 Externe veiligheid	65
4.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	68
4.12 Verkeer en parkeren	69
5. Juridische opzet	71
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	71
5.2 Systematiek van de regels	71
6. Uitvoeringsaspecten	72
6.1 Economische uitvoerbaarheid	72
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
7. Slotconclusie	73



Bijlagen

1. Van Dooren Landschap, Wonen op de Donk – Landschapsplan Donksestraat Den Dungen, 8 september 2023
2. Bureau voor Archeologie Rapport 1123 Donksestraat, Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, 17 december 2021
 - Bijlage 2.1 – Selectieadvies
 - Bijlage 2.2 – Archeologisch zoek sleuvenonderzoek, mei 2022
3. Exlan, Quicksan soortenbescherming Donksestraat 19 te Den Dungen, projectnummer: EP.21.1063, 11 oktober 2021
4. G&O Consult, Toelichting Aeries-berekening Donksestraat 19 te Sint-Michielsgestel, 20 juni 2023
5. Waterplan Donksestraat ong. Sint-Michielsgestel, 23 maart 2023
 - Bijlage 5.1 - Waterstanden
6. Bodeminzicht, Infiltratieonderzoek Donksestraat 19 te Sint-Michielsgestel, projectnummer: B2849, 15 december 2021
7. Verkennend bodemonderzoek Donksestraat 19 te Sint-Michielsgestel Bodeminzicht, projectnummer: B2847, 12 september 2022
8. G&O Consult, Akoestisch onderzoek voor een bestemmingswijziging aan de Donksestraat 19 te Sint-Michielsgestel, rapportnummer: 5900ao0221 v3, 16 mei 2023
9. G&O Consult, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de woningbouwlocatie aan de Donksestraat 19 te Sint-Michielsgestel, rapportnummer: 5900ao0121 v5, 16 mei 2023
10. Vormvrije mer-aanmeldnotitie, 05-07-2023
11. Verslag omgevingsdialoog
 - Bijlage 11.1 - Bijlage bij verslag omgevingsdialoog 12-09-2020
 - Bijlage 11.2 – Verslag omgevingsdialoog met Het Groene Hart



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Aan de Donksestraat 19 te Den Dungen, dichtbij het centrum, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Achter de woonboerderij staan diverse stallen en schuren voor deze bedrijfsvoering in combinatie met een kleinschalig graafmachineverhuurbedrijf. De agrarische en verhuuractiviteiten op deze locatie worden beëindigd. Door het verwijderen van de bebouwing en het vervallen van de milieuhinder komt hierdoor ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw aan de rand van Den Dungen.

Meer concreet betreft onderhavig planvoornemen de oprichting van 43 – netto: 41 – nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen, ten westen van en direct aansluitend op de kern van Den Dungen. Het plan 'Wonen op de Donk' krijgt hiermee een totaal van netto 41 nieuwe woningen omdat de woonboerderij aan de Donksestraat 19 behouden blijft en wordt gesplitst in 2 woningen en aan de Donksestraat 19b, planologisch-juridisch beschouwd, reeds een woning is toegestaan.

Verder krijgen waterberging, infrastructuur (waaronder parkeervoorzieningen) en groeninrichting een expliciete plek binnen het planvoornemen.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft te kennen gegeven in principe positief te staan tegenover de voorgenomen planontwikkeling.

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 60 meter van de kerk, het dorpshart van Den Dungen. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel.



De directe omgeving van het plangebied wordt gevormd door agrarische gronden (aan de westzijde), woningen (aan de noord- en westzijde) en niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een landbouwmechanisatiebedrijf en een kantoor (aan de zuidzijde).



Op de hierna volgende luchtfoto's zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven (bron: maps.google.nl).



 Globale ligging plangebied

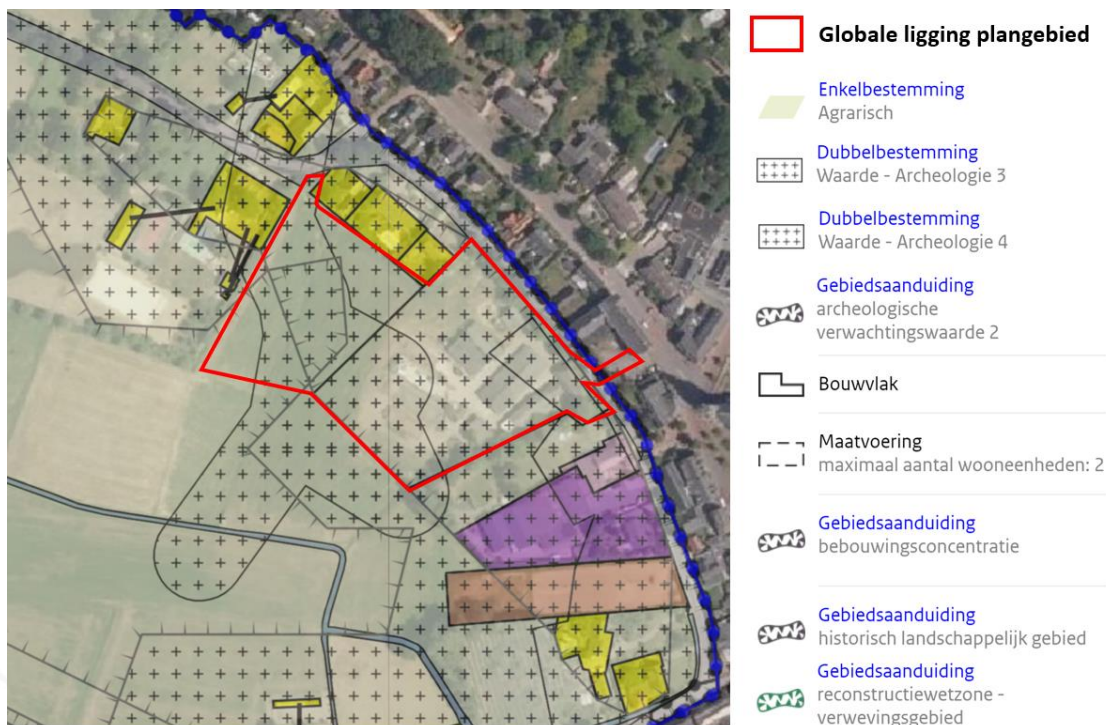


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" (onherroepelijk: 2013) geldt dat voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (deels) en 'Waarde – Archeologie 4' (deels) vigeren. Verder zijn nog de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie', 'historisch landschappelijk gebied', 'archeologische verwachtingswaarde 2' en 'reconstructiewetzone – verweavingszone' van toepassing.

Bouwwerken mogen enkel worden opgericht binnen het (agrarische) bouwvlak en ter plaatse zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan.

Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel" – zie navolgende afbeelding – zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een agrarische bedrijfsuitoefening;
- niet van toepassing*;
- een grondgebonden bedrijf;
- tot en met g: niet van toepassing*;
- ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- tot en met s: niet van toepassing*;
- wonen in een bedrijfswoning;



- u. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- v. 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 verleend kan worden;
- w. tot en met bb: niet van toepassing;
- cc. 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;
- dd. en ee: *niet van toepassing*;
- ff. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- gg. tot en met ii: *niet van toepassing*;
- jj. 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;
- kk. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- ll. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als nevenactiviteit tot maximaal 100 m²;
- mm. *niet van toepassing*;
- nn. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- oo. extensief dagrecreatief medegebruik;
- pp. paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- qq. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- rr. 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;
- ss. en tt: *niet van toepassing*.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen waar in 1629 aanvalswerken voor het beleg van 's-Hertogenbosch zijn aangelegd.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.



Afwijking bestaande planregeling

Ter plaatse van het plangebied c.q. de vigerende bestemming 'Agrarisch' geldt dat er geen nieuwe (burger)woningen mogen worden opgericht. Ter plaatse van de voorziene woningen is derhalve een nieuwe bestemming vereist en dienen bouwvlakken te worden toegevoegd. Ook dient een passende planologisch-juridische regeling te worden getroffen voor de beoogde infrastructurele (parkeer- en verkeers)voorzieningen en de groenvoorzieningen in de openbare ruimte.

Deze plantoelichting geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving: hoe wordt met het nieuwbouwplan invulling gegeven aan de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 behandelt het beleidskader. In hoofdstuk 4 komen de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten aan de orde. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 tenslotte bevat de slotconclusie.



