



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Wijzigingsplan

“Broekstraat 33 - 33a Gemonde”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BPBroekstraat33-VA01

Titel: **Broekstraat 33 – 33a Gemonde**

Datum: 27 juni 2019
Projectnummer: 2018.113
Status / versie: Definitief / 27-06-2019

Initiatiefnemers: **De heren** [redacted] **en** [redacted]

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Contactpersoon: [redacted]

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

Website: www.wintraeckenadvies.nl

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



Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en planvoornemen.....	5
1.2 Planlocatie	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doelstelling wijzigingsplan.....	8
1.5 Leeswijzer.....	9
2. Bestaande situatie en planbeschrijving.....	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Planbeschrijving.....	11
3. Ruimtelijk beleidskader	14
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Geluid	17
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	19
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 (Ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen.....	22
4.6 Milieueffectrapportage	24
4.7 Bodem.....	25
4.8 Water.....	26
4.9 Luchtkwaliteit.....	28
4.10 Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving	30
4.11 Historische kwaliteit	33
4.12 Verkeer en parkeren.....	35
5. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering	36
6. Plantoetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid en voorwaarden gemeente.....	38
7. Juridische toelichting.....	43
7.1 Het wijzigingsplan als juridisch instrument	43
7.2 Systematiek van de regels	43
7.3 Bebouwing algemeen	44
7.4 Toelichting bestemmingen.....	44
8. Uitvoeringsaspecten.....	45
8.1 Economische uitvoerbaarheid	45
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

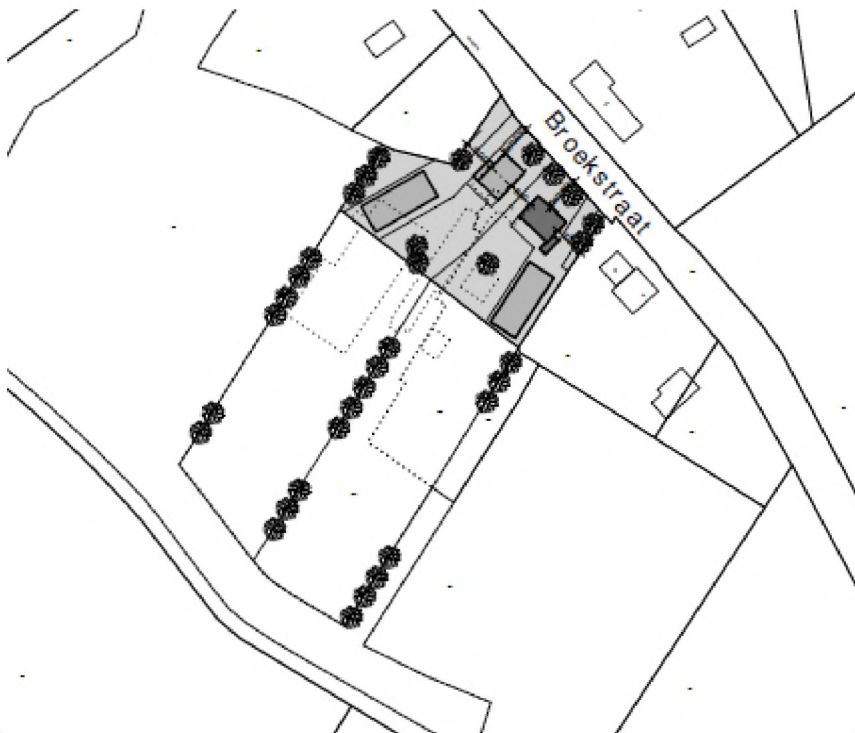
1. ████████ Landschap, Landschappelijke inpassing Broekstraat 33-33a Gemonde, 17-01-2019;
2. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Ruimtelijk plan 2 woning Broekstraat 33 Gemonde, documentnummer: 20180891/C02/TO, 13-08-2018;
3. MILON, Verkennend asbest- en bodemonderzoek en nader asbestonderzoek Broekstraat 33-33a te Gemonde, projectnummer: 20161766, 27-06-2017;
4. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Broekstraat 33-33a te Gemonde, kenmerk: BE/2018/024/r, 30-03-2018;
5. Bureau voor Archeologie, Rapport 631, Broekstraat 33, Gemonde, gemeente Sint-Michielsgestel: een bureau- en inventariserend, veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 20-06-2018

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planvoornemen

Initiatiefnemers zijn voornemens om twee nieuwe (burger)woningen op te richten aan de Broekstraat 33 – 33a te Gemonde. Hiertoe wordt het huidige agrarische bedrijf gesaneerd, inclusief de beide bestaande bedrijfswoningen (twee-onder-één-kap in een langgevelboerderij). Hiermee wordt tevens de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming.

Op navolgend overzicht (concept) is de nieuwe situatie weergegeven.



De gemeente Sint-Michielsgestel is onder de volgende voorwaarden in principe bereid om – via een bestemmingsplanwijziging ex artikel 6.8.13 van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, 2^e Actualisatie” – aan de voorgenomen planontwikkeling medewerking te verlenen.

