



,

Toelichting

reparatieplan Hoogstraat 45, 47 en 47a en Milrooijsseweg 33, 35 en 37 te Berli- cum

Gemeente Sint Michielsgestel

3 oktober 2024

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend planologisch regime	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Het plan	11
3	Beleidskader	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1	Milieu-aspecten	28
4.2	Omgevingsaspecten	43
5	Economische uitvoerbaarheid	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Beoordeling plan	50
5.3	Conclusie	50
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.1	Overleg	51
6.2	Zienswijzen	51
6.3	Conclusie	52
7	Juridische regeling	53

Bijlage 1: Milieutechnisch onderzoek woningen Milrooijsseweg 33,35,37 i.v.m. herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning, M+P, 9 oktober 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Bij tussenuitspraak van 16 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:512, heeft de Raad van State de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel opgedragen om de daarin geconstateerde gebreken in het besluit van 23 januari 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode" te herstellen. Het gaat hierbij om onder andere om de percelen Hoogstraat 45a, 45b en 47 en de Milrooijsesweg 33, 35 en 37, allen gelegen in Berlicum.

De raad dient daartoe:

- a. te onderzoeken of het gebruik van de woningen op de percelen Milrooijsesweg 33, 35 en 37 als burgerwoning onder het gebruiksovergangsrecht valt en zonodig de uitkomsten daarvan te betrekken bij de bestemmingsregeling voor deze percelen;
- b. de bestemming voor het perceel Hoogstraat 45a, 45b en 47 in overeenstemming te brengen met de op 6 september 2007 verleende afwijkingsvergunning voor de bedrijfsruimte op dit perceel of een ander besluit te nemen.

Bij besluit van 15 december 2022 heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het plan opnieuw en gewijzigd vastgesteld, onder meer door voornoemde percelen buiten het nieuwe Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode te houden.

Tegen dit besluit is beroep aangetekend. Op 15 maart 2023 heeft de Raad van State inzake dit beroep uitspraak gedaan (202001917/3/R2, ECLI:NL:RVS:2023:1035).

De Afdeling is van oordeel dat met het buiten het nieuwe bestemmingsplan laten van de percelen Milrooijsesweg 33, 35 en 37 en Hoogstraat 45a, 45b en 47 door aanpassing van de plangrens, niet aan de opdracht in de tussenuitspraak is voldaan. Deze opdracht behelsde een aanpassing van de bestemming voor deze percelen. Het herstelbesluit heeft tot gevolg dat geen aangepaste planregeling voor deze percelen is opgenomen. Dat volgens de raad het gebruik van de bebouwing op de percelen Hoogstraat 45a, 45b en 47 met de in 2007 verleende artikel 19 lid 2 procedure positief is bestemd betekent evenmin dat aan de opdracht in de tussenuitspraak is voldaan. Een eenmalige vrijstelling voor het oprichten van bebouwing kan niet worden gelijkgesteld met een bestemming die voor herhaling toepasbaar is.

Dat volgens het herstelbesluit de uitkomst van onderzoek naar de percelen Milrooijsesweg 33, 35 en 37 niet dermate compleet was dat het college van burgemeester en wethouders de raad kan adviseren de bestemming van de bedrijfswoningen mogelijk te wijzigen, laat onverlet dat de raad niet aan de opdracht in de tussenuitspraak heeft voldaan. Dat geldt ook voor de overweging in het herstelbesluit dat het college van burgemeester en wethouders zich na vaststelling van dit besluit zal inspannen om ook voor deze locaties een juridisch-planologisch passende oplossing te vinden en uiterlijk 30 juni 2023 een voor deze locatie gemaakte planologische procedure te starten.

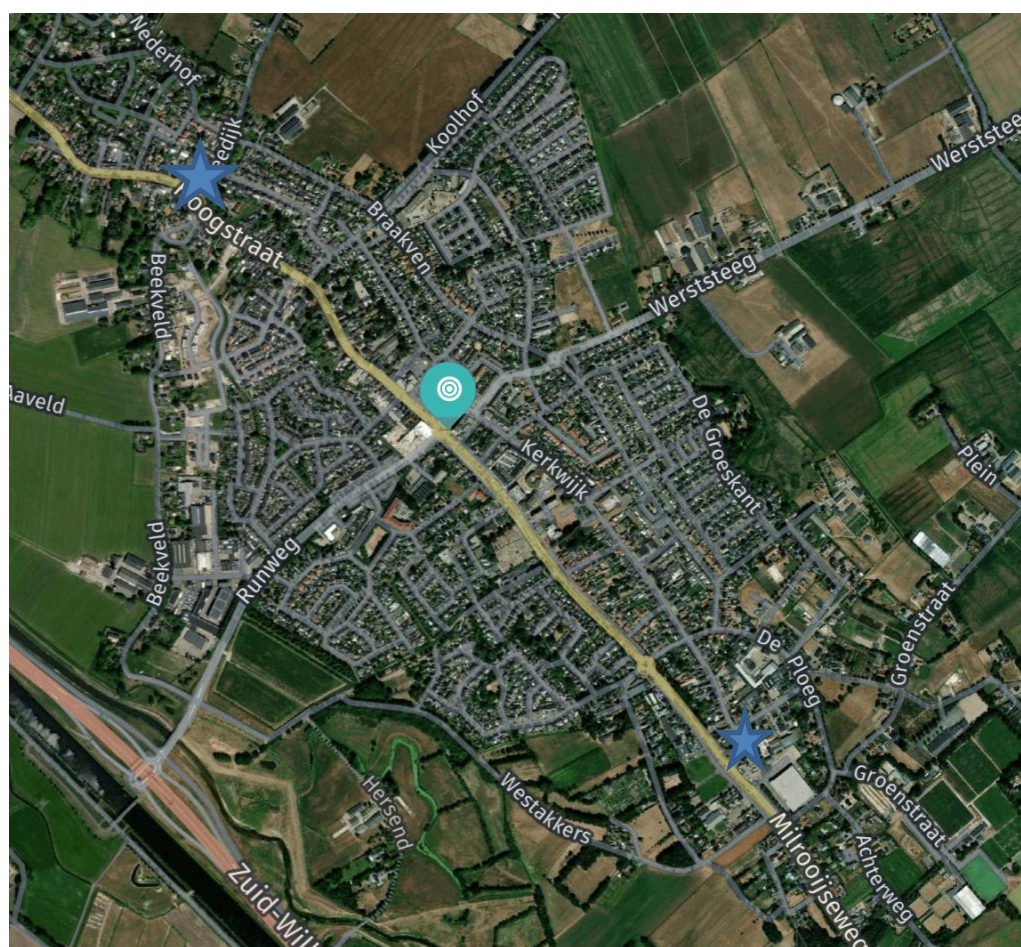
Met dit bestemmingsplan wordt alsnog uitvoering gegeven aan de tussen- en definitieve uitspraak. Tevens wordt hierbij een aangenomen motie d.d. 23 januari 2020 van de raad van Sint-Michielsgestel betrokken, inhoudende dat het college verzocht wordt

medewerking te verlenen aan het wijzigingen van de bestemming Bedrijf naar Wonen onder de voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, en hiertoe milieu hygiënisch onderzoek uit te voeren alsmede onderzoek naar de integrale planologische (o.a. ruimtelijk, planschade en bedrijfsschade) gevolgen van de directe omgeving ter plaatse van de Milrooijseweg 33, 35 en 37 en de resultaten van dit onderzoek te sturen aan de gemeenteraad.

Om de burgerwoningen op voornoemde adressen positief te bestemmen, dienen ze te worden bestemd als woning op een bedrijventerrein. Zie verder hoofdstuk 2.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat voornoemde 6 percelen, allen gelegen in Berlicum.