2. Planbeschrijving: ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing

2.1 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

Het (bouw)plan ziet op de oprichting van 43 – netto: 41 – nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen: mix van koop- en huurwoningen, type woningen, grootte kavels, circa 20% onder de huurtoeslaggrens.



Voor wat betreft de gemaakte stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, uitgangspunten, visie en keuzes, beeldkwaliteit, verkavelingsopzet e.d. wordt op de eerste plaats verwezen naar het 'Landschapsplan Donksestraat Den Dungen' van Van Dooren Landschap. Dit landschapsplan is als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.

De planlocatie is altijd in agrarisch gebruik geweest en ligt aan de rand van de kern van Den Dungen in een als zodanig aangewezen bebouwingsconcentratie. De Donksestraat vormt als het ware een van de bestaande dorpsafrondingen van de kern Den Dungen.

Het concept van het nieuwbouwplan 'Wonen op de Donk' is gebaseerd op de combinatie van 'nieuw met oud' – wonen binnen een cultuurhistorische setting. Het concept heeft



een aantal bijzondere kenmerken. Zo wordt door het concept de lintbebouwde structuur van de Donksestraat afgerond.

Achter het bebouwingslint wordt een landelijk groen kleinschalig woonwijkje gecreëerd. Door de aanleg van nieuwe groenstructuren geënt op de kleinschalige verkaveling van het historische landschap zal het woonwijkje een dorpse en landelijke uitstraling krijgen. De eenduidige verharding en het overeenkomstige materiaalgebruik versterkt de onderlinge samenhang. De verbinding met het achterliggende open landschap vormt een meerwaarde voor de landelijke uitstraling.

Vanuit de gedachte 'rust en ruimte' wordt aandacht gegeven aan een woonconcept dat vorm geeft aan al de woonwensen van deze tijd. Er is een sterke behoefte aan 'vrij wonen', aan 'betaalbaar wonen' en aan 'wonen in een landelijk dorp op korte afstand van de kern en stad'.

De relatie met het achterliggende landschap vanuit het nieuwe woonwijkje wordt versterkt door zichtlijnen naar het achterland. De randen met de bestaande burenen worden groen ingericht met houtsingels en struweelhagen. De overgang van het woonwijkje naar het landschap wordt groen ingericht.

De verkavelingsopzet van het stedenbouwkundige voorstel (bron: Landschapsplan Donksestraat Den Dungen Wonen op de Donk, Van Dooren Landschap) is navolgend ingevoegd.



De beoogde hoofdmassa's en hoofdvormen van de nieuwe bebouwing zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid.

Op 10 februari 2023 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een pré-welstandsadvies uitgebracht. Dit advies luidde als volgt:

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Deelgebied: Kleinschalig agrarisch cultuurlandschap/ historische dorpsgebieden.

Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau.

MOTIVERING: Het voorgestelde woningbouwplan is deels gelegen in het welstandsgebied "Kleinschalig agrarisch cultuurlandschap" en deels in "historische dorpsgebieden". Het plangebied is gelegen tegen het centrumgebied aan. Dit is het gebiedstype wat het best past bij de toekomstige te verwachten bebouwing. Het plangebied is op de welstandskaart en bestemmingsplan niet als een "ontwikkelingsgebied" aangegeven en kan worden gezien als een uitbreiding van "historische dorpsgebieden". Bij een "ontwikkelingsgebied" dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Ook voor het buitengebied gelden in de huidige situatie geen beeldkwaliteitsplannen. Als de bouwmassa (bouwhoogte) in het bestemmingplan is toegeschreven op het bestemmingsplan wonen, kan ook de beeldkwaliteit hier op aansluiten. Als in het bestemmingsplan deze beeldkwaliteit kan worden opgenomen is het verankerd. Het uitgangspunt is het oorspronkelijke karakter van het gebied en de bebouwing en overeenstemming van historische kenmerken met voldoende ruimte voor eigen inzichten.

Bij de verdere uitwerking van de definitieve ontwerpen wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen en de maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke uitgangspunten van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit alles conform het welstandsbeleid. Conform de Welstandsnota van de gemeente Sint-Michielsgestel gelden ter plaatse van het plangebied twee gebiedsaanduidingen, namelijk 'historisch dorpsgebied' en 'kleinschalig agrarisch cultuurlandschap'. De keuze is gemaakt om voor de gehele planontwikkeling aan te sluiten bij het welstandsgebied 'historisch dorpsgebied'. Het plangebied is namelijk gelegen tegen het centrumgebied aan. Dit is het gebiedstype wat derhalve qua beeldkwaliteit en architectuur het beste past bij de nieuwe bebouwing. Zo dienen de inhoud, typologie, architectuur van de woningen en de tuinen passend dient te zijn in de omgeving en zijn de nieuwe woningen door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast in het omringende landschap.

Het initiatief is daarmee van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

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 stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Duurzaam bouwen in het algemeen

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), 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;
- meervoudig ruimtegebruik;
- slimme energetische concepten, zoals gasloos bouwen (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

De voorziene woningen worden zo duurzaam mogelijk en gasloos gerealiseerd. Ook wordt gebruik gemaakt van meervoudig ruimtegebruik, onder meer in de vorm van boerderijsplitsing.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd op/in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in hoofdstuk 4.

2.3 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing

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.

In het kader van voorliggende planontwikkeling is door Van Dooren Landschap een landschapsplan, inclusief stedenbouwkundig voorstel en beplantingsplan, opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

Met het opgestelde landschapsplan is aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Gestreefd is naar een optimale inpassing van het bouwplan in het omringende landschap



van de tuinen en de nieuwe woningen door een combinatie van erfbeplanting en landschapsbeplanting.

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 ook (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Van Dooren Landschap heeft hiertoe in paragraaf 6.3 van zijn rapportage een eerste aanzet voor gegeven.



3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

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

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

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



Hoe werkt de NOVI?

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

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

Belangrijkste keuzes in de NOVI

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

Uitvoering van de NOVI

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

Doorwerking plan(gebied)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die



raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

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

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

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

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

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

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



functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtesbeslag betrokken worden.

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Onderliggende woningbouwontwikkeling moet worden gezien als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Daarmee bepaalt artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, omdat 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.

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

Marktsituatie

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

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting,



landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

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

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied, conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro. Er is daarmee tevens sprake van inbreiding.

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

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

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de directe nabijheid van de bestaande kern van Den Dungen is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een passende locatie. Het plan ziet op zorgvuldig ruimtegebruik en leidt niet tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Sint-Michielsgestel. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.



Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

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 Interim omgevingsverordening heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Dit bestemmingsplan is getoetst aan de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' die de richtlijnen bevatten voor besluiten van gemeenten.



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

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

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

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



In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting, bij een gemeentelijke planologisch ontwikkeling die wonen mogelijk maakt, aan moet voldoen. Onderhavig plangebied is gelegen in het 'landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk, zij het kleinschalig en altijd rekening houdend met de hoofdgebruikers van het landelijke gebied.



Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient repectievelijk te worden aangesloten op de artikelen 3.6 t/m 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dit beleid wordt gecontinueerd. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is het toelaten van functies in het landelijk gebied door nieuwvestiging niet opportuun. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld in geval van verplaatsing van een bedrijf in het kader van een groot openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn, zoals windturbines.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving. Omdat de toepassing van de ladder vanuit provinciale beleid essentieel is, is deze in de verordening opgenomen. Er zijn daarbij geen extra eisen gesteld.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Juist daarom kent de verordening het begrip bouwperceel. Dit biedt ruimte aan de gemeente om binnen een bouwperceel onderscheid te maken in bijvoorbeeld een gedeelte waar alleen bouwwerken zijn toegestaan, zoals permanente teeltondersteunende voorzieningen, en een gedeelte waar het bouwvlak ligt ten behoeve van het oprichten van gebouwen. Overigens zijn in veel gevallen de omvang van het bouwperceel en het bouwvlak gelijk. Met name in de land- en tuinbouw of bij sommige recreatiebedrijven waar slechts op een beperkt deel van een bouwperceel gebouwen staan, is het gewenst of nodig onderscheid te maken.

Bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en er dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik, zoals opgenomen in **artikel 3.6**, houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:



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

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In **artikel 3.7** 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. De lagenbenadering is overigens niet nieuw. De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van Brabant heel anders uitpakken dan in West-Brabant. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat deze verordening specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Voor een aantal andere aspecten stelt de provincie informatie beschikbaar die benut kan worden bij de toepassing van de lagenbenadering, zoals: natuurgegevens, gebiedspaspoorten, Aardkundige waarden kaart en de cultuurhistorische waardenkaart, de bodemwijzer, de wateratlas, gezondheidsrisicokaarten, de atlas van de leefomgeving etc.

Daarnaast wordt ook door andere instanties informatie beschikbaar gesteld. Ook andere instanties stellen informatie beschikbaar, zoals de Brabantse omgevingsscan (BrOS ter beschikking gesteld door de GGD) en de handreiking veehouderij en volksgezondheid (kennisplatform veehouderij).



Met 'diep' kijken, houdt men rekening met de laagdynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Dat wil niet zeggen dat er geen effecten op andere lagen mogelijk zijn. Bij afwegingen gaat het behoud van de levenskwaliteit in het hier en nu in economisch, sociaal en ecologische opzicht niet ten koste van de levenskwaliteit elders en later. Uiteraard kan daarbij alleen rekening worden gehouden met ontwikkelingen voor zover die bij de gemeente bekend zijn. Dat kunnen ook aspecten zijn die nog geen vastgesteld beleid betreffen.

Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst. Past een functie binnen de toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting van een gebied; bijvoorbeeld een toekomstige woonwijk of juist een gebied waar behoud van natuur of een primaat voor de agrarische functie wordt nastreeft. Is de functie toekomstbestendig of betreft het een tijdelijke functie. Zo kan er bijvoorbeeld best ruimte zijn voor tijdelijke functies in de nog niet ingerichte delen van het Natuurnetwerk Brabant als dat geen afbreuk doet aan de realisatie van het natuurnetwerk maar niet voor permanente functies. Een ander aspect betreft de onomkeerbaarheid. Als een functie onomkeerbare effecten heeft op een te beschermen belang, bijvoorbeeld een ernstige verontreiniging van het grondwater of de aantasting van niet vervangbare aardkundige waarden kan dat een reden zijn om zo'n ontwikkeling niet op die plek toe te laten, maar op een andere plek.

De intensiteit van de afweging hangt af van het gebied en de ontwikkeling. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend. Gemeenten hebben derhalve een bepaalde vrijheid hier invulling aan te geven.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kan men urgente kwesties aan andere opgaven koppelen, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegroestofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Deze vragen helpen de provincie en anderen bij het maken van keuzes en het leggen van verbindingen. Door vanuit meerdere kanten naar een initiatief te kijken, wordt het initiatief – en dus ook Noord-Brabant – er beter van.

Door daarbij ook vanuit verschillende schaalniveaus naar een vraagstuk te kijken, zien we steeds andere aspecten. Door kennis te benutten die elders is opgedaan, ontstaan er misschien nieuwe mogelijkheden. En soms heeft een ontwikkeling op lokaal niveau heel andere effecten dan als je deze op regionaal schaalniveau bekijkt. Hierbij hanteren we



een gebiedsgerichte benadering, waarbij het initiatief en de plek – nu en in de toekomst – centraal staan. Het gaat daarbij zowel over de beleving van mensen als het praktische nut, de waardering voor het verleden en de positieve effecten voor alle toekomstige gebruikers van de Brabantse omgeving. Kortom een vernieuwde, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit.

Meerwaardecreatie, zoals opgenomen in **artikel 3.8**, omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder in lid 1:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2 stelt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

In de toelichting geeft de gemeente aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. De verordening biedt dus de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.



Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. Overigens is het daarbij nog steeds nodig dat conform de gemaakte afspraken de kwaliteitsverbetering bij concrete ontwikkelingen in het bestemmingsplan geborgd wordt. In geval daarbij een landschapsfonds is ingesteld, geldt dat er over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg.

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

In het vorige hoofdstuk is uitgebreid aandacht besteed aan de wijze waarop onderhavig planvoornemen tevens een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft, zoals gezegd, enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven.

Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van nieuwe woningen in een kernrandzone welke reeds als overgangsgebied tussen landelijk en stedelijk gebied kan worden gezien. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen en aan de randen van stedelijke kernen en het toevoegen van wooneenheden binnen stedelijke concentratiegebieden dan wel zones zoals de gemeentelijke vastgestelde bebouwingsconcentratie. Het gebruik van de bestaande ruimte wordt feitelijk geïntensiveerd en in kwaliteit verbeterd. Tevens is er aandacht voor compensatie van deze verstedelijksopgave door natuurontwikkeling, kwaliteitsverbetering in het nabijgelegen landelijk gebied. Belangrijke meerwaarde van onderhavig planontwikkeling is de sanering van het agrarische bedrijf aan de Donksestraat 19 te Den Dungen. Achter de huidige woonboerderij staan diverse stallen en schuren voor deze bedrijfsvoering in combinatie met een kleinschalig graafmachineverhuurbedrijf. De agrarische- en verhuuractiviteiten op deze locatie worden beëindigd. Door het verwijderen van de bebouwing en het vervallen van de milieuhinder komt hierdoor



ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw aan de rand van Den Dungen. Er vindt hiermee een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving plaats.

Binnen het Landelijk gebied zijn er mogelijkheden om burgerwoningen toe te voegen, wanneer dit tenminste gepaard gaat met een tenietdoening van overtollige bebouwing en agrarische activiteiten worden beëindigd. Daarbij geldt tevens het feit dat het plangebied behoort tot een van de bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel, waaraan in de volgende paragraaf meer aandacht wordt besteed. Binnen dergelijke locaties zien gemeenten en provincie mogelijkheden tot woningbouw, welke de, in dit geval, kernrandzone kwalitatief kan versterken.

Regionale afstemming is niet nodig. In het Regionaal Perspectief Wonen is namelijk opgenomen dat Den Dungen in de stedelijke regio / het stedelijk (concentratie)gebied valt en dan is afstemming pas aan de orde bij plannen voor meer dan 75 woningen.

Er wordt aansluiting gevonden op **artikel 3.6** zorgvuldig ruimtegebruik door de nieuw aan te boren ruimte zorgvuldig in te richten. Dat betekent dat er compact wordt gebouwd, maar dat er voldoende ruimte is voor groen om kleinschalige natuurontwikkeling te bevorderen, uitstraling van de nieuwe wijk te optimaliseren, wateroverlast te voorkomen en bestaande kwaliteiten te integreren in de nieuwbouwlocatie.

Met het beoogde plan worden in totaal 43 – netto: 41 – nieuwe woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie onder meer de hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaars en gemeente) tot stand gekomen.

In **artikel 3.7** is de lagenbenadering behandeld. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen



van het watersysteem. Geen van deze aspecten is op voorhand specifiek van toepassing op onderhavig plangebied.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Met het beoogde plan worden in totaal 43 – netto: 41 – nieuwe woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie hoofdstuk 4 paragraaf 2. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaars en gemeente) tot stand gekomen.

In hoofdstuk 4 paragraaf van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Conform **artikel 3.8** wordt de meerwaarde via onderhavig planvoornemen als volgt gecreëerd:

- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

Daar waar de bestaande kernranden worden overschreden dient er aan voorwaarden te worden voldaan op het gebied van zuinig ruimtegebruik en duurzame inpassing. Deze wordt onder meer ingevuld met de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in **artikel 3.9** van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hieronder volgt een verantwoording van gemaakte keuzes.

Onderhavige ontwikkeling gaat niet ten koste van bestaande bouwwerken – er vinden wel sloopwerkzaamheden plaats. Er vindt sanering van het agrarische bedrijf aan de Donksestraat 19 te Den Dungen plaats: diverse stallen en schuren worden gesloopt, waarmee de milieuhinder komt te vervallen en de leefkwaliteit verbeterd.