- *het aantal woningen niet mag toenemen;*
- *de voorkeur uitgaat naar een twee-onder-één-kap woning aangezien dit beter past in de bebouwingsstructuur van de omgeving;*
- *het ontwerp van de woning aan moet sluiten bij de woningen in de omgeving (één bouwlaag met kap);*
- *een woning in principe geen grotere inhoud mag hebben dan 600 m³;*
- *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter dient te bedragen;*
- *bij sloop van (bedrijfs)bebouwing een quickscan flora en fauna moet worden uitgevoerd;*

- *de nieuwe woningen bij voorkeur gebruik moeten maken van de bestaande aansluiting(en) op de riolering;*
- *middels akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel een hogere waarde moet worden aangevraagd.*

Hierna wordt gemotiveerd dat aan deze door de gemeente gestelde voorwaarden en tevens aan de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in artikel 6.8.13, wordt voldaan. Uit voorliggend wijzigingsplan blijkt derhalve dat het (bouw)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen zijn voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.2 Planlocatie

De planlocatie aan de Broekstraat 33 – 33a te Gemonde is landelijk gelegen, maar wordt hoofdzakelijk omgeven door burgerwoningen.

Op de navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.

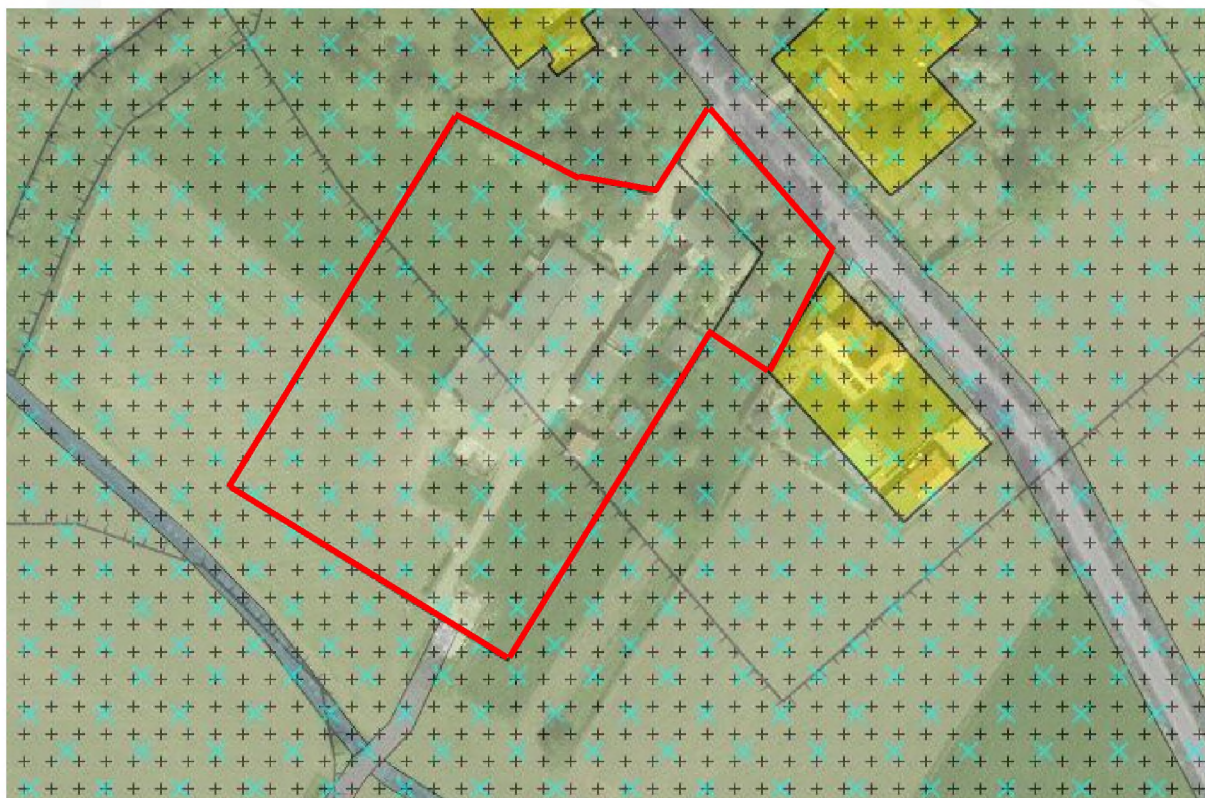


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" geldt voor de planlocatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', deels met een bouwvlak, en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Verder zijn nog de ge-

biedsaanduidingen 'historisch landschappelijk gebied' en 'besloten gebied' van toepassing.

Op de navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied van onderhavig wijzigingsplan rood omlijnd aangegeven.



Binnen de vigerende bestemming en aanduidingen is het oprichten van (burger)woningen niet toegestaan. Het bouwplan is derhalve primair op dit punt in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 6.8.13 van het bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e Actualisatie" biedt burgemeester en wethouders echter een wijzigingsbevoegdheid om – onder voorwaarden / criteria – de vigerende bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen':

6.8.13 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. *het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;*
- b. *de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;*
- c. *de wijziging dient milieu-hygiënisch aanvaardbaar te zijn;*

- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
- e. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;*
- f. ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m³ te worden ingezet voor wonen;*
- g. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;*
- h. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';*
- i. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;*
- j. er geen sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;*
- k. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en de omgeving;*
- l. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;*
- m. de overtollige bebouwing gesloopt moet worden;*
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.*

De plantoetsing aan de voormelde wijzigingsvoorwaarden vindt plaats in hoofdstuk 6 van deze wijzigingsplantoelichting.