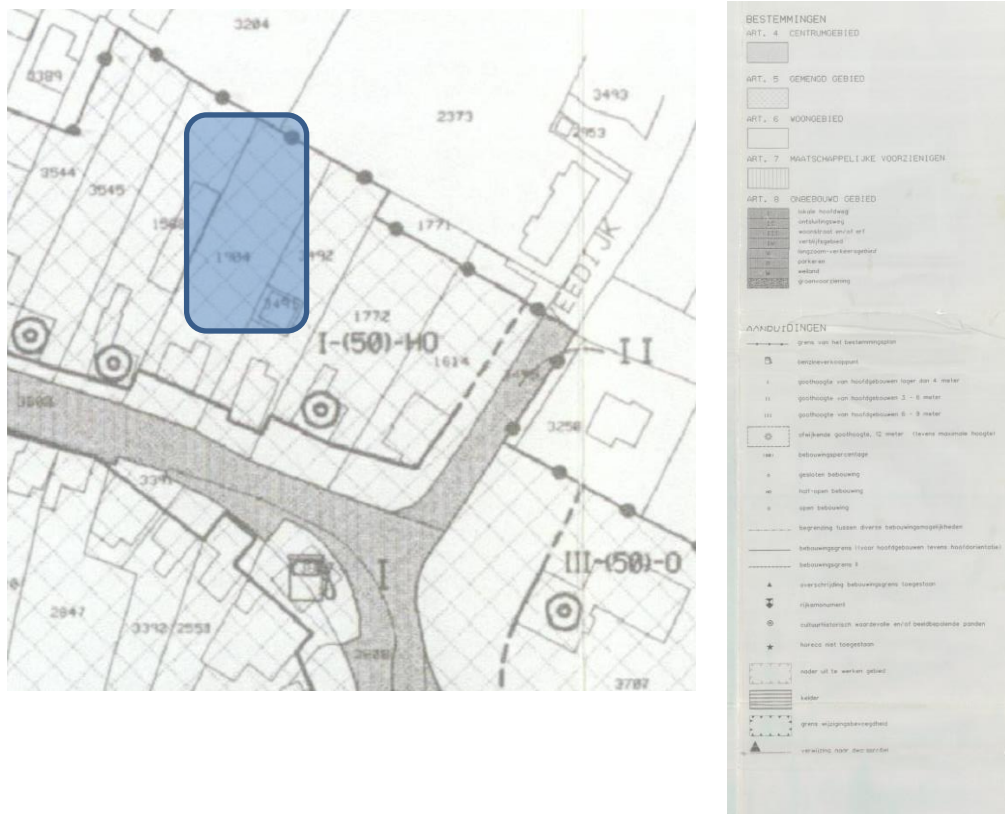
Globale ligging plangebied



Plangebied (Hoogstraat 45a, 45b, 47 boven, Milrooijseweg 33,35, 37 beneden)

1.3 Geldend planologisch regime

Met het buiten het bestemmingsplan Actualisatie komen Berlicum en Middelrode houden geldt voor de percelen aan de Hoogstraat het bestemmingsplan Centrum Berlicum, vastgesteld op 24 april 1997. De gronden hebben een bestemming Gemengd Gebied gekregen.



De op de plankaart als "gemengd gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bestaande detailhandelsdoeleinden
- horecadoeleinden
- bestaande kantoren met baliefunctie
- kantoren zonder baliefunctie
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening
- kleinschalige maatschappelijke dienstverlening
- bedrijfsdoeleinden, niet zijnde inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de wet geluidhinder
- woondoeleinden
- benzineverkooppunt, ter plaatse van de op de plankaart aangeduide locatie
- parkeren

Voor de Milrooijseweg 33,35,37 geldt het bestemmingsplan Berlicum-Noord, vastgesteld op 26 april 2001. Er geldt een bestemming bedrijven met bebouwingspercentage van 60%. De op de plankaart als 'bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

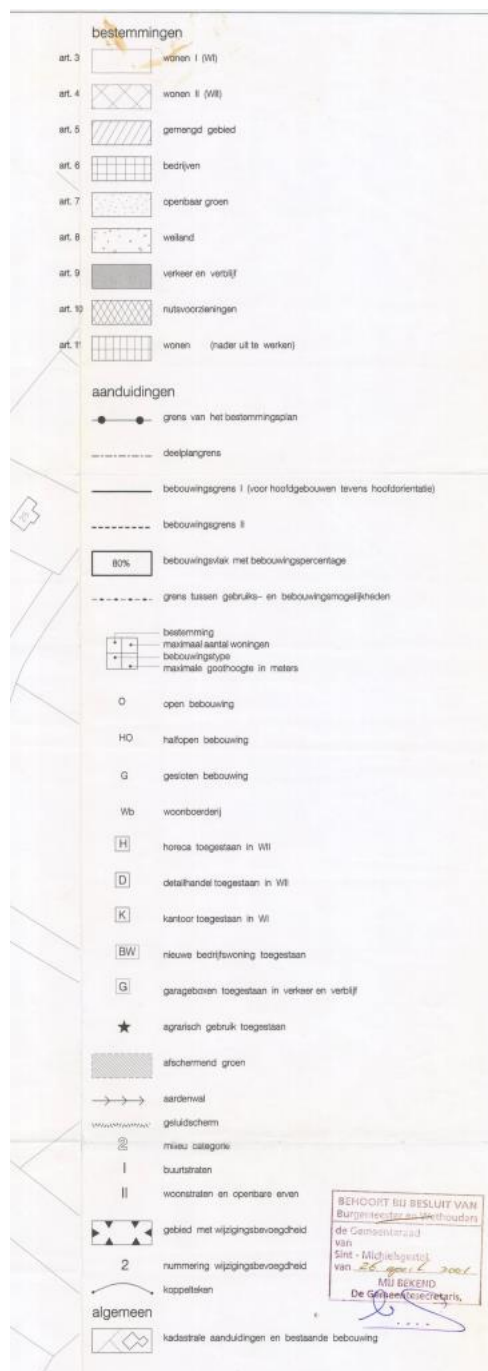
- lichte industriële en ambachtelijke bedrijven;
- productiegebonden detailhandel;
- bedrijfswoningen;
- afschermende groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- opslag-, kantoor- en parkeerdoeleinden;

- geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Een gebruik als reguliere woning is op basis van deze bestemming niet toegestaan en levert dus strijd op.



Uitsnede geldend bestemmingsplan



1.4 Leeswijzer

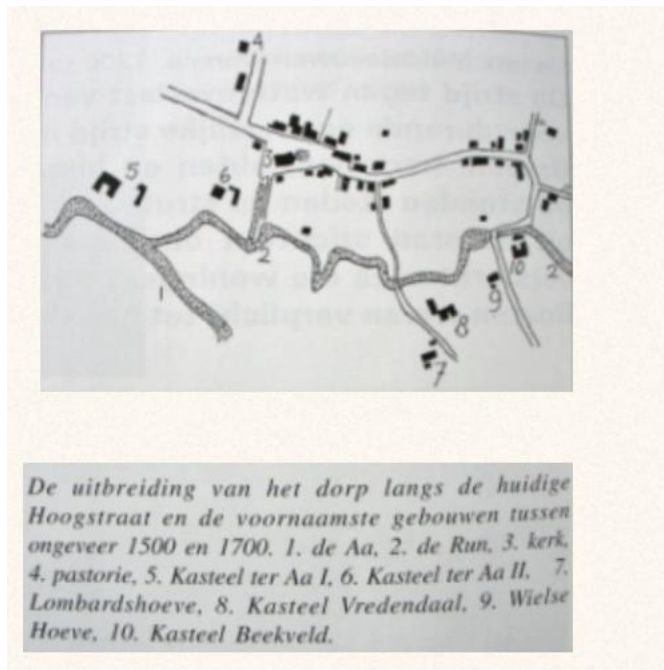
Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan

het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in het hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke procedure. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt de juridische werking van het bestemmingsplan uitgelegd.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Alle percelen zijn gelegen in Berlicum, een dorp in de gemeente Sint-Michelsgestel. Het dorp is gelegen op hoger gelegen temidden in het verder nogal natte landschap en als boerengemeenschap ontstaan, die het vee op de weiden langs de regelmatig overstromende rivier de Aa liet grazen. De Hoogstraat vormt de historische structuur waarlangs de bebouwing zich lange tijd concentreerde. Vanouds is de structuur van het dorp een lintstructuur, met een centrale as die noordwest-zuidoost loopt. De eerste ontwikkelingen van het dorp hebben aansluitend hierop plaatsgevonden. Daardoor ontstond er een structuur van parallelstraten, een zogenaamd lintakkerdorp.