Parallel aan onderhavig planvoornemen vindt er een verbetering van het landschap plaats met een zogenaamd landschappelijk inpassingsplan, waaraan aandacht is besteed in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting. Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen ook (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzake-



lijk. Van Dooren Landschap heeft hiertoe in paragraaf 6.3 van het opgestelde landschapsplan (zie [bijlage 1](#)) een eerste aanzet voor gegeven. Voorts kan nogmaals wordt aangegeven dat het nieuwbouwplan enkele bestaande kwaliteiten heeft geïntegreerd in de nieuwbouwlocatie.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woonlocatie met in totaal 43 – netto: 41 – nieuwe woningen ter plaatse van reeds stedelijk bestemde gronden, maar ook agrarische gronden in het buitengebied van Den Dungen. De nieuwe te realiseren woonlocatie, Wonen op de Donk, is landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overal het landschap beleefbaar is.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

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



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

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen



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

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

Het plangebied is gelegen in 'Concentratiegebied' en in een gebied dat geldt als 'Verstedelijking afweegbaar'. Hiervoor gelden de volgende regels (**artikel 3.42**).

Ter plaatse van de plekken aangeduid als zijnde 'verstedelijking afweegbaar' wordt de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als mogelijkheid gezien, indien binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is (1), en indien transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort (2), of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4. Regionaal samenwerken (3), of de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (4).

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 43 woningen – netto 41. De ontwikkeling zal zorgvuldig geschieden met respect voor bestaande kwaliteiten. Daarnaast mag het planvoornemen als duurzaam en compact worden betiteld en sluit het aan bij de nationale, provinciale en lokale wensen op het gebied van woningbouw. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern. Tevens sluit dit aan op de voorwaarden die zijn gesteld aan de oprichting van woningen binnen gronden welke zijn aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Het gewenste aantal woningen is niet passend binnen de bestaande stedelijk kern. Daarbij geldt dus dat er in nauw overleg met gemeente en specialisten op het gebied van waardetoekenning aan het plangebied – zie onder meer onderzoeksresultaten hoofdstuk 4 - een nieuwbouwplan inclusief landschappelijk inpassingsplan is opgesteld welke respect toont voor bestaande waarden en welke duurzaam is.

Met het oprichten van de nieuwe woningen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het landelijke gebied. De aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' biedt de mogelijkheid om de oprichting van woningen mogelijk te maken. Het plangebied sluit expliciet aan bij het zuidelijk gelegen stedelijke kern met de bijbehorende functies en dorpsvoorzieningen. Voorts kan worden gemeld dat het plangebied reeds in de 'Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (2019)' een plek heeft gekregen als potentieel toekomstige woningbouwlocatie. Dat betekent dat voor de gemeente in het verleden reeds afwegingen zijn gemaakt in het aanwijzen van plekken binnen of grenzend aan de stads- of dorpskernen



waar aan woningbouwbehoefte kan worden voorzien. Wonen op de Donk is een van deze locaties. In paragraaf 4.4 is uitgebreider aandacht besteed aan de Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen.

Het als verstedelijking afweegbaar aangeduide gebied vormt in onderhavig geval de overgang tussen een bestaand woongebied met een landelijke karakter en het aangrenzende landelijke gebied. De gemeente wil graag komen tot een logische en duurzame dorpse afronding en herstel van de cultuurhistorische waarden. Er is 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.

Na realisatie van het plan is er sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies in het gebied. 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 noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

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

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

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op herontwikkeling van een bestaande woonbestemming en transformatie van een bestaande agrarische bestemming. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na en men streeft naar een hernieuwde, verbeterde afronding van de bestaande dorpskern Den Dungen. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is



gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

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

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

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



Het beleid en de uitgangspunten ten aanzien van de aanduiding 'landelijk gebied' heeft reeds binnen de beschrijving van het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' zijn aandacht gekregen.

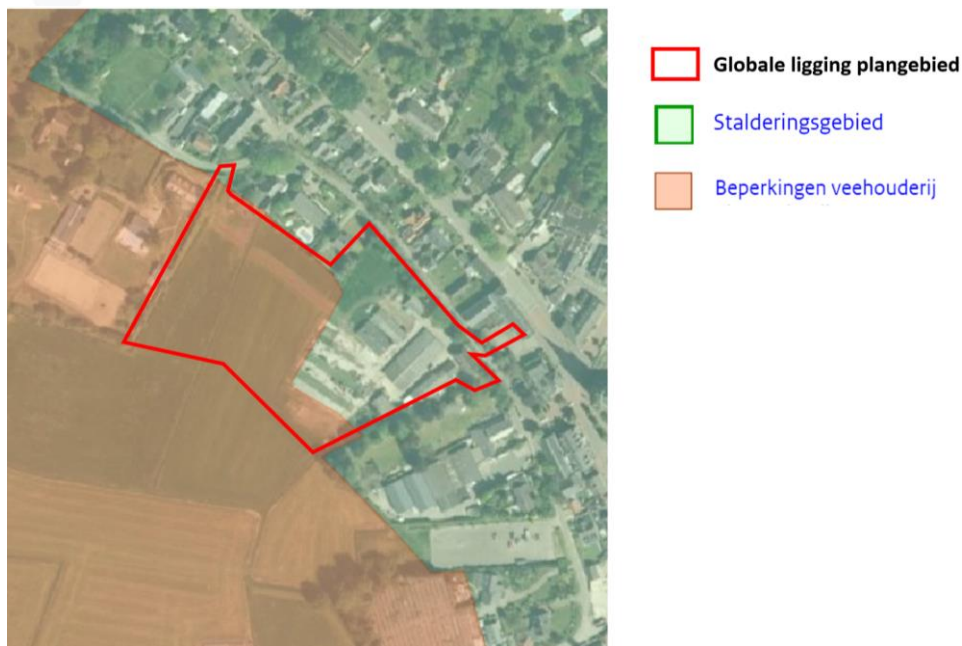
Ten aanzien van gronden aangeduid als zijnde 'gemengd landelijk gebied' geldt dat een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een planvoornemen dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt feitelijk dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfs-woningen 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)

Voorliggend initiatief ziet onder meer op bestemmingswijziging van thans agrarisch bestemde gronden. Aangezien het plangebied ook valt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' is deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

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



De aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen ten westen van de bestaande woonkern Den Dungen. 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.

Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied' en 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Globale ligging plangebied
- Norm wateroverlast Stedelijk gebied
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is deels gelegen in het stedelijke gebied van Den Dungen. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het Stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

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

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

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

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

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



Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting is ook van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen het plangebied, waarbij het aantal vierkante meters bebouwde oppervlakte zal toenemen. Derhalve is een watertoets uitgevoerd, waarvan de conclusie is opgenomen in paragraaf 4 van hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. De volledige rapportage is als bijlage 5 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Conclusie

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

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aansluitend op een bestaande woonkern, betreft herstructurering c.q. intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw. Voorts zal in het volgende hoofdstuk worden aangetoond dat de dynamiek tussen de verschillende van toepassing zijnde lagen in kaart is gebracht en dat er bij ontwikkeling van onderhavig planvoornemen rekening is gehouden met deze dynamiek.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

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

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (2019), de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel (2011), de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, de Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2021 en het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.



Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (2019)

Toetsingskader

Om de verdere planvorming in het centrum van Den Dungen meer handen en voeten te geven heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de visie 'Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen' laten opstellen. Hierin staan de mogelijkheden om (her)ontwikkeling van de genoemde plangebieden te onderzoeken en een breed gedragen ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen te ontwikkelen. Hierin wordt ook onderzocht hoe een mogelijke uitbreiding aan de Donksestraat het beste kan plaatsvinden op basis van de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel.

Onderstaand een opsomming van de meest relevante punten voor de planvorming uit deze visie:

Ruimtelijk

- De Sint-Jacobus de Meerderekerk heeft een centrale functie binnen het dorp.
- Den Dungen mist een dorpshart. Dit komt mede door het ontbreken van centrumfuncties en de huidige besloten verblijfsruimte met sobere inrichting (ontbreken van groen) in de openbare ruimte.
- In het centrum ontbreken speelplekken voor kinderen.
- De groene inrichting van het centrum en aangrenzende gebieden moeten een dorps sfeer uitstralen met landelijke architectuur.
- De zichtlijnen vanuit het centrum naar het westelijk gelegen weideland moeten behouden blijven.
- Bij herontwikkeling Blauwe Scholk dient minimaal de kopgevel aan de zijde van het Raadhuis en een groot deel van de langsgevel aan de Bosscheweg gehandhaafd te blijven.
- Het woonwijkje dient voor woningbouw in een zeer ruimte setting in combinatie met openbaar groen, waterberging en speelplek voor kinderen.