1.4 Doelstelling wijzigingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" binnen het voorliggende plangebied. De bestemming is 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Er zijn reeds twee woningen toegestaan, maar dit mogen geen burgerwoningen zijn. Onder voorwaarden is een bestemmings(plan)wijziging in 'Wonen' mogelijk. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorgenomen planontwikkeling planologisch-juridisch geregeld.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. In dit wijzigingsplan wordt uitgebreid stilgestaan bij de hierboven genoemde voorwaarden en de omgang hiermee in de aan dit wijzigingsplan ten grondslag liggende ontwikkeling.

Het ten uitvoer brengen van de oprichting van twee burgerwoningen kan gerealiseerd worden, indien aan een aantal deels juridische voorwaarden wordt voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een wijzigingsplan als basis voor het doorvoeren van de bestemmingsplanwijziging;
2. het met een wijzigingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De plantoetsing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 6.9.14, en de overige voorwaarden van de gemeente vindt plaats in Hoofdstuk 6. De juridische aspecten worden toegelicht in Hoofdstuk 7 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 8.

2. Bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het erf is bebouwd met een langgevelboerderij (gesplitst in twee woningen, 33 en 33a) en met diverse agrarische bijgebouwen (voormalige koeienstal, voormalige varkensstal, werktuigenloods, berging, kalverhok/werkhok, kippenhok en schapenhok).

De boerderij is omstreeks 1930 gebouwd. De locatie is, tot recent, agrarisch in gebruik geweest. Ter plaatse van de inrit en rondom de bebouwing is een klinkerverharding aanwezig. Op het achterterrein zijn twee betonplaten aanwezig. Ten zuidwesten van de stal betreft dit een voormalige mestplaat en richting de watergang Beeksche Waterloop is dit een betonverharding van voormalige bebouwing.



Voorzijde planlocatie, gezien vanaf de Broekstraat



Achterzijde planlocatie



Op-/inrit planlocatie, richting Broekstraat

2.2 Planbeschrijving

Uitgangspunten

Initiatiefnemers zijn voornemens om twee nieuwe (burger)woningen op te richten aan de Broekstraat 33 – 33a te Gemonde. Hiertoe wordt het huidige agrarische bedrijf gesaneerd, inclusief de beide bestaande bedrijfswoningen (twee-onder-één-kap in een langgevelboerderij). Hiermee wordt tevens de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming.

Bij het ontwerpen van de voorziene woningen geldt een aantal algemene uitgangspunten. Zo dienen de inhoud, typologie, architectuur van de woningen en de tuinen passend zijn in haar omgeving en dienen de nieuwe woningen door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap. Dit betekent, onder voorbehoud van maatwerk, onder andere dat de nieuwe woningen direct ontsluiten op bestaande wegen en dat de nieuwe woning(en) geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw.

Uitgangspunten integraal ontwerp

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woningen als voor de kavels en de tuinen. De beeldkwaliteitseisen dienen als kader voor de welstandstoets.

Passend in het landschap

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

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

Typologie van de woning

De typologie van de nieuwe woningen dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Daarom dienen de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.

Typologie en architectuur tuin

'Vertuining' van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dienen te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan bosschages, houtwallen, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc. een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is uiteraard ondergeschikt een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk. De landschappelijke inpassing dient zo te zijn dat op de ruime kavel doorzichten naar het landschap blijven bestaand.

Vertaling randvoorwaarden en uitgangspunten naar bouwplan

In het kader van de principebeoordeling heeft de gemeente onder andere de volgende voorwaarden meegegeven:

- de voorkeur uitgaat naar een twee-onder-één-kap woning aangezien dit beter past in de bebouwingsstructuur van de omgeving;
- het ontwerp van de woning aan moet sluiten bij de woningen in de omgeving (één bouwlaag met kap);
- een woning in principe geen grotere inhoud mag hebben dan 600 m³;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter dient te bedragen;
- de nieuwe woningen bij voorkeur gebruik moeten maken van de bestaande aansluiting(en) op de riolering;

In dit stadium van het planproces kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat de beoogde woningen dienen te voldoen aan de gegeven randvoorwaarden en uitgangspunten. Tevens dient bij de bouwplanuitwerking aansluiting gezocht te worden bij de bestaande woningen in de omgeving. Op onderdelen is eventueel maatwerk gewenst. Zo kan en moet – indien noodzakelijk – gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid, zoals gegeven in artikel 4.3.1: herbouw woning buiten de fundering van de bestaande woning.

De definitieve uitwerking van het bouwontwerp / de bouwontwerpen vindt te zijner tijd plaats in het kader van de vergunningaanvraag. Voor nu kan ook al worden vermeld dat de ontsluitingen zullen plaatsvinden op de Broekstraat en dat het eigen terrein zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie ook paragraaf 4.12).

Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat landschappelijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

Een landschappelijk inpassingsplan, inclusief landschaps-/inrichtingsschets, maakt onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan. Verwezen wordt naar bijlage 1.

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

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

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding en regels.

3. Ruimtelijk beleidskader

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 nieuwe 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. Zoals hierna met name uit de hoofdstukken 4 en 5 zal blijken, past onderhavig (bouw)plan binnen de voorwaarden en criteria, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.8.13 van het bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e Actualisatie". In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een *beleidsmatige* afweging gemaakt.

Onderhavig wijzigingsplan borduurt voort op het zogenaamde moederplan: het bestemmingsplan "Buitengebied". In dit bestemmingsplan zijn in principe alle beleidsstukken van de diverse overheidsniveaus behandeld en is er in ieder geval rekening gehouden met de diverse doelstellingen, ambities en voorwaarden. Dat betekent ook voor het beleid dat op gemeentelijk niveau is opgesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder kan nog worden opgemerkt dat de voorziene ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De Verordening ruimte omschrijft het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Het voorgenomen bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving. In het verlengde van de constatering dat er op grond van het Bro geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is er volgens de Verordening ruimte ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of een aanzet daartoe. Er is derhalve verder geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Conform de Verordening ruimte Noord-Brabant ligt de planlocatie in de 'groenblauwe mantel'. Daarmee zijn de volgende artikelen van toepassing.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Lid 2:

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Er is sprake van (vervangende) herbouw of nieuwbouw op een bestaand bouwperceel.

6.7 Wonen

Lid 5:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a) er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c) de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Er is geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties, aangezien reeds twee wooneenheden zijn toegestaan. Overtollige bebouwing in de vorm van de aanwezige varkensstallen wordt gesloopt. Aan voormelde voorwaarden / criteria wordt derhalve onvoorwaardelijk voldaan.

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte Noord-Brabant vormt hoofdstuk 2 (Bevordering van ruimtelijke kwaliteit). Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een planvoornemen dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling *buiten bestaand stedelijk gebied* draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist (zie artikel 1.1 sub 71 van de verordening).

Met de ruimtelijke onderbouwing van het onderliggende planvoornemen wordt tevens voorzien in een goede landschappelijke inpassing van bouwplan.

Ten aanzien van de aan de planlocatie toegekende waarden en kwaliteiten kan worden gesteld dat het initiatiefnemer er alles aan is gelegen de waarden en kwaliteiten te respecteren en in stand te houden. Initiatiefnemer ziet onderhavige planontwikkeling mede als kans om aanwezige waarden en kwaliteiten te behouden en versterken. Een en ander heeft een plek gekregen in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan (zie [bijlage 1](#)).

In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke met onderliggende ontwikkeling wordt geleverd.

Woonvisie 2016-2021 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2016

Op 1 juli 2016 is de 'Woonvisie 2016 – 2021' in werking getreden. In deze woonvisie legt de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren vast. De 'Uitvoeringsnota Woningbouw 2016' bevat een verdere uitwerking van de Woonvisie. De Uitvoeringsnota wordt jaarlijks geactualiseerd.

In de huidige situatie zijn reeds twee woningen toegestaan. Na realisatie van het bouwplan voor twee vrijstaande woningen blijft per saldo het aantal woningen gelijk.

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

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

Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen

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

In de huidige situatie zijn reeds twee woningen toegestaan. Na realisatie van het bouwplan blijft derhalve per saldo het aantal woningen gelijk. Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen. Het bouwplan heeft geen invloed op de woningvoorraad van de gemeente Sint-Michielsgestel.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

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 en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. 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 ontwikkeling. 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.

4.2 Geluid

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)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Hogere waarde

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorgevel. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 52 dB waardoor de hoogst toelaatbare geluidbelasting (58 dB) niet wordt overschreden.

Wanneer de voorgevel op ten minste 20 meter vanaf de voorgrens van de woonbestemming is gelegen hoeft er geen hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Bouwbesluit

Uit de berekeningen van de fictieve woning op de worst-case locatie blijkt dat ter plaatse van de voorgevels de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt overschreden. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt 57 dB.

In de praktijk wordt een gevelwering van 24 dB in het geval van nieuwbouw meestal wel gehaald. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen of een onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk is.

Rekening houdend met de conclusies uit het wegverkeerslawaaionderzoek levert het wegverkeerslawaaiderhalve geen belemmeringen op voor het plan. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is derhalve gewaarborgd. De akoestische gevolgen van overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de planlocatie komen in paragraaf 4.3 (milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid) aan de orde.

Spoorweglawaaai

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

Vliegtuiglawaaai

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

Stiltegebieden

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

Conclusie

Beoordeeld is welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het wijzigingsplan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

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 afstandsstep worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Op 9 februari 2017 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel' en de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017 gemeente Sint-Michielsgestel' vastgesteld. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het buitengebied mag de voor- en achtergrondbelasting niet meer bedragen dan 10 odour units en mag de afstand niet meer bedragen dan 25 meter.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

Voor VAB-locaties geldt als afstandsnorm 25 meter. Binnen 25 meter van de ruimtelijke ontwikkeling liggen geen veehouderijen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel' en de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017 gemeente Sint-Michielsgestel'. De individuele hinder van veehouderijen levert derhalve geen belemmeringen op.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats buiten de geurcontouren van 10,0 ouE/m^3 van alle veehouderijen in de omgeving.