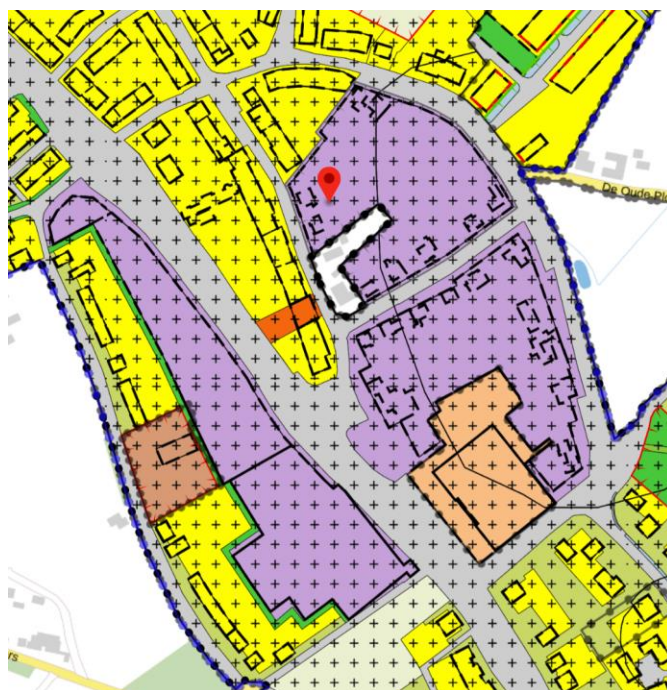


Dit komt nu tot uiting door de traditionele bebouwing die aan de Hoogstraat nog steeds te vinden is, maar ook door de wat grotere verscheidenheid aan functies. Berlicum behoudt lange tijd haar kleinschalige, agrarische karakter. Pas na de Tweede Wereldoorlog vinden planmatige uitbreidingen plaats, waaronder het bedrijventerrein de Ploeg/ Milrooijseweg. Het bedrijventerrein kent functioneel vormgegeven bedrijfsgebouwen en is niet op een klassieke manier afgescheiden van woongebied. Veeleer lopen deze functies in elkaar over, hetgeen op navolgende uitsnede van het geldende bestemmingsplan goed te zien is: paars (bedrijven) en geel (wonen) lopen langs elkaar en verspreid komen ook andere functies voor.

Het straat- en bebouwingsbeeld aan de Milrooijseweg doet meer aan als een rustige dorpsstraat met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Op andere plaatsen is direct bedrijvigheid zichtbaar, maar vaak bevindt zich de bedrijfsbebouwing achter de (bedrijf)swoning. Mede hierom leent het bedrijventerrein zich niet voor zware industrie en deze komt dan ook niet voor: de meeste bedrijven zijn onder milieucategorie 1 of 2 te scharen, met enkele uitzonderingen in milieucategorie 3.1 of 3.2.



Impressies omgeving plangebied Milrooijseweg



Uitsnede geldend bestemmingsplan omgeving Milrooijseweg



Impressies Hoogstraat

2.2 Het plan

Onderdeel Hoogstraat 45a, 45b, 47

Aan de Hoogstraat 45a, 45b en 47 bevinden zich drie dienstverlenende bedrijven, gevestigd in één gebouw, gelegen 'in de tweede lijn', achter bestaande woningen. Het bouwwerk bestaat uit één bouwlaag en een samengestelde kap. Het gebouw is opgesplitst in drie delen met elk een eigen toegang. Hierdoor is het bouwwerk geschikt voor drie verschillende gebruikers.

Zoals aangegeven, is hier op 6 september 2007 vergunning voor verleend. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over 'kleinschalige maatschappelijke voorzieningen zonder baliefunctie'.

Functioneel

De functie van het bouwwerk betreft kleinschalige maatschappelijke voorzieningen zonder baliefunctie. Het bouwwerk biedt plaatst aan drie verschillende gebruikers. De omgeving van het plangebied is te typeren als een gemengd gebied, zowel sprake is van wonen als van dienstverlening en bedrijvigheid. Functioneel sluit het initiatief aan bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

Deze gebruiksvorm wordt met dit bestemmingsplan expliciet toegestaan. De ruimtelijke inpasbaarheid is met de vergunning uit 2007 reeds aangetoond, inclusief

benodigde onderzoeken, zodat een nadere onderbouwing hiervoor niet noodzakelijk is. De functies worden geacht ter plaatse ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig gewenst te zijn. De bebouwing is vanaf de straat niet zichtbaar en het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. In voornoemde ruimtelijke onderbouwing staat dit als volgt verwoord:

Het parkeren wordt geheel op eigen terrein afgewikkeld.

In functioneel opzicht past het initiatief binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Berlicum'. Echter past het initiatief niet in de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan.

Het initiatief past zowel binnen het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel en de provincie Noord-Brabant.

(Milieu)planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de bouw van een bouwwerk ten behoeve van de kleinschalige maatschappelijke voorzieningen op de voorgestelde locatie.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan gezien als een kans om een goede invulling te geven aan de locatie.

De parkeerbehoefte is destijds als volgt bepaald:

Voor kantoren zonder baliefunctie (vergelijkbare functie voor kleinschalige maatschappelijke voorzieningen), in een matig stedelijk gebied uitgaande van een schil/verloopgebied centrum, gaat de ASVV 2004 uit van 1,2 - 1,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In een weinig stedelijk gebied zijn de parkeercijfers bepaald op 1,5 - 2,1 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

Uitgaande van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, zijn er voor het totale oppervlak van het bouwwerk, circa 600 m², 13 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp zijn in totaal 14 parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van de kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.



Situatieschets vergunning 2007



Impressies plangebied Hoogstraat 45a, 45b, 47

Aan het perceel worden geen verdere uitbreidingsmogelijkheden toegekend, zowel qua gebruik als bebouwing. Daardoor kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omgeving worden gegarandeerd.

Onderdeel Milrooijseweg 33,35,37

Op voornoemde adressen zijn al geruime tijd objecten aanwezig die als reguliere woning (en dus niet als bedrijfswoning) in gebruik zijn. Een gebruik als bedrijfswoning is wel toegestaan. Alle drie objecten zijn als woning met tuin en erf vormgegeven en ingericht. De objecten bestaan uit één bouwlaag met kap. De Milrooijseweg 33 betreft een vrijstaande woning, staat kadastraal bekend BLC00-H-2171 en meet 1.480 m², Milrooijseweg 35 en 37 betreft een twee-onder-één kapper, no. 35 staat bekend BLC00-H-3654 en kent een oppervlakte van 477 m²; no. 37 BLC00-H-3655 en meet 373 m².



Impressies plangebied Milrooijseweg

Nu er in stedenbouwkundig opzicht niets veranderd en bedrijven niet belemmerd worden door de functiewijziging (zie meer in detail hoofdstuk 4), er voldoende ruimte is voor parkeerplaatsen op eigen terrein en in openbaar gebied, bestaan er geen ruimtelijke bezwaren om de planologie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Door de woningen als zodanig te bestemmen ontstaat een betere financiële basis te investeren in onderhoud van het pand. Bovendien wordt een met het bestemmingsplan strijdige situatie opgelost, waarbij het niet goed voorstelbaar is hoe het plan in overeenstemming kan worden gebracht. Dit heeft te maken met de definitie van bedrijfswoning zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de jurisprudentie omtrent dit onderwerp. De definitie luidt:

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw, danwel op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

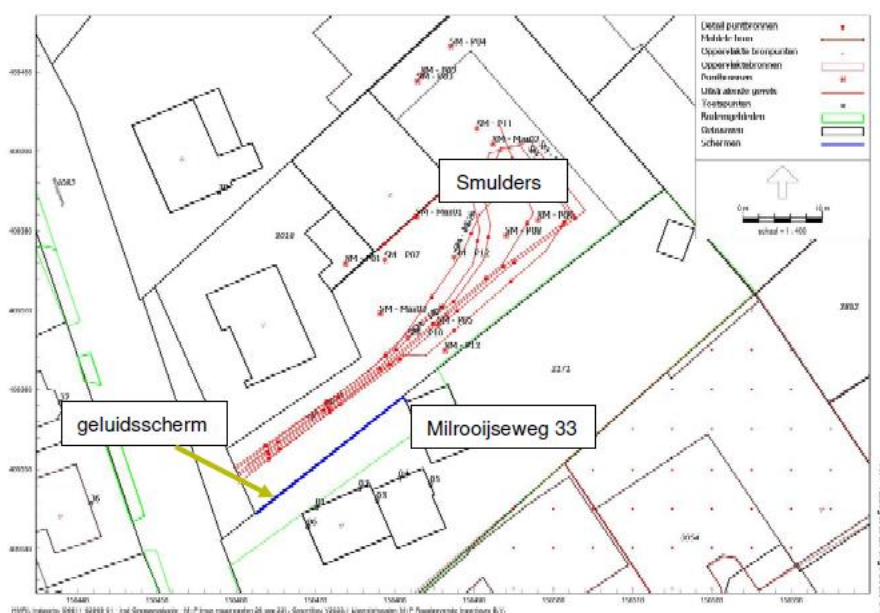
Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de noodzaak van een bedrijfswoning niet eenvoudig is aan te tonen. Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2017:1005 en ECLI:NL:RVS:2016:1359, ECLI:NL:RVS:2013:BZ4962 en ECLI:NL:RVS:2021:2387.