Functioneel

- Nieuw aanbod betaalbare woningen ten behoeve van ouderen en jongeren en sociale huurwoningen nabij het centrum noodzakelijk.
- Het is wenselijk een nieuwe supermarkt aan de rand van het centrum te ontwikkelen (mogelijke verplaatsing supermarkt van Maaskantje).

Concreet wordt in de visie geopperd om ruimte voor woningbouw te zoeken aan de westzijde van de kern Den Dungen. De Provincie Noord-Brabant heeft reeds in haar structuurvisie uit 2014 onder andere de mogelijkheid geboden aan de Gemeente Sint-Michielsgestel om woningbouw te plegen aan de westzijde van Den Dungen.

Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is in het kader van deze opdracht onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is en zo ja hoe dit vormgegeven zou kunnen worden. Belangrijk element in de inspraakmiddagen en avonden is het waardevolle landschappelijk karakter aan de westzijde en het feit dat dit karakter zichtbaar is en moet blijven vanuit (de rand van) het centrumgebied.

Voorgesteld wordt om, als dat op termijn aan de orde is, aan de westzijde van Den Dungen uit te breiden in zogenaamde buurtschappen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een goede inpassing in het landelijke gebied. Dit kan landschappelijk worden



vormgegeven als wonen binnen een groen talud of binnen een houtwal. Op navolgende afbeelding heeft de gemeente aangegeven waar de belangrijke zichtlijnen in het groene landschap vanaf de hoofdstructuur aanwezig zijn.



 Globale ligging plangebied

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is altijd in agrarisch gebruik geweest en ligt aan de rand van de kern van Den Dungen in de bebouwingsconcentratie 'Bosscheweg/Donksestraat'. De Donksestraat vormt als het ware een van de bestaande dorpsafrondingen van de kern Den Dungen. Het plangebied is onderdeel van het zoekgebied voor de oprichting van nieuwe woningen aan de westzijde van de Den Dungen. Woningbouw ter plaatse dient te alle tijden geïntegreerd te worden in de bestaande zichtlijnen en hoofdstructuur van het groen aan de kernrand. Onderhavig planvoornemen voorziet hierin, zoals ook is op te maken uit Landschapsplan dat als bijlage 1 aan de plantoelichting is toegevoegd.

Achter het bebouwingslint wordt een landelijk groen kleinschalig woonwijkje gecreëerd. Door de aanleg van nieuwe groenstructuren geënt op de kleinschalige verkaveling van het historische landschap zal het woonwijkje een dorps- en landelijke uitstraling krijgen. De eenduidige verharding en het overeenkomstige materiaalgebruik versterkt de onderlinge samenhang. De verbinding met het achterliggende open landschap vormt een meerwaarde voor de landelijke uitstraling.

Vanuit de gedachte 'rust en ruimte' wordt aandacht gegeven aan een woonconcept dat vorm geeft aan al de woonwensen van deze tijd. Er is een sterke behoefte aan 'vrij wonen', aan 'betaalbaar wonen' en aan 'wonen in een landelijk dorp op korte afstand van de kern en stad'.

De relatie met het achterliggende landschap vanuit het nieuwe woonwijkje wordt versterkt door zichtlijnen naar het achterland. De randen met de bestaande burens worden



groen ingericht met houtsingels en struweelhagen. De overgang van het woonwijkje naar het landschap wordt groen ingericht.

Het plan komt expliciet tegemoet aan de volgende ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied als aangegeven in de visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen:

- In het centrum ontbreken speelplekken voor kinderen.
- De groene inrichting van het centrum en aangrenzende gebieden moeten een dorpse sfeer uitstralen met landelijke architectuur.
- De zichtlijnen vanuit het centrum naar het westelijk gelegen weideland moeten behouden blijven.
- Het woonwijkje dient voor woningbouw in een zeer ruimte setting in combinatie met openbaar groen, waterberging en speelplek voor kinderen.
- Nieuw aanbod betaalbare woningen ten behoeve van ouderen en jongeren en sociale huurwoningen nabij het centrum noodzakelijk.

Comfortabel wil ook zeggen dat goede bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeerssoorten van wezenlijk belang is. Derhalve ook goede parkeerplekken op acceptabele loopafstand. Comfortabel gaat er ook van uit dat er in het centrum verblijfsplekken aanwezig zijn waar een groene inrichting de dorpse sfeer mede bepaalt.

Ten westen van de Donksestraat kan een herontwikkeling plaatsvinden op de locaties tussen het vervallen kassencomplex en de veehouderij. Woningbouw met een meer landelijke architectuur is hier wenselijk.

Voor wat betreft de gemaakte stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, uitgangspunten, visie en keuzes, beeldkwaliteit, verkavelingsopzet e.d. wordt op de eerste plaats verwezen naar het 'Landschapsplan Donksestraat Den Dungen' van Van Dooren Landschap. Dit landschapsplan is als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.

Een groot deel van de aspecten die gaan over de beeldkwaliteit van het centrumgebied worden geregeld in het bestemmingsplan. Daarin worden de functies, de situering van straten, afmetingen en vorm van de bebouwing, bebouwingsdichtheid etc. vastgelegd. Allemaal planologische en stedenbouwkundige aspecten. In het landschapsplan is hier nadere invulling aan gegeven.





Ontwerp-centrumplan

Conclusie

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

Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel (2011)

Toetsingskader

Wonen is een niet aan het buitengebied gebonden functie en dus eigenlijk niet gewenst. Door verschillende omstandigheden zijn er stallen leeg komen te staan en vindt er op die manier niet alleen een verrommeling plaats, maar verandert ook de economische en leefbaarheidssituatie in het buitengebied. Stallen werden gebruikt door niet gewenste activiteiten, zoals bijvoorbeeld de wietteelt. Om die verrommeling tegen te gaan en de economische en leefbaarheidssituatie op peil te houden is er een aantal regelingen in het leven geroepen. Met deze regelingen zijn er mogelijkheden geschapen om de niet aan het buitengebied gerelateerde functies (bijvoorbeeld wonen) toch mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Via kwaliteitswinst is het mogelijk om deze functies te verwezenlijken. Uiteindelijk zijn deze regelingen in het provinciaal beleid verwerkt. Het beleid geeft een kader voor de mogelijkheden tot hergebruik van agrarische locaties. Om de aan het buitengebied gerelateerde functies niet te



belemmeren is er voor gekozen om, onder voorwaarden, nieuwe functies voornamelijk in bebouwingslinten, -concentraties en kernrandzones plaats te laten vinden vanwege hun vaak reeds gemengde karakter. Onderhavig plangebied 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.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan betreft een transformatie van een deel van de bebouwingsconcentratie 'Boscheweg/Donksestraat'. In onderstaand kaartbeeld, behorende bij de structuurvisie, zijn de kwaliteiten aangeduid en is aangegeven waar in eerste instantie wel ruimte is voor woningbouwontwikkeling. Dit kaartbeeld is specifiek opgesteld voor de bebouwingsconcentratie 'Boscheweg / Donksestraat'.



De voorziene ontwikkeling kent nog geen concrete plek in de visie en de daarbij behorende kaartbeelden. Echter mag de ontwikkeling niet los worden gezien van de tenietdoening van bestaande agrarische bebouwing en de stopzetting van agrarische activiteiten. Hierdoor zijn er mogelijkheden, welke ook in de visie worden geschetst, om binnen de bebouwingsconcentratie op een gepaste manier invulling te geven in de vorm van woningen. De woningen worden opgericht met aandacht voor de voor de bebouwingsconcentratie vastgestelde kwaliteiten en mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering. Hieraan is reeds aandacht besteed in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting.

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

- Plaatselijke groene en historische uitstraling;
- Incidentele doorzichten;
- Laanstructuur

Als verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gezien:

- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langs het lint.

Mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken zijn;

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrel grootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Donksestraat met het landschap door middel van sloop grote opstallen;
- Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen met behoud van de zichtrelatie naar het achterland;
- Het aanbrengen van een groene geleiding door het aanplanten van houtwallen;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

Wanneer een agrarisch bedrijf toch onverhoopt zijn bedrijfsvoering beëindigd kan zich op het perceel een nieuwe economische drager vestigen die qua vorm en schaal past bij dit agrarische karakter. In de loop van de tijd kan transformatie plaatsvinden naar een representatief woonlint met kleinschalige bedrijvigheid. Bij deze transformatie behoort het herstel van de zichtrelatie met het achterland. De historische kleinschaligheid van het landschap kan worden hersteld door het aanleggen van nieuwe erf-, en kavelbeplantingen en houtwallen.

Conclusie

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



Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

Toetsingskader

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

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



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



Doorwerking plan(gebied)

Het plan betreft een toevoeging van woningen aan de rand van de bestaande woonkern Den Dungen. Op het kaartbeeld is te zien dat de ontwikkeling valt binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving (landelijk gebied). De eerder besproken Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel geeft hiertoe enkele duidelijk handvatten. Aansluitend op het visiekaartbeeld kan gesteld worden dat er geen expliciete waarden of kwaliteiten aan het plangebied zijn toegedicht. Alle vastgestelde kwaliteiten en kansen zoals besproken in de diverse beleidsdocumenten krijgen een gepaste plek in het nieuwbouwplan, waarvan een selectie is omschreven in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting.

Conclusie

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

Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2021

Toetsingskader

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

Doorwerking plan(gebied)

Bij nieuwbouwplannen waarin meerdere woningen zijn opgenomen, is het van belang om een divers aanbod te creëren zodat jong en oud, en met oog op de toekomst. Het bouwplan dient de doorstroom binnen de kern Den Dungen en de gemeente Sint-Michielsgestel te bevorderen. Hiertoe is een afwisselend aanbod aan woningen opgesteld. Aansluitend bij de beleidsuitgangspunten wordt een gevarieerd aanbod aan woningen gerealiseerd: 41 nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen.

De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor onderhavig plan is vertaald in navolgend woningbouwprogramma.



Woningbouwprogramma Wonen op de Donk nieuwe te realiseren woningen

Woningtype		categorie/doelgroep	prijsklasse		aantal
rug aan rug woning	huur	1 a 2 persoons woning	onder sociale huur	peil 2022 €763,47 per maand	8
levensloopbestendig	koop	starters/senioren	koop onder NHG	peil 2022 €376.300 met energiebesparende maatregelen	4
levensloopbestendig	koop	starters/senioren	koop onder NHG	peil 2022 €376.300 met energiebesparende maatregelen	4
levensloopbestendig	koop	starters/senioren	koop onder NHG	peil 2022 €376.300 met energiebesparende maatregelen	3
levensloopbestendig	huur	starters/senioren	onder sociale huur	peil 2022 €763,47 per maand	3
patio	koop	55 plus	koop marktwaarde		2
patio	huur	55 plus	middel dure huur		2
boerderij	huur	iedere doelgroep	middel dure huur vrije marktwaarde		1
	koop	iedere doelgroep	koop marktwaarde		2
vrijstaand	koop	iedere doelgroep	vrije marktwaarde	zijn 12 kavels - 1 ter vervanging van 19b	11
2 onder 1 kap	koop	iedere doelgroep	vrije marktwaarde	1 is eigen woning	1
totaal					41

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

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

Conclusie

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, Sint-Michielsgestel 2020-2024

Toetsingskader

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

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



De voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater is als volgt:

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van de oprichting van de woningen vindt nieuwbouw / verharding. Voor de uitgewerkte waterparagraaf wordt verwezen naar paragraaf 4.4 en voor het uitgevoerde infiltratieonderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Conclusie

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



4. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

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.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1 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. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

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

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

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

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



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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. 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?

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

1. In het plangebied wordt de realisatie van (netto) 41 extra wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot



een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

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

Conclusie

Het realiseren van de woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Echter, gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. Onderliggend plan wordt derhalve niet gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie D.11.2). Voor de opgestelde vormvrije aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) wordt verwezen naar bijlage 10.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

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 bodemversturende 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 toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing 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.

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

Doorwerking plan(gebied)

In het kader van de realisatie van de woningen vinden bodemingrepen plaats die wellicht van archeologische invloed zijn. Derhalve heeft Bureau voor Archeologie een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Voor het selectieadvies wordt verwezen naar bijlage 2.1 en voor het zoeksleuvenonderzoek naar bijlage 2.2. Tijdens het archeologische zoeksleuvenonderzoek zijn geen sporen gevonden van het voorwerk van het Fort Brederode uit 1629. De musketkogel dateert mogelijk uit de periode van het beleg van 's-Hertogenbosch, maar dat is de enige aanwijzing voor activiteit in het plangebied uit die periode. Waarschijnlijk bevindt het voorwerk zich verder naar het westen, waar volgens de heemkundevereniging een concentratie van musketkogels is gevonden. De drie kuilen met de onduidelijke functie en het staakspoor dateren waarschijnlijk uit de Nieuwe tijd. Ze vormen geen aanwijzing voor een boerderijcomplex of bewoningszone en hebben meer het karakter van off-site sporen. Daarom worden de sporen niet als een archeologische vindplaats beschouwd. Uit het zoeksleuvenonderzoek blijkt ook dat ploegwerkzaamheden en de cultivatie van een hoogstamboomgaard de oorspronkelijke bodemopbouw relatief diep verstoord hebben gemaakt. Daarom wordt in het gebied geen (intacte) archeologische vindplaats verwacht.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.



Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.3 Flora en fauna en stikstof(depositie)

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 beoogde 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.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van de geplande woningen heeft Exlan een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hierna is de conclusie van het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
- 2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*



3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Daarnaast heeft G&O Consult onderzoek uitgevoerd naar de met de ontwikkeling samenhangende mogelijke stikstofdepositie. In het stikstofdepositieonderzoek is voor de aanleg- en gebruiksfase van het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn (zie [bijlage 4](#)).

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.4 Waterparagraaf

Toetsingskader

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

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



Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. 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 water-toets. 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.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van de oprichting van de woningen vindt nieuwbouw / verharding plaats. Derhalve is ter plaatse van het plangebied een waterplan opgesteld en een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit het waterplan komt naar voren dat bij de realisatie van het woningbouwplan rekening is gehouden met noodzakelijke infiltratievoorzieningen, het scheiden van schone en vuile waterstromen, het opvangen en infiltreren van schoon hemelwater binnen het plangebied en het gebruik van duurzame en niet uitlogende materialen om mogelijke vervuiling van bodem, grond-, oppervlakte- en hemelwater te voorkomen. Het planvoornemen past dan ook binnen de uitgangspunten van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Op basis van bovenstaande beoordeling wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' voldoende is geborgd in het planvoornemen. Het integrale waterplan is afgestemd met en akkoord bevonden door het waterschap en als bijlage 5 opgenomen.

Aanleiding voor het uitvoeren van het indicatief infiltratieonderzoek is de voorgenomen aanleg van een drietal wadi's binnen de nieuwbouwwijk. Doel van het infiltratieonderzoek is het bepalen van de doorlatendheid (de K-waarde) en daarmee de infiltratiemogelijkheden van de bodem ter plaatse van de toekomstige voorzieningen. Het integrale infiltratieonderzoek is als bijlage 6 opgenomen.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.5 Bodem

Toetsingskader

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het plan heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies letterlijk overgenomen uit de onderzoeksrapportage. Het integrale rapport is als bijlage 7 opgenomen.

De bodem ter plaatse van de dieseltank is niet verontreinigd geraakt door de opslag van diesel. De druppelzone is verontreinigd met asbest in een gehalte onder de interventiewaarde. Nader onderzoek of sanering zijn niet aan de orde. De resultaten van het onderzoek op het overig terrein met erf en landbouwgrond vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. De bodem is in geringe mate verontreinigd geraakt met DDD/DDE als gevolg van het gebruik van het terrein als boomgaard. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van woningen.

Voorafgaande aan de sloop / overige werkzaamheden dient de grond verwijderd en afgevoerd te worden. Daarbij dient gelet te worden op de struiken. Die dienen kort gesnoeid te worden en vervolgens moet het wortelgestel met de grond afgevoerd worden (i.o.m. de acceptant).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor verdere planontwikkeling.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

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 ontsnap-



pen 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, licht ontvlambaar, 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: de belemmeringenstrook. De belemmeringenstrook is een beschermingszone voor de buis om beschadiging door graafwerkzaamheden te voorkomen en schade door diepwortelende beplanting en biedt tevens werkruimte ten behoeve van onderhoud van de leiding.