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

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

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

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

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van geen bedrijvigheid welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

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

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt

een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Over de Broekstraat vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van deze weg. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

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

Conclusie

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

4.5 (Ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied 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 het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

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

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor

brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

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

Doorwerking plan(gebied)

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

In de nabijheid van het plangebied liggen drie hoge druk aardgasleidingen. De hoge druk aardgasleidingen A525 en A526 liggen op voldoende afstand waardoor de gevraagde ontwikkeling buiten de invloedzone plaatsvindt. De ontwikkeling ligt op ruim 300 meter van de hoge druk aardgasleiding A527 en valt daarmee wel binnen de 1%-letaliteitszone van deze leiding.

Leidingnr.	Diameter in inch	Max. werkdruk in Bar	PR 10^{-6} aanwezig	100% letaliteit in meter	1% letaliteit in meter
A-527 (Brugstraat-Schijndelseweg)	42	66,2	Nee	190	490
A-526	42	66,2	Nee	190	490
A-525	36	66,2	Ja	180	430



Uitsnede Risicokaart

De ontwikkeling ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Aangezien het gaat om vervangende nieuwbouw, wijzigt het groepsrisico niet.

Overige kabels en (buis)leidingen

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

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

Overige zonering

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

Conclusie

Gesteld 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.

4.6 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

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.

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 per saldo geen extra woning 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

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

4.7 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. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier

bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 3](#) opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetroffen.

Het asbestonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest. Er is sprake van een bodemverontreiniging met asbest (asbestgehalte > interventiewaarde). De grond in de puinlaag (meer dan 50% bodemvreemde bijmenging en dus geen grond) is geanalyseerd en hier zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aangetoond. In totaal is er naar verwachting circa 410 m³ grond en puin (circa 780 ton) verontreinigd met asbest. In verband met de heterogeniteit is er geen onderscheid te maken in grond en puin.

Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, de verontreiniging met asbest is middels dit onderzoek voldoende in beeld gebracht. Aanbevolen wordt om de asbestverontreiniging te saneren middels een BUS-melding.

Als gevolg van de verontreinigingen zijn er gebruiksbeperkingen ter plaatse ter plaatse van de onderzoekslocatie. De verharding dient in stand te worden gehouden zodat er geen contactmogelijkheden zijn (risico's). Er mag geen grondverzet plaatsvinden met ernstig verontreinigde grond zonder dat hiervoor een vergunning (saneringsplan) is ingediend en goedgekeurd. Het saneren van bodem dient te geschieden onder BRL 6000 (milieukundige begeleiding) en BRL 7000 (graafwerkzaamheden aannemer). Indien de verontreiniging niet op korte termijn gesaneerd wordt dan dient deze beschikt te worden (e.e.a. volgens artikel 27 Wet bodembescherming).

Conclusie

Conclusie is dat het aspect bodem – na het treffen van de aanbevolen vervolgmaatregelen – de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat. De daadwerkelijke sanering en hieraan voorgaande acties worden daadwerkelijk uitgevoerd na het doorlopen van de wijzigingsplanprocedure.

4.8 Water

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is nu 9.308 m². Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en maakt plaats voor een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' ter grootte van 2.195 m². Het bouwvlak wordt derhalve aanzienlijk verkleind.

Ten opzichte van de bestaande situatie is er derhalve sprake van een afname van het bebouwd oppervlak. Wat betreft hydrologie heeft het bouwplan derhalve een evident positief effect.

De nieuwe woningen moeten allebei de bestaande (vrijverval)rioolaansluitingen gebruiken om het vuilwater te lozen. Deze aansluitingen lozen op een drukrioolunit.

Regenwater mag niet geloosd worden op de bestaande rioolaansluitingen.

Conclusie

Conclusie is dat het aspect water de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

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 1% op 500 wonin-

gen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 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.

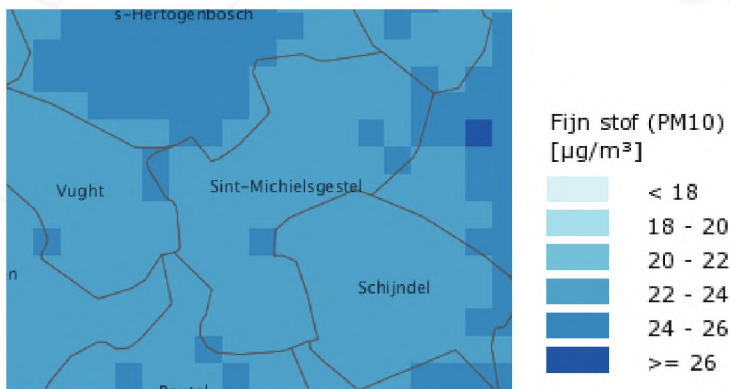
Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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 voor de planontwikkeling.

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

Het bouwplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Michielsgestel 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).



(bron: www.rivm.nl)

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.

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 Sint-Michielsgestel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Conclusie

Het wijzigingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Daarmee staat het aspect luchtkwaliteit de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.10 Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het ecologisch onderzoek vermeld. De volledige quickscan is in bijlage 3 opgenomen.