Het vaste vertrekpunt van de Raad van State is dat dat met betrekking tot de vraag naar de noodzaak van een dienstwoning het van belang is of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de aanvrager opeist, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. En daar is

niet snel sprake van. Zo vloeit uit de omstandigheid dat op het terrein wel eens vernielingen plaatsvinden, niet rechtstreeks de noodzaak van een dienstwoning voort, te meer nu het terrein op andere manieren zou kunnen worden beveiligd.

Zodoende wordt overwogen dat een regulier gebruik als woning feitelijk het enige zinvolle en mogelijke gebruik is ter plaatse.

Zoals aangegeven, worden bedrijven niet belemmerd door het positief bestemmen van de woningen. Daartoe worden de woningen bestemd als woningen op een bedrijventerrein. Hierdoor mag van een hogere, doch nog steeds acceptabele geluidbelasting worden uitgegaan op de gevels van de woningen, zodat bedrijven niet belemmerd worden bij het uitvoeren van hun werkzaamheden. Teneinde een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, wordt wel een geluidsscherm geplaatst van 2 m hoog op navolgende locatie. Het realiseren en in stand houden hiervan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.



Locatie geluidsscherm

Er kan gelet op bovenstaande medewerking worden verleend. In navolgend hoofdstuk wordt getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en in het hoofdstuk aan milieu-en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft het positief bestemmen van reeds aanwezige functies, binnenstedelijk gelegen. Er vindt geen nieuwe ruimtebeslag plaats. Gezien de aangehaalde jurisprudentie hieromtrent ligt de locatie bovendien binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Het plan hoeft daarom niet verder getoetst aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 de Kwaliteit van Brabant (intern, per 1 januari 2024 van rechtswege rechtsgeldig)*

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met de huidige en volgende generaties op ons netvlies grijpt het provinciaal bestuur de Omgevingsvisie aan als kans om privaat, maatschappelijk en publiek handelen en beslissingen over ontwikkelingen met elkaar in samenhang te brengen. Met de omgevingsvisie formuleren we onze ambitie: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En daarbij stellen we mobiliserende tussendoelen: wat willen we in 2030 voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken?

Brabant is in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof. Dit wordt uitgewerkt in voerhoofdopgaven:

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

Hier ligt een basisopgave aan ten grondslag:

Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.

Hoofdpogave 1: Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant. Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.

Hoofdpogave 2: Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht. Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.

Hoofdpogave 3: Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur. Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.

Hoofdpogave 4: Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair. Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

Beoordeling en conclusie

Voor dit plan zijn met name hoofdpogave 3 en 4 van belang. Over wonen wordt onder meer aangegeven dat herbestemmen het nieuwe bouwen is: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebieden. Het geeft interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dit plan is een typisch voorbeeld van transformeren/ herbestemmen (van bedrijf naar wonen) en bovendien wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave en gaat om binnenstedelijk gelegen gebied. Daarmee past het plan binnen de provinciale omgevingsvisie.

Voor de bedrijven aan de Hoogstraat geldt dat deze positief bestemd zijn, zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden, qua gebruik en bebouwing, zodat een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omgeving is gegarandeerd.

3.3.2 *Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Bij de omgevingsverordening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een gebruikersvriendelijke verordening met een duidelijke opbouw en eenvoudige regels;
- geen dubbele regelgeving dus er worden geen regels gesteld voor aspecten die al op nationaal niveau zijn geregeld;
- regels ondersteunen de uitvoering en nieuwe manier van werken uit de omgevingsvisie en brengen partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners zoveel mogelijk in positie om eigen verantwoordelijkheid te nemen;
- regels bieden waar mogelijk ruimte voor eigen invulling en afweging, bijvoorbeeld door meer te werken met doelvoorschriften en open normen;
- een ja, mits benadering door het positief formuleren van voorwaarden.

Beoordeling en conclusie

Wanneer ingezoomd wordt op het plangebied verschijnen vier werkingsgebieden in beeld, waarbij alleen de instructieregels basiskaart en het werkingsgebied Omgevingswaarden voor dit plan relevant zijn; de andere twee werkingsgebieden (specifieke agrarische ontwikkelingen en instructieregels voor gemeente water en geluid) zijn dus buiten beschouwing gelaten. Daarnaast gelden er 'regels voor iedereen'.

Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit *Omgevingskwaliteit*

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces. Herkomstwaarde gaat onder andere over verbondenheid, eigenheid en herkenbaarheid, cultuur-historische verscheidenheid en leesbaarheid van de omgeving in tijd en ruimte. Voorbeelden van belevingswaarde zijn uitstraling en aantrekkelijkheid, de schoonheid van de omgeving en een omgeving met contrasten, diversiteit, rust en ruimte. De gebruiks- en toekomstwaarden van een plek of gebied zijn vooral verbonden met de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek. Actuele maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn veelal in grote mate bepalend voor de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving. Gebruikswaarde heeft onder andere betrekking op een goede bereikbaarheid en functionaliteit van locaties, effectiviteit en productiviteit, externe veiligheid, een schoon milieu en een goede waterhuishouding. Bij toekomstwaarde gaat het bijvoorbeeld om

stabiliteit en flexibiliteit, duurzaamheid, draagvlak voor een betekenisvolle toekomst, erfgoed, rekening houden met ecologische voorraden en duurzame ecosystemen.

Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt. Dit beleid wordt gecontinueerd. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied niet nodig of wenselijk. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld in geval van verplaatsing van een bedrijf in het kader van een groot openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn, zoals windturbines. In het algemeen geldt dat het oprichten van bebouwing buiten bestaand ruimtebeslag gepaard gaat met sanering van leegstaande bebouwing elders, bijvoorbeeld door het instellen van een sloopfonds.

Beoordeling en conclusie

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het gaat om het positief bestemmen van bestaand panden, binnen bestaand stedelijk gebied. Uit deze ruimtelijke onderbouwing lijkt bovendien dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Zodoende wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

Getoetst is ook aan de Interim-omgevingsverordening die tevens raadpleegbaar zijn op ruimtelijkeplannen.nl. Voor zover kan worden nagegaan, is alleen het werkingsgebied Instructieregels voor gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed relevant in die zin dat er een aparte regel is opgenomen die niet voorkomt in de Omgevingsverordening. Deze luidt:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Zie navolgende paragraaf voor de regionale afstemming/ regionale behoefte. Aan voornoemd artikel wordt voldaan.

3.3.3 Brabantse Agenda Wonen 2017

De Brabantse Agenda Wonen sluit aan op de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang, dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Dit betekent dat:

- er voldoende woningen worden gebouwd;
- er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en nieuwe woonvormen;
- er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed zo goed mogelijk worden benut;
- het planaanbod voor woningbouw realistisch en flexibel is en
- het planaanbod – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal is afgewogen, met specifiek aandacht voor de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Er zijn vier actielijnen met onderliggende richtinggevende principes geformuleerd.

1. Accent op duurzame verstedelijking
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

Met name van belang is actielijn 1, waarbij geformuleerd is dat er ruim baan moet zijn voor goede plannen. Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Om ook langs deze lijn bij te dragen aan versnelling van de woningbouwproductie. Hierbij geldt als uitgangspunt 'zorgvuldig gaat voor zuinig'. Als inbreiding bijvoorbeeld te zeer ten koste gaat van groen en open ruimte in bestaand stedelijk gebied, dan kan dat als zuinig ruimtegebruik worden beschouwd, maar is er – gelet op aspecten als klimaatadaptatie, hittestress, wateropvang en volksgezondheid – geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tempo willen

maken op de woningmarkt en tegelijkertijd inzetten op transformatieopgaven in bestaand stedelijk gebied lijkt paradoxaal. Natuurlijk, binnenstedelijke (her)ontwikkelingen zijn vaak niet eenvoudig en kosten tijd en geld. Er zijn diverse belangen mee gemoeid en er zijn tal van hobbels te nemen, bijvoorbeeld op het gebied van bereikbaarheid, bouw- en parkeernormen en bezwarenprocedures. Het is de rol van de gezamenlijke overheden om in samenspraak met de betrokken marktpartijen deze belemmeringen op binnenstedelijke locaties weg te nemen.