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

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

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

Overige zonering

Op het plangebied liggen geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Verder ligt het plangebied niet in de nabijheid van een 150 kV hoogspanningslijn.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

4.7 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

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

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



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

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

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

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

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van het planvoornemen is door G&O Consult een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het industrielawaai uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is dat ter hoogte van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de inrichting aan de Donksestraat 17b niet verder wordt beperkt in zijn planologische mogelijkheden. Hierna is de conclusie letterlijk overgenomen uit de onderzoeksrapportage. Het integrale rapport is als bijlage 8 toegevoegd.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie overschreden ter hoogte van de beoogde bestemmingplan grens. Ook vinden er overschrijdingen plaats met de maximale geluidsniveaus van 65 dB(A) etmaalwaarde op de bestemmingplan grens én op enkele beoogde woningen.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de maximaal toegestane geluidsbelasting van een categorie 3.1 bedrijf overschreden ter hoogte van de beoogde bestemmingplan grens. Ook vinden er overschrijdingen plaats met de maximale geluidsniveaus van 65 dB(A) etmaalwaarde op de bestemmingplan grens.

Ter hoogte van de tuinen aan de zuidkant van de planlocatie heerst een redelijk tot goede milieukwaliteit. Ter hoogte van de overige buiten ruimte heerst een redelijk tot goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijke tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Met inachtneming van de opmerkingen genoemd in hoofdstuk 6.2 is ter hoogte van de beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De inrichting aan de Donksestraat 17b te Sint – Michielsgestel wordt door de realisatie van de woningen niet verder beperkt in zijn planologische mogelijkheden.



Gevolgd stappen:

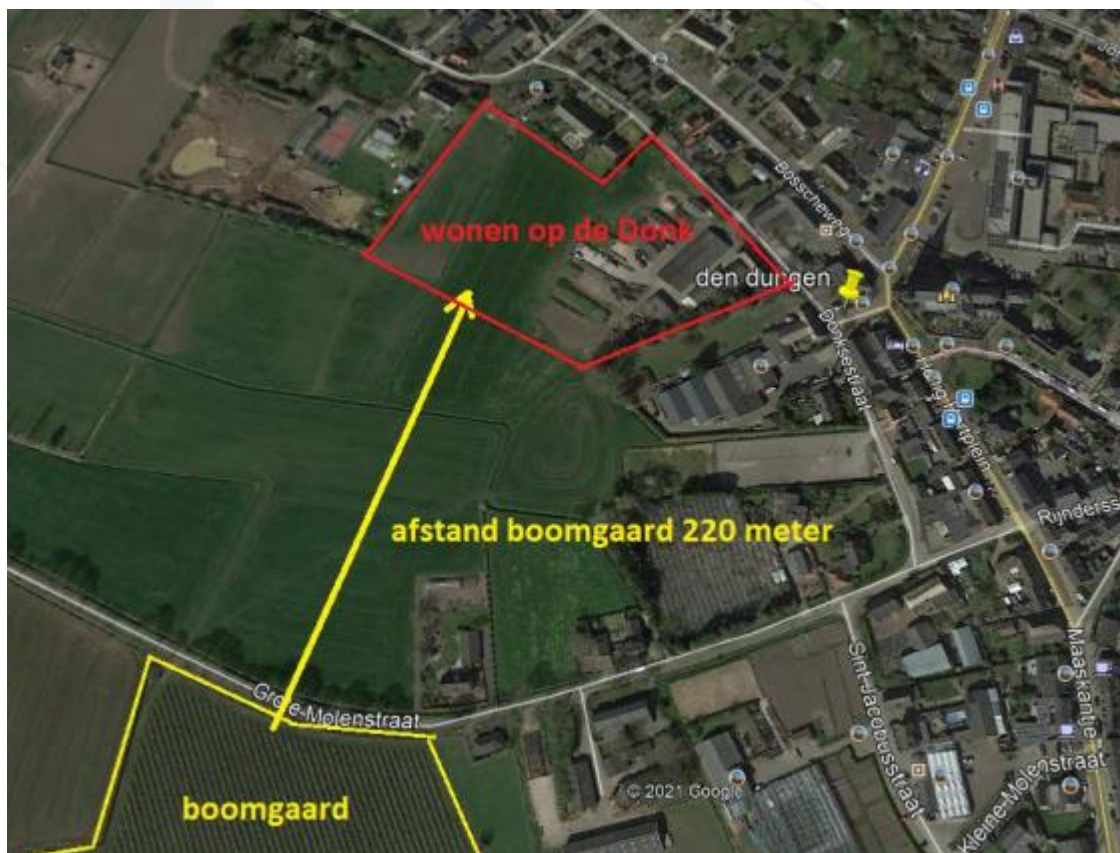
1. De ontwikkeling vindt plaats binnen de geluidcontour van een bedrijf waardoor stap 2 noodzakelijk is. Hiervoor is een akoestisch onderzoek opgesteld.
2. Uit de berekeningen blijkt dat:
 - voor het gemiddeld geluidniveau zowel in de maximale bestemmingsplansituatie als de representatieve situatie voldaan wordt aan de toetsing voor een rustig gebied conform stap 2.
 - Voor het piekgeluid vanuit de maximale bestemmingsplansituatie wel en voor de representatieve situatie niet voldaan wordt aan de toetsing voor een rustig gebied conform stap 2
 - Voor het piekgeluid wordt – op 1 dB in de dagperiode na - wel voldaan aan de normering behorende bij stap 3.
3. Het toepassen van stap 3 kan worden gemotiveerd:
 - Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet reëel.
 - Activiteiten die leiden tot overschrijdingen vinden alleen in de dagperiode plaats.
 - Er is ter plaatse van de woningbouwontwikkeling sprake van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.
 - Met een wettelijk gegarandeerde standaard gevelwering van 20 dB wordt in de nieuwe woningen ruim voldaan aan het geluidniveau uit het Bouwbesluit.

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Spuitzones

Op de naast het plangebied gelegen percelen wordt gras geteeld. Een boomgaard ligt op een ruime afstand van 220 meter Dit blijkt uit navolgende afbeelding.





Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstand tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen en gevoelige functies. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering. Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Daarnaast is het op basis van jurisprudentie mogelijk om deze afstand te verkleinen als daar onderzoek aan ten grondslag ligt en dient per geval een locatiespecifieke afweging plaats te vinden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat vrijwel alle jurisprudentie en discussie met betrekking tot spuitzones betrekking heeft op het telen van fruit- en laanbomen. Dit is dus niet van toepassing op de boomgaard die op 220 meter afstand van het plangebied ligt.



Op omliggende gronden wordt alleen gras geteeld. Ten aanzien van onkruidbestrijding bij gras wordt direct op de bodem gespoten waardoor geen sprake is van verwaaiing van de bestrijdingsmiddelen. De 50 meter zone is gebaseerd op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zonder driftreductie bij fruitbomen. Op grond van uit artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen tenminste 75% driftreductie moet worden behaald. Daarbij wordt over het algemeen aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare 50 meter die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit. Spuitapparatuur moet vanaf 1 januari 2019 voorzien van zijn van een drukregistratievoorziening. Het plangebied grenst op 220 meter aan een boomgaard waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Voor het overige is het perceel aan de Donksestraat voor meer dan de helft ingeklemd tussen de woningen en tuinen. Hiermee is de locatie al gelegen tussen de gevoelige functies. Er is daardoor sprake van een beperkte verdichting van de bebouwingsrand.

Concluderend kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Doordat de gronden al omringd zijn door de aanwezigheid van gevoelige functies is er geen sprake van een significante verslechtering van de gebied. Het aspect spuitzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Vanuit de aspecten geurhinder en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.8 Akoestiek

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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

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



Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het planvoornemen is door G&O Consult een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies letterlijk overgenomen uit de onderzoeksrapportage. Het integrale rapport is als bijlage 9 opgenomen.