Conclusies

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens voor huismus, aanmerkelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime Habitatrichtlijnsoorten, Vogelrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde overige soorten. Om de aan- dan wel afwezigheid van huismusnesten aan te tonen dient een aanvullende inspectie uitgevoerd te worden. De inspectie betreft een eenmalig bezoek waarbij dakpannen gelicht worden om de dakruimte te controleren op de aanwezigheid van nesten. Mogelijk vormt het plangebied het leefgebied van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. De toegankelijke delen van de bebouwing en de hogere vaatplanten zijn potentieel geschikt als broedlocatie van algemene vogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Belangrijk weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tot nabijgelegen Natura2000-gebieden kan een effect uitgesloten worden.

Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

Legenda	vaatplanten	zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
- = ongeschikt								
+ = geschikt								
n (nee) / j (ja)								
Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort							+	+
Geschikt habitat Habitatrichtlijnsoort	-	-	+/-	-	-	-		
Geschikt habitat overige soort	-	+/-		+/-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	j
Gebiedsbescherming	afstand		effecten		nader onderzoek/ Aerus			
Natura2000-gebieden	8,3km		geen		n.v.t.			
Natuurnetwerk Nederland	0,2km		geen		n.v.t.			
Houtopstanden	aanwezig		kap		melding / vergunning			
Struiken	ja		ja		n.v.t.			
Bomen	ja		ja		n.v.t.			

Alle van nature in Nederland voorkomende vogels vallen onder de bescherming van de vogelrichtlijn. Voor de nestbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen vogelsoorten met nesten die enkel tijdens het broedseizoen beschermd zijn (broedvogels (a)) en vogelsoorten met nesten die jaarrond beschermd zijn (broedvogels (j)).

Uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Broekstraat 33-33a te Gemonde leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden. Het is onduidelijk of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Behou-

dens voor huismus geldt voor Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en overige soorten dat, op basis van het voorliggende onderzoek, er geen effecten worden verwacht ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen alsmede functioneel leefgebied. Ten aanzien van huismus dient voor de uitvoering van de ontwikkeling een inspectie naar de aan- dan wel afwezigheid van nesten uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Broekstraat 33-33a te Gemonde is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). Voor de aanvang van de ontwikkeling dient een aanvullende inspectie naar de aan- dan wel afwezigheid van huismusnesten uitgevoerd te worden.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- Ten aanzien van huismus dient een aanvullende inspectie uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van nestlocaties van huismus. De inspectie betreft een eenmalig bezoek waarbij de dakpannen van de woning gelicht worden om visueel te inspecteren of er nestlocaties van huismus aanwezig zijn. Het bezoek dient uitgevoerd te worden in de periode 15 september tot 1 maart. Na uitvoering van eventuele maatregelen dienen ten aanzien van broedvogels de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen van toepassing zijn.*

- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*
-

Op 1 september 2018 heeft FaunaConstruct. Ten aanzien van de huismus een aanvullende inspectie uitgevoerd naar de eventuele aan- of afwezigheid van nestlocaties van de huismus. Uit de inspectie zijn geen nestlocaties van de huismus aangetroffen.

Conclusie

Conclusie is dat de aspecten flora en fauna de beoogde planontwikkeling niet in de weg staan.

4.11 Historische kwaliteit

Toetsingskader

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

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

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan 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. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan 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 en vaststeller van

het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

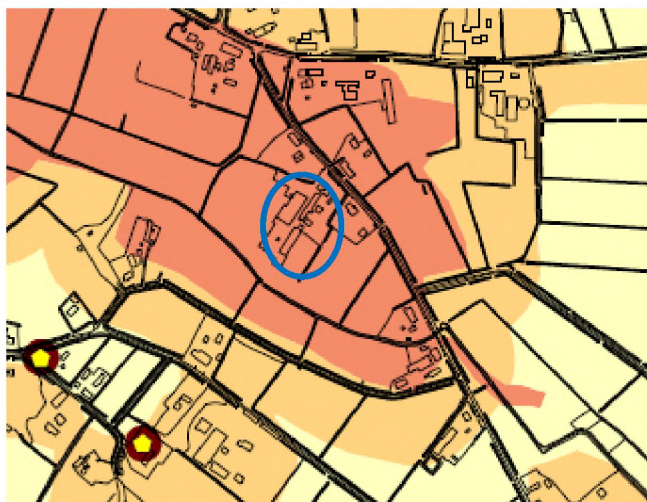
Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar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

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Op de planlocatie rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' welke tot doel heeft 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.