Beoordeling en conclusie

De kwantitatieve woningbouwafspraken worden bepaald door de verwachte vraag op basis van de provinciale bevolkingsprognose te confronteren met de bestaande woningvoorraad (aanbod). Het residu is de woningbehoefte. De ontwikkelingsruimte voor nieuwbouwplannen wordt bepaald door de woningbehoefte (incl. verwachte sloop) te verminderen met de harde plancapaciteit (woningbouwtitels in vastgestelde bestemmingsplannen). De meest recente woningbouwafspraken voor Sint-Michelsgestel, zijn vastgesteld in de regionale Woondeal 2023. In de regio Noordoost is er op dit moment (peildatum is december 2022) voor de periode tot en met 2030 plancapaciteit voor ruim 41.000 woningen.

Tabel 1: per gemeente de huidige woningvoorraad en het aantal woningen in plannen tot en met 2030

Gemeente	woningvoorraad per 1/1/2022 *	in %	aantal woningen in de plannen: 2022 tot en met 2030	in %
Bernheze	13.239	4%	2.485	6%
Boekel	4.473	2%	830	2%
Boxtel	14.695	5%	1.810	4%
Heusden	19.706	7%	2.435	6%
Land van Cuijk	39.769	13%	4.180	10%
Maashorst	25.864	9%	3.240	8%
Meierijstad	35.845	12%	6.695	16%
Oss	41.601	14%	5.215	13%
's-Hertogenbosch	74.218	25%	11.120	27%
Sint Michielsgestel	12.529	4%	1.135	3%
Vught	13.967	5%	2.100	5%
totaal	295.906	100%	41.245	100%

*bron: ONS, Regionale woningmarktmonitor 2022.

In theorie zijn er gezien de harde plancapaciteit voldoende plannen (zie tabel navolgende pagina). Hoewel de hardheid van plannen in de tijd terugloopt. Voor de eerste vijf jaren is dat gemiddeld 50%. Het is voor de korte termijn daarom belangrijk om zachte plannen voor de komende twee à drie jaar 100% hard te maken en de harde plannen versneld uit te voeren. De kwalitatieve prioriteiten voor de ontwikkeling van de woningvoorraad zijn vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2025', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2016. Er kan gesteld worden dat er behoefte is aan alle type woningen. In dit geval gaat het om een vrijstaande eengezinswoning, waar behoefte aan is.

Het plan geeft invulling aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en daarmee past het plan binnen de provinciale woonvisie.

Tabel b: per gemeente de harde plancapaciteit voor de eerste vijf jaren

gemeente	te realiseren woningen bruto 2022/2026	waarvan harde plan capaciteit 2022/2026	harde plan capaciteit in % (bruto) 2022/2026
Bernheze	1.834	558	30%
Boekel	672	291	43%
Boxtel	1.128	688	61%
's-Hertogenbosch	6.164	4.735	77%
Heusden	1.538	655	43%
Land van Cuijk	3.170	1.673	53%
Maashorst	2.269	850	37%
Meierijstad	4.431	1.803	41%
Oss	2.949	1.056	36%
Sint Michielsgestel	652	318	49%
Vught	1.647	659	40%
totaal	26.454	13.286	50%

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 2011

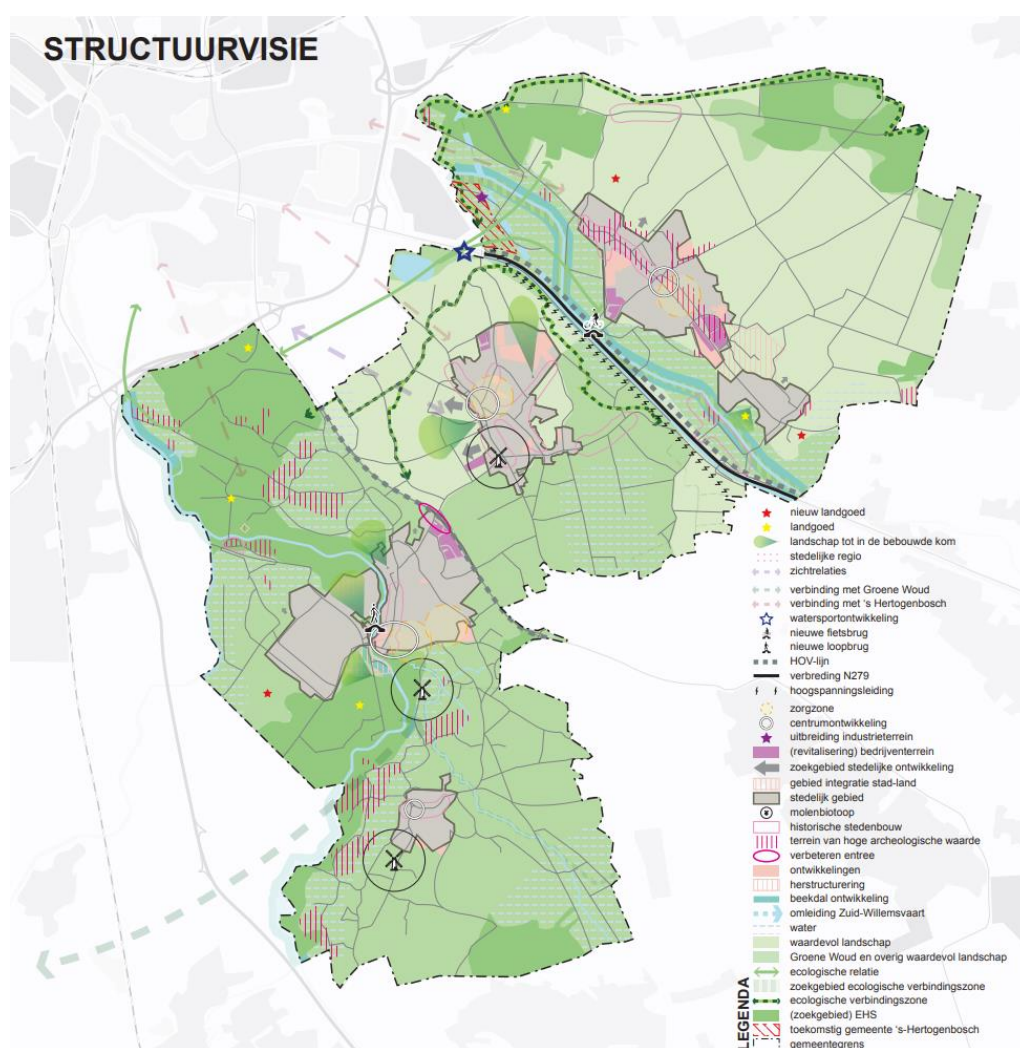
De structuurvisie legt geen ontwikkelingen onwrikbaar vast, maar geeft hoofdlijnen van beleid en is erop gericht ontwikkelingen te stimuleren. De drie opgenomen scenario's voor de ontwikkeling van de gemeente zijn mogelijk aan de orde op lange termijn. Er wordt nog geen keuzes gemaakt. Deze is afhankelijk van de dan geldende woningbehoefte en de ontwikkeling van vraag en aanbod.

Voor het woningbouwprogramma is een opgave van 1800 woningen, zoals in de toekomstvisie Zieners 2025 (vastgesteld 2009) wordt gehanteerd, aan de hoge kant. Een aantal van 1600 woningen wordt als een beter uitgangspunt gezien, zolang er nog geen actuele provinciale prognose is. Gesteld wordt dat een discussie over de juiste woningbouwopgave minder noodzakelijk is, omdat in de gemeente de afgelopen jaren te weinig is gebouwd en nog een inhaalslag moet worden gemaakt. De gemeente richt zich op lokaal gebonden bedrijvigheid, geen uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, verplaatsing van bedrijven naar regionale terreinen en herstructurering van bedrijventerreinen op basis van lokale behoefte, kleinschaligheid en passend in de woonomgeving. De gemeente ziet kansen voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied. In bebouwingsconcentraties worden hergebruiksmogelijkheden toegestaan, waarbij ruimtelijke kwaliteit van de concentraties voorop staat. De gemeente wil de kwaliteiten van de grotere groengebieden en de stroomdalen van de Dommel en de Aa, als hoofdgroenstructuur van de gemeente, behouden en versterken. De beekdalen zijn aangewezen voor ecologische

ontwikkeling, waterberging en natuurontwikkeling. Streefbeeld is een dynamisch watersysteem, waarbij natte natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en recreatief medegebruik belangrijke nevendoelstellingen zijn.