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen, in de beoogde woonwijk aan de Donksestraat te Sint-Michielsgestel, bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige wegen, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 42 dB. Derhalve wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de verkeer aantrekkende werking van de beoogde woningen is een cumulatieve toename van 1 tot 3 dB waarneembaar op bestaande geluidgevoelige objecten. Volgens jurisprudentie (ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:423, 7 februari 2018) is een toename in het geluidsniveau van 3 dB met het menselijk oor niet of nauwelijks vast te stellen. Pas een verschil van 5 dB(A) is goed waarneembaar. Derhalve wordt de vastgestelde toename op de toetspunten, veroorzaakt door de verkeer aantrekkende werking, niet als bezwaarlijk geacht.

De geluidbelasting bij de beoogde woningen, in de beoogde woonwijk aan de Donksestraat te Sint-Michielsgestel, bedraagt bij de toetspunt T22 (1,5 meter hoogte) ten hoogste 54 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 34 dB bedragen. Echter wordt bij de nieuwbouw uitgegaan aan de energiezuinigheidseisen. Derhalve wordt het realistisch geacht dat de beoogde gevels een hogere karakteristieke geluidswering bedragen dan 20 dB. Derhalve wordt geacht dat er voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit. Het is ter beoordeling van de gemeente of bij een geluidsbelasting van 54 dB bij de bouwtoets een aanvullend onderzoek wordt geëist ter toetsing van het binnenniveau.

De geluidbelasting bij de Blauwe Scholk aan de Donksestraat te Sint-Michielsgestel, bedraagt bij de toetspunten T50, T53 en T54 ten hoogste 63 dB. Dit is een toename van 1 dB ten opzichte van de belasting exclusief de verkeer aantrekkende werking. Volgens het bouwbesluit telt hier het van rechtens verkregen niveau en is een toetsing aan de minimale karakteristieke geluidswering niet van toepassing.

Ter hoogte van de buitenruimtes van de woningen heerst een "redelijk" tot "goed" milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Spoorweglawaaï

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



Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

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



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

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

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. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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



Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Uit de gegevens blijkt dat voor Sint-Michielsgestel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 µg NO₂/m³. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied (op ruim 1 kilometer afstand) weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.





-  Globale ligging plangebied
-  Rekenpunt NSL-monitoringstool

Onderstaand vastgestelde waarden van een selectie van dichtstbijzijnde rekenpunten.

Rekenpunten				
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
16019983	20.1	18.5	6.6	11.6
16020349	20.1	18.5	6.5	11.6
16023191	21.4	18.7	6.6	11.7
16025691	21.4	18.7	6.6	11.7

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

Op een afstand van meer dan 1 kilometer meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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

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



Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats nabij een risicobron verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Het plaatsgebonden risico wordt door middel van risicocontouren op een kaart weergegeven.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is de kans dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een risicobron in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt gevormd door de 1%-letaliteitsgrens van de risicobron; de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden¹.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect

¹ Voor de doorwerking in de ruimtelijke ordening rondom een inrichting wordt uit praktische overwegingen soms een kleinere afstand aangehouden, bijvoorbeeld de afstand tot de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-8} per jaar.



mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Figuur: Wanneer verantwoorden?

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

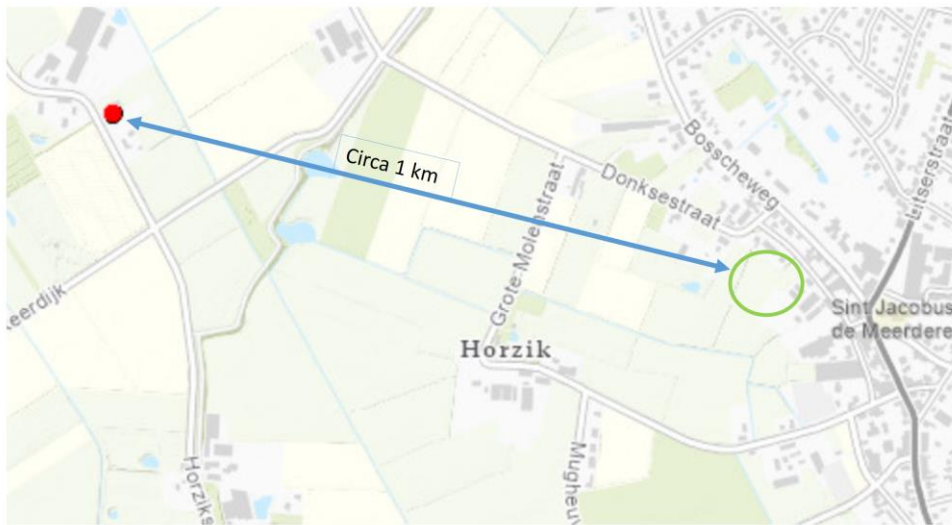
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking de plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Nabij het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Op navolgend kaartbeeld (bron: Risicokaart Nederland) is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting te zien. Deze bevindt zich op circa 1 kilometer, en het betreft een bovengrondse propaantank. De afstand tot het plangebied is ruim voldoende om risico's uit te kunnen sluiten.





- Globale ligging plangebied
- Bovengrondse propaantank

Externe veiligheid vervoer

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

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



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

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

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

Stap 1 Endotoxine

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

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft het ontwikkelen van vier rijwoningen en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

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

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

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

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

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

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

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen

Binnen 2 km van het plangebied ligt geen geitenhouderij en geen pluimveehouderij.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

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.



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.

4.12 Verkeer en parkeren

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het plan Wonen op de Donk afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn.

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer komt in de nieuwe situatie in het noordoosten van het plangebied. De overige wegen zijn woonstraten. Ten aanzien van calamiteiten wordt een noodzakelijke verbinding gelegd met de Donksestraat/Korte Donksestraat. Dit is een overrijdbare langzaamverkeersroute.

Naar aanleiding van de gekozen type woningen is een parkeerbalans gemaakt. Streven is zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein of zo dicht mogelijk bij de woning. Parkeren in openbare ruimte gebeurt in parkeerhoven en zoveel mogelijk op eigen terrein. Voor bezoekers is langspaarkeerplaatsen mogelijk tussen de laanbomen, zodat dichtbij iedere woning geparkeerd kan worden.

Onderstaand een opsomming van de nodige parkeerplaatsen per type woning:

- 12 vrijstaande woningen, 2 parkeerplaatsen per woning: 24
- 4 patiowoningen, 1 parkeerplaats per woning: 4
- 1 te splitsen boerderij (2 woningen), 2 parkeerplaatsen per woning: 4
- 3 onder 1 kap woningen, 1 parkeerplaats:
- 3 onder 1 kap boerderij, 2 parkeerplaatsen: 2

Hierbij worden nog 57 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd wat een totaal aantal parkeerplaatsen oplevert van: 88. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.



Parkeernormen Sint-Michielsgestel

Gebaseerd op CROW-publicatie 317

Zie ook de toelichting van CROW-publicatie 317
stedelijkheidsgraad Sint-Michielsgestel: **niet stedelijk**



hoofdgroep wonen	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buiten-gebied	parkeernorm per
koop, vrijstaand	1,80	2,10	2,30	2,40	woning
koop, twee-onder-een kap	1,70	2,00	2,20	2,20	woning
koop, tussen/hoek	1,50	1,80	2,00	2,00	woning
koop, etage, duur	1,60	1,90	2,10	2,10	woning
koop, etage, midden	1,40	1,70	1,90	1,90	woning
koop, etage, goedkoop	1,30	1,40	1,60	1,60	woning
huurhuis, vrije sector	1,50	1,80	2,00	2,00	woning
huurhuis, sociale huur	1,30	1,40	1,60	1,60	woning
huur, etage, duur	1,40	1,70	1,90	1,90	woning
huur, etage, midden/goedkoop	1,10	1,20	1,40	1,40	woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,65	0,70	0,70	kamer
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,25	0,25	0,25	kamer
aanleunwoning en service flat	1,05	1,10	1,20	1,20	woning



57 parkeerplaatsen openbare ruimte

35 parkeerplaatsen priveterrein



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

5. Juridische opzet

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

5.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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



6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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 initiatiefnemer.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Verder is er 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

Het bestemmingsplan is besproken met de direct aan- en omwonenden. Niet is gebleken van bezwaren tegen de planontwikkeling. Voor het verslag van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijlagen 11 en 11.1.



7. Slotconclusie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende woningbouwplan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, kwaliteiten en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en landschappelijke 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 onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.