Ook volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Sint-Michielsgestel – zie de navolgende uitsnede met blauw omlijnd de globale ligging van de plangebied – valt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



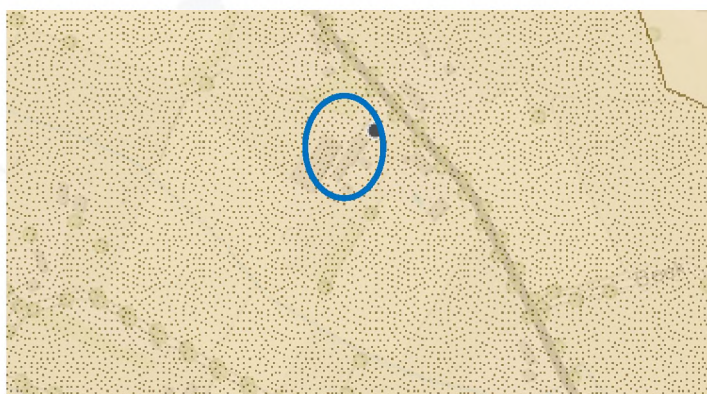
hoge verwachting voor neolithicum tot middeleeuwen

Behoud in situ is uitgangspunt. Indien dat niet mogelijk is, dient archeologisch onderzoek* plaats te vinden bij ingrepen groter of gelijk aan 100 m² en dieper dan 50 cm.

Aangezien de kans reëel is dat de bouwgraafwerkzaamheden een gebied zullen betreffen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm is door Bureau voor Archeologie bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De integrale rapportage is als [bijlage 5](#) opgenomen.

Cultuurhistorie

De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blauw omlijnd aangeduid. Het plangebied kan worden gekenmerkt als 'archeologisch landschap' en 'cultuurhistorisch landschap'.



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

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie wordt betrokken bij de situering en vormgeving van beide woningen. De planlocatie bezit verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

Conclusie

Conclusie is dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie de planontwikkeling niet in de weg staan.

4.12 Verkeer en parkeren

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er geen noemenswaardige veranderingen plaats. Zo zal de ontsluiting, ook in de nieuwe plansituatie, plaatsvinden op de Broekstraat en zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inritten. Na realisatie van het bouwplan zal de verkeersintensiteit/-druk op de Broekstraat niet toenemen ten opzichte het huidige niveau.

Wat betreft parkeren geldt dat er op eigen terrein ruim voldoende gelegenheid is voor het aanleggen van minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief de garage en/of carport.

5. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Landschappelijk inpassing

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

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

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

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

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

De initiatiefnemers hebben door [REDACTED] Landschap een landschappelijk inpassingsplan, inclusief inrichtingstekening, laten opstellen. Dit inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De uiteindelijke situering/positionering van de woningen, ontsluiting en eventueel bijgebouw(en) dienen nog nader te worden bepaald.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten landschappelijk worden ingepast en moeten, daar waar een waardevermeerdering van de gronden plaatsvindt, op enigerlei wijze worden gecompenseerd. Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen tevens (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.2 Verordening Ruimte, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij her-

gebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van over-tollige bebouwing uitgangspunt.

Naast een gedegen landschappelijke inpassing moet voor onderhavige planologische ontwikkeling dus, in het kader van de extra kwaliteitsverbetering, het effect op de financiële waarde van de gronden binnen de planlocatie verantwoord worden. Op basis van een dergelijke berekening kan worden aangetoond wat de meer- of minderwaarde is van een nieuwe ontwikkeling. Er is bijvoorbeeld sprake van meerwaarde als een agrarische of natuurbestemming wordt gewijzigd naar een stedelijke functie (wonen of bedrijvigheid). Van deze meerwaarde dient een percentage te worden gecompenseerd. Het kan dan zijn dat er een financiële bijdrage wordt geleverd aan een gemeentelijk groenfonds.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft categorieën van ontwikkelingen aangegeven en per categorie aangegeven welke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor ontwikkelingen in categorie 1 is geen bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering benodigd. Van initiatieven in categorie 2 wordt enkel landschappelijke inpassing gevraagd. Acties die vallen onder categorie 3 dienen naast een landschappelijke inpassing ook een extra kwaliteitsverbetering te leveren, bijvoorbeeld in de vorm van een financiële bijdrage.

Onderhavige ontwikkeling moet onder categorie 3 worden geschaard. De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is nu 9.308 m². Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en maakt plaats voor een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' ter grootte van 2.195 m². Het bouwvlak wordt derhalve aanzienlijk verkleind. Het aantal vierkante meters bouwvlak c.q. bebouwing neemt derhalve ruim af (sloop aanwezige varkensstallen). Hier kan aan worden toegevoegd dat nu reeds twee woningen zijn toegestaan. Per saldo blijft het aantal woningen dus gelijk.

6. Plantoetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid en voorwaarden gemeente

Onderstaand wordt eerst per onderdeel van artikel 6.8.13 van het bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e Actualisatie" verantwoord op welke wijze onderhavig planvoornemen aansluit bij de voorwaarden tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan middels deze wijzigingsbevoegdheid.

6.8.13 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;*

Het agrarische bedrijf is beëindigd. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- b. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;*

De wijziging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven op. Dit blijkt uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- c. de wijziging dient milieu-hygiënisch aanvaardbaar te zijn;*

De bestemmingswijziging is milieu-hygiënisch aanvaardbaar. Dit blijkt uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*

Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat landschappelijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Een landschappelijk inpassingsplan, inclusief landschaps-/inrichtingsschets, maakt onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan. Verwezen wordt naar bijlage 1.