Beoordeling en conclusie

Op de kaart is de Milrooijseweg 33, 35, 37 voorzien van een aanduiding revitalisering bedrijventerrein en terrein van hoge archeologische waarde. Dat laatste geldt ook voor de Hoogstraat 45a, 4 5b en 47. De archeologische aanduiding is niet relevant omdat er geen grondroerende werkzaamheden worden voorzien. Dit plan voegt planologisch 3 woningen toe aan de voorraad, hetgeen beantwoordt aan de opgave. Revitaliseren van het bedrijventerrein valt buiten de scope van dit plan. Aan de Hoogstraat worden voorts bestaande bedrijven positief bestemd, hetgeen bijdraagt aan de economische vitaliteit. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.



Uitsnede visiekaart structuurvisie

3.4.2 Woonzorgvisie, Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023 – 2028

Dit programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. We beogen de realisatie van 1685 woningen in de periode 2023 t/m 2032 en groei in alle kernen. Daarmee speelt de gemeente in op zowel de woonbehoefte van onze inwoners als op de woonvraag afkomstig uit 's-Hertogenbosch en de regio Noordoost Brabant. We versnellen de woningbouw onder andere door de realisatie van 200 flexwoningen in de periode t/m 2028 en andere maatregelen. In het toe te voegen woningbouwprogramma bestaat een groter aandeel uit passende en betaalbare woningen en is er meer ruimte voor vernieuwende woonvormen en zelfbouw. Vanwege de demografische ontwikkelingen beogen we tevens een sterke toename van senioren-geschikte woningen zowel in nieuwbouw als door aanpassing van bestaande woningen en woongebouwen. Aangevuld met een passend aanbod vanuit welzijn en preventie en ondersteuning door professionele zorg in alle kernen en wijken. We voorzien in de woon- en ondersteuningsbehoefte van diverse aandachtsgroepen om hen zo zelfstandig mogelijk te laten deelnemen aan de samenleving. Door extra groei ook in de kleine kernen bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen. Tenslotte werken we aan de verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving. Waarbij de gemeente wonen, leefbaarheid en verduurzaming graag in samenhang zien.

Relevant voor dit plan is met name het volgende doel:

Voorzien in de woningbehoefte door het toevoegen van extra woningen. Door te groeien bieden we eigen inwoners kansen om in Sint-Michielsgestel te blijven en voorkomen we verdrukking bij vestiging van mensen van buiten de gemeente. We voegen dus woningen toe voor onze eigen inwoners, en voor de regionale behoefte.

In dit volkshuisvestingsprogramma gaat men uit van een nieuwbouwambitie van 1.003 woningen in de eerste vijf jaar (periode 2023 t/m 2027) en 682 woningen in de tweede vijf jaar (periode 2028 t/m 2032).

	Ambitie	Per jaar	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032
2022 t/m 2024	645	215	2 * 215 = 430	
2025 t/m 2029	955	191	3 * 191 = 573	2 * 191 = 382
2030 t/m 2034	500	100		3 * 100 = 300
Totaal	2.100		1.003	682

De gemeente wil zo goed mogelijk inspelen op de lokale woningbehoefte. Gelet op de fricties tussen vraag naar en aanbod van woningen gaat het vooral om de vraag van (koop)starters en doorstromende ouderen. In beide groepen gaat het doorgaans om kleinere huishoudens, terwijl de huidige woningvoorraad juist veel grote woningen omvat. Om in te spelen op de behoefte richten we ons op de volgende mix in iedere kern: 35% sociale huur; 30% betaalbare koop; 15% goedkope koop; 20% dure koop.

- De gemeente voegt strategisch woningen toe voor deze groepen en om de verhuisketen 'compleet' te maken:
- Voor (koop)starters zet de gemeente in niet alleen in op woningen tot de grens uit de woondeal (€ 355.000), maar ook op betaalbaardere woningen die

- voor middeninkomens bereikbaar zijn, tot circa € 248.000. Aanvullend dagen we ontwikkelaars uit om ook woningen van rond € 200.000 te realiseren.
- Voor senioren biedt de gemeente levensloopgeschikte en geclusterde (gezamenlijke) woonvormen aan in alle kernen.
 - De gemeente zet op ook in op nieuwe woonvormen en koopconstructies als PO en CPO.
 - De gemeente stimuleert ook dat toevoegingen optimaal terecht komen bij beoogde doelgroepen.
 - De gemeente werkt naar grotere variatie in type woningen, met name buiten de kern Sint-Michielsgestel, door kansen te benutten om kleine woningtypen toe te voegen in de bestaande voorraad (splitsen, inwonen) en bij nieuwbouw.
 - De gemeente stimuleert verhuisketens door strategische toevoegingen in alle kernen en door verhuis-begeleiding; met name voor doorstroming van ouderen. Van de toe te voegen woningen is de helft levensloopgeschikt, bij voorkeur op locaties binnen 500 meter van basisvoorzieningen.
 - De gemeente draagt bij aan lagere energielasten en voorkomen van energiearmoede via verduurzaming van bestaande woningen.

Beoordeling en conclusie

Met dit plan worden 3 woningen planologisch toegevoegd aan de voorraad (feitelijk reeds aanwezig). Er kan een voldoende kwaliteit worden gerealiseerd en er wordt een bijdrage geleverd aan de woningopgave. Het plan past binnen de Woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van 6 zorgappartementen. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling¹. Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRVS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In dit plan neemt het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van de bestaande situatie en mede gezien de binnenstedelijke ligging en de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject en daarom is geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Een M.e.r. plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 4.2.2), ontstaat er ook geen M.e.r. plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

¹ ECLI:NL:RVS:2022:2394

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien

de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid is als gemengd gebied te typeren. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is². Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan³. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens een uitspraak van de Raad van State worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden⁴. In deze uitspraak van de Raad van State is er sprake van een melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

Daarmee wordt dus het huidig gebruik bepalend en hoeft niet gekeken te worden naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt in dit verband gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit

² ECLI:NL:RVS:2014:1173

³ ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

⁴ ECLI:NL:RVS:2018:3131

is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Uit deze uitspraak tenslotte, volgt ook dat uitgegaan mag worden van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, zijnde de feitelijke situatie in combinatie met concrete plannen, als het gaat om het beoordelen van de geluidseffecten van een bedrijventerrein in relatie tot woningbouwontwikkeling. I.c zijn de geluidseffecten van de feitelijke situatie van enkele bedrijven in milieucategorie 3.1 berekend, terwijl het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 3.2 toestaat (ECLI:NL:RVS:2020:717).

Beoordeling en conclusie

De Hoogstraat is gelegen in het centrum van Berlicum, waar meerdere functies aanwezig zijn. De Hoogstraat is voorts een drukke klinkerweg (ongeveer 7.00 mvt/etmaal). De geluidbelasting vanwege de Hoogstraat op de woningen (Hoogstraat 45 en 47) bedraagt ongeveer 60 dB inclusief aftrek Wet geluidhinder. Zodoende is al sprake van een verhoogde achtergrondconcentratie en gaat het dus om gemengd gebied. Functies als aanwezig in het plangebied mogen gezien voornoemde VNG publicatie op 0 m van woningen aanwezig zijn. Zodoende is vanwege de aanwezige functies aan de Hoogstraat 45a, 45b en 47 sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de aanwezige woningen. Daarbij zij opgemerkt dat de VNG publicaties gaat over nieuwe situaties, niet over reeds vergunde, waar in dit geval sprake van is.

Ook de woningen aan de Milrooijseweg bevinden zich in gemengd gebied. De betreffende woningen aan de Milrooijseweg 33, 35 en 37 zijn momenteel gelegen op een bedrijventerrein. Deze afweging wordt onder meer gesteund door de volgende uitspraken van de Raad van State: Uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2021:1586 van 21 juli 2021 *De raad heeft de directe omgeving van het plangebied aangemerkt als gemengd gebied, omdat zich in de omgeving van het plangebied meerdere bedrijven bevinden: aan de overzijde van de Zomerweg bevinden zich bestaande bedrijven op bedrijventerrein 't Broek, zo staat in de plantoelichting. De Afdeling vindt deze kwalificatie van de omgeving juist.* Uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2022: 1005 van 6 april 2022 *De Afdeling is van oordeel dat de omgeving van het plangebied van het wijzigingsplan kwalificeert als een gemengd gebied omdat in de omgeving van het plangebied, naast woningen, ook diverse bedrijven gevestigd zijn.*

Teneinde een conclusie te kunnen trekken of de woningen aan de Milrooijseweg 33, 35 en 37 ook als burgerwoning bestemd kunnen worden is akoestisch onderzoek verricht⁵, waarbij navolgend stappenplan is gevolgd.

⁵ Milieutechnisch onderzoek woningen Milrooijseweg 33,35,37 i.v.m. herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning, M+P, 9 oktober 2023

Stap 1

Indien de richtafstand uit de richtlijn (lijst 1) voor het aspect geluid niet wordt overschreden kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk. Aan deze stap wordt niet door alle bedrijven voldaan.

Stap 2

Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk

Indien stap 1 niet toereikend is:

Bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;*
 - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);*
 - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;*
- is buitenplanse inpassing mogelijk.*

Stap 3

Indien stap 2 niet toereikend is:

Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

- 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;*
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijden verkeer;*
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;*

is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Bij stap 3 wordt verwezen naar gemeentelijk beleid.

Voor zover bekend is er geen gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Sint-Michielsgestel van toepassing op de onderhavige situatie.

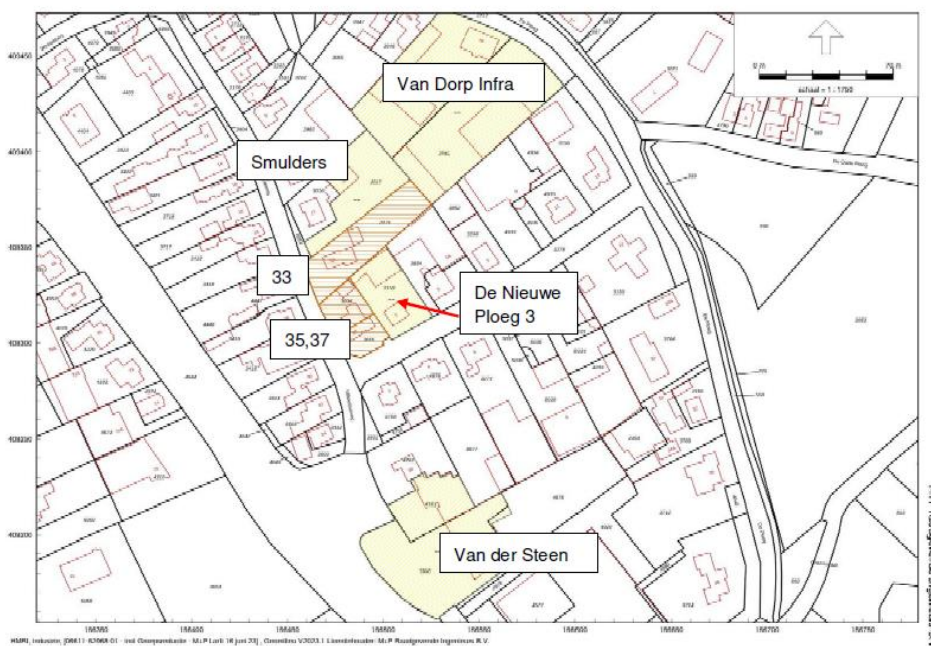
Op navolgende tabel zijn de bedrijven in de omgeving weergegeven en is aangegeven of de woningen binnen de richtafstand liggen. Als dat het geval is, is er akoestisch

onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege dit bedrijf.

Nr.	Adres	Bedrijfsnaam	Omschrijving	Cat.	Richtafstand ³				Binnen richtafstand
					Geluid	Geur	Lucht kwaliteit	Gevaar	
1	Milrooijseweg 15	Autocenter Berlicum	Handel in auto's, reparatie- en servicebedrijf	2	10	0	0	0	Nee
2	Milrooijseweg 19	Smulders stratenmakersbedrijf	Aannemersbedrijf met werkplaats < 1000 m ²	2	10	0	0	0	Ja
3	Milrooijseweg 28	Café frappant	Café, bar	1	0	0	0	0	Nee
4	Milrooijseweg 41	Steenbergen bouwwerken	Bouwbedrijven algemeen b.o. > 2.000 m ²	3.2	50	0	10	0	Nee
5	De Nieuwe ploeg 5	Octrium BV	Software ontwikkeling	1	0	0	0	0	Nee
6	De Nieuwe ploeg 6	Uniebouw BV bouwmaterialen	Groothandel in hout en bouwmaterialen algemeen, b.o. < 2.000 m ²	2	10	0	0	0	Nee
7	De Nieuwe ploeg 11	Autobedrijf Van Empel ¹	Handel in auto's, reparatie- en servicebedrijf	2	10	0	0	0	Nee
10	De Ploeg 14-16	Van Dorp Infra ²	Bouwbedrijven algemeen b.o. > 2.000 m ²	3.2	50	0	10	0	Ja
9	De Nieuwe ploeg 3	Niet bekend	Max. cat 2 conform bestemmingsplan	2	10	10	10	10	Ja

¹voormalig Bebbber ²voormalig Aannemersbedrijf. Gebr. Van der Steen ³alle richtafstanden voor gemengd gebied

Het gaat hierbij concreet om Smulders stratenmakersbedrijf, Milrooijseweg 19, Van Dorp Infra, De ploeg 14/14a/16 en het Perceel de Nieuwe Ploeg 3 (onbekend). Van het bedrijf Steenbergen Bouwwerken zal, gezien de relatief zware milieucategorie en relatief grote richtafstand voor geluid een beschouwing worden gegeven.



Overzicht relevante bedrijven

Voor wat betreft het bedrijf Smulders wordt een overschrijding van 50dB (A) berekend voor de Milrooijsseweg 33 voor het langtijdgemiddelde (namelijk maximaal 54 dB(A). Bij de overige woningen is de geluidsbelasting niet hoger dan 50 dB(A). Uitgaande van woningen op een bedrijventerrein wordt wel voldaan aan de grenswaarden. De voor deze overschrijdingen verantwoordelijke geluidsbronnen zijn.

- miniloader
- proefdraaien materieel
- hogedrukspuit
- warm draaien vrachtwagen

De piekgeluiden worden op meerdere woningen overschreden, zie navolgende tabel.

		Maximaal optredende geluidsniveaus			
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
Woningen Milrooijsseweg 33, 35 en 37					
01_A	Milrooijsseweg 33 (zijgevel)	1,5	81	81	81
03_A	Milrooijsseweg 33 (achtergevel)	5	80	80	80
06_A	Milrooijsseweg 33 (voorgevel)	1,5	79	79	79
04_A	Milrooijsseweg 33 (zijgevel)	1,5	79	79	77
06_B	Milrooijsseweg 33 (voorgevel)	5	76	76	76
05_A	Milrooijsseweg 33 (achtergevel)	1,5	77	77	74
12_B	Milrooijsseweg 35 (zijgevel 1)	5	71	71	71
14_B	Milrooijsseweg 37 (achtergevel)	5		70	70
13_B	Milrooijsseweg 35 (achtergevel)	5		70	69
11_B	Milrooijsseweg 35 (zijgevel 2)	5		66	66
11_A	Milrooijsseweg 35 (zijgevel 2)	1,5			62
12_A	Milrooijsseweg 35 (zijgevel 1)	1,5			62
Grenswaarde woningen op woonbestemming			70	65	60
Grenswaarde woningen op bedrijventerrein			75	70	65
Overige woningen op woonbestemming					
35_B	burgerwoning Milrooijsseweg 24	5	75	75	75
35_A	burgerwoning Milrooijsseweg 24	1,5	74	74	74
36_A	burgerwoning Milrooijsseweg 22	1,5	71	71	71
36_B	burgerwoning Milrooijsseweg 22	5	71	71	71
37_A	burgerwoning Milrooijsseweg 20	1,5		70	69
38_B	burgerwoning Milrooijsseweg 18	5		70	69
37_B	burgerwoning Milrooijsseweg 20	5		73	69
38_A	burgerwoning Milrooijsseweg 18	1,5		67	64
Grenswaarde			70	65	60
Overige woningen op bedrijventerrein					
39_B	bedrijfswoning Milrooijsseweg 15	5	76	76	76
39_A	bedrijfswoning Milrooijsseweg 15	1,5			68
Grenswaarde			75	70	65

Gezien de veelheid aan verantwoordelijke geluidsbronnen is onderzocht of de geluidsbelasting door het plaatsen van een geluidsscherm kan worden gereduceerd.