De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- e. *er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;*

Er is legale bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak aanwezig. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- f. *ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m³ te worden ingezet voor wonen;*

De bedrijfswoningen zijn niet cultuurhistorisch waardevol. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- g. *de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;*

De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is nu 9.308 m². Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en maakt plaats voor een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' ter grootte van 2.195 m². Het bouwvlak wordt derhalve aanzienlijk verkleind. Aan de gestelde voorwaarde is (ruimschoots) voldaan.

- h. *de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';*

Het bestemmings-/bouwvlak krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit is geregeld in artikel 4.1 sub g van de planregels van onderhavig wijzigingsplan. Aan de gestelde voorwaarde is (ruimschoots) voldaan.

- i. *de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;*

De overige gronden van deze bestemming zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen en aanduidingen. Enkel het agrarische bouwvlak is komen te vervallen en heeft deels plaatsgemaakt voor de bestemming 'Wonen', inclusief een bouwvlak. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- j. *er geen sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verweavingsgebied;*

Er is geen sprake van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- k. *de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en de omgeving;*

1. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;

m. de overtollige bebouwing gesloopt moet worden;

te slopen opstal
ca. 68m²

te slopen opstal
ca. 299m²

te slopen opstal
ca. 889m²

33

te slopen opstal
ca. 175m²

woning De Wit

woning Van Gerven

ca. 8000

gem. 10000

bestaande inrit

n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

De ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Het huidige verharde / bebouwde oppervlak wordt met de nieuwe plansituatie aanzienlijk verkleind. Aan de gestelde voorwaarde wordt (ruimschoots) voldaan. Zie verder paragraaf 4.8.

De gemeente Sint-Michielsgestel is onder de volgende voorwaarden in principe bereid om – via een bestemmingsplanwijziging ex artikel 6.8.13 van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” – aan de voorgenomen planontwikkeling medewerking te verlenen.

- *het aantal woningen niet mag toenemen;*

Het aantal woningen is twee en blijft twee neemt derhalve niet toe. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- *de voorkeur uitgaat naar een twee-onder-één-kap woning aangezien dit beter past in de bebouwingsstructuur van de omgeving;*

Gelet op de maatvoering van het bouwvlak en de planregels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” zijn zowel een twee-onder-één-kap woning als twee vrijstaande woningen voorstelbaar. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- *het ontwerp van de woning aan moet sluiten bij de woningen in de omgeving (één bouwlaag met kap);*

In dit stadium van het planproces kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat bij de bouwplanuitwerking aansluiting gezocht wordt bij de bestaande woningen in de omgeving. Op onderdelen is eventueel maatwerk gewenst. De definitieve uitwerking van het bouwontwerp / de bouwontwerpen vindt te zijner tijd plaats in het kader van de vergunningaanvraag. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- *een woning in principe geen grotere inhoud mag hebben dan 600 m³;*

De woningen krijgen elk een maximale inhoud van 600 m³. Dit is geregeld in artikel 4.2.1 sub c van de planregels. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter dient te bedragen;*

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde van de woning minimaal 10 meter. Dit is geregeld in artikel 4.2.1 sub g van de planregels. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- *bij sloop van (bedrijfs)bebouwing een quickscan flora en fauna moet worden uitgevoerd;*

In het kader van onderhavig wijzigingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 4 bij dit wijzigingsplan gevoegd. Bij de verdere planuitwerking worden de onderzoeksbevindingen en -conclusies in acht genomen. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- *de nieuwe woningen bij voorkeur gebruik moeten maken van de bestaande aansluiting(en) op de riolering;*

De nieuwe woningen moeten allebei de bestaande (vrijerval)rioolaansluitingen gebruiken om het vuilwater te lozen. Deze aansluitingen lozen op een drukrioolunit.

Regenwater mag niet geloosd worden op de bestaande rioolaansluitingen.

Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

- *middels akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel een hogere waarde moet worden aangevraagd;*

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd.. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Rekening houdend met de conclusies uit het wegverkeerslawaai-onderzoek levert het wegverkeerslawaai derhalve geen belemmeringen op voor het plan. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

Woningen worden dus als geluidgevoelig bestempeld. De verkeersintensiteit op de Broekstraat is echter dermate minimaal dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat sprake is van een onacceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat nader onderzoek naar de geluidwering van gevels noodzakelijk is. Hier kan aan worden toegevoegd dat er geen sprake is van de oprichting van nieuwe woningen, maar van vervanging.

Het wegverkeerslawaai levert derhalve geen belemmeringen op voor het plan. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

Aanduidingen: waarden en kwaliteiten

Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat landschappelijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige natuur- en landschapswaarden en kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in hoofdstuk 4 alsmede in de uitgevoerde nadere deelonderzoeken naar met name archeologie, ecologie en landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 5 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

7. Juridische toelichting

7.1 Het wijzigingsplan als juridisch instrument

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het wijzigingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten wijzigingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het wijzigingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

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

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

7.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- 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 wijzigingsplan 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 (dubbel)bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak;

- de aanduidingen.

7.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het wijzigingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woning c.q. het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden opgericht. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

7.4 Toelichting bestemmingen

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

8. Uitvoeringsaspecten

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

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

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste planologische ontwikkeling kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn 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 initiatiefnemers.

Planschade

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een wijzigingsplan 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. Op het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingebracht.

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.