Met een geluidsscherm zoals afgebeeld in figuur 3, met een hoogte van 4,2 m (lengte circa 24 m) voldoen de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus aan de grenswaarde van 50 dB(A) bij de woningen Milrooijsseweg 33, 35 en 37. Gelet op de verwachte sociaal-maatschappelijke en psychische impact van een geluidsscherm van 4,2 meter hoogte op deze locatie is met de betrokkenen uitvoerig overleg gepleegd om te komen tot een proportioneel compromis. Uitkomst van dit overleg is een vaststellingsovereenkomst waarin een lagere (2 meter hoog) akoestisch werende erfafscheiding zal worden gerealiseerd. Met de plaatsing van deze akoestisch werende erfafscheiding en de afspraken in de vaststellingsovereenkomst komen alle betrokkenen deze uitgangssituatie overeen als geaccepteerde 0-situatie.

In het belang van de omliggende bedrijven wordt geadviseerd om de bestemming bedrijventerrein ter plaatse van de woningen 33, 35 en 37 te handhaven, met de toevoeging dat de woningen ook als reguliere bedrijfswoning kunnen worden gebruikt. Hiermee verandert er zo min mogelijk voor zowel de bedrijven als bij de woningen (de grenswaarden bij de woningen veranderen niet).

Indien ervan wordt uitgegaan dat de drie woningen aan de Milrooijsseweg op een bedrijventerrein blijven, dan is er geen overschrijding van de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Er resteren wel grote overschrijdingen van de grenswaarden voor de maximaal optredende geluidsniveaus (hoger dan 80 dB(A) in dag/avond/nachtperiode). In deze situatie zijn dezelfde maatregelen nodig als hierboven besproken met betrekking tot het geluidsscherm en de geluidsbronnen trilplaat, schrapen over tegels en slijpen.

Geconcludeerd wordt daarom dat met het plaatsen van een geluidsscherm en een maatwerkvoorschrift, er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Weliswaar worden de grenswaarden voor de maximale belasting overschreden, doch dit is nu ook al het geval, op meerdere woningen, niet alleen die in het plangebied.

Vanwege de andere bedrijven is geen overschrijding van grenswaarden voor langtijdgemiddelde of piekbelasting, wanneer de woningen worden bestemd als woningen op een bedrijventerrein. Dit gebeurt met dit bestemmingsplan.

4.1.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende

bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Wet- en regelgeving

Voor inrichtingen (bedrijven) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid (Revi) van toepassing. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op onder meer hoofdtransportleidingen voor aardgas. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren.

De Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stellen dat bij ruimtelijke besluiten waarbij de vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten in de nabijheid van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) moet worden beschouwd. Nieuw in het Bevt ten opzichte van de huidige situatie is het begrip Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit begrip heeft betrekking op de kans dat een tankwagen met brandbare vloeistof als gevolg van een calamiteit lek raakt, waardoor brandbare vloeistof vrij komt en vlam vat.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Op basis van art 5, 1^e lid van het Bevi dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan (lees: afwijkingsbesluit ex art. 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo waar in dit geval sprake van is) de grenswaarde (voor het PR) in acht te nemen. Daarbij is dus niet relevant of het kwetsbare object reeds aanwezig is; op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de aanwezige kwetsbare objecten in het plangebied voldoen aan de grenswaarde.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over

de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde “norm” voor het GR, namelijk:

- 1 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 2 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 3 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- 4 enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Een verantwoording van het GR kan achterwege blijven indien:

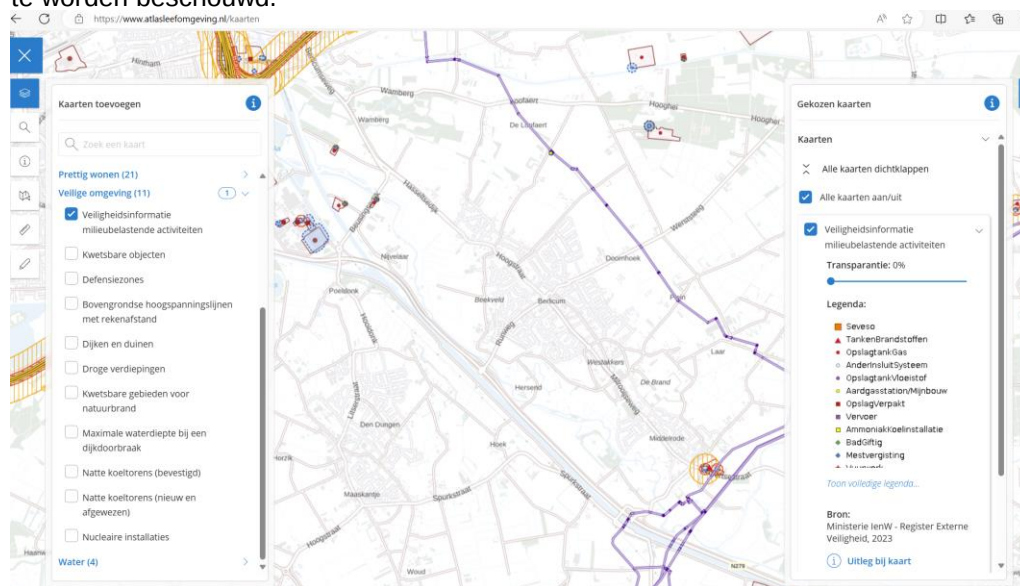
- b het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- c 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

Om te bepalen of er sprake is van veiligheidsrisico's wordt per potentieel gevaar opleverende activiteit (Inrichtingen, buisleidingen, vervoer over de weg) gekeken naar de aanwezigheid daarvan in de buurt van het plangebied en daarna naar het eventuele plaatsgebonden- en groepsrisico.

Inrichtingen, transportroutes en buisleidingen

Aan de hand van de Atlas voor de Leefomgeving, kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan – niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) of binnen het invloedsgebied van een transportroute, inrichting of een buisleiding. Dit houdt tevens in dat het Groepsrisico (GR) van die activiteiten niet nader hoeft te worden beschouwd.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

4.1.4 Bodem

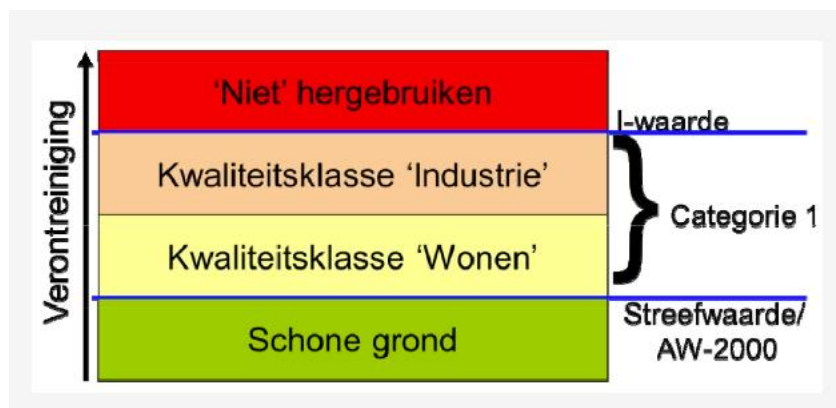
Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

De bodemkwaliteit is in het kader van een plan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Grond wordt in Nederland als volgt ingedeeld.



Beoordeling en conclusie

Aan de Milrooijsesweg worden bedrijfswoningen bestemd tot reguliere woningen. Er mag dus al gewoond worden, alleen met de beperking dat dit alleen mag door personen die ter plaatse een bedrijf exploiteren. In de nieuwe situatie kan iedereen er wonen. Deze verandering heeft geen invloed op de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit mag dus geschikt worden geacht voor het beoogd gebruik. Voor de Hoogstraat is in de vergunning van 6 september 2007 bodemonderzoek verricht en geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt. Zodoende vormt bodem geen belemmering.

4.1.5 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet

dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Algemeen

Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Spoorverkeer is ter plaatse niet relevant.

De breedte van de zone bij wegverkeer is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Tabel 4-1. Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig⁶.

Beoordeling en conclusie

Het plan bevindt zich binnen het onderzoeksgebied van enkele wegen. Voor beide wegen geldt ter plaatse van het bouwplan een maximum snelheid van 50km/uur. Het plan voorziet niet in de Voor wat betreft de Hoogstraat gaat het niet om de toevoeging van een geluidgevoelige functie, het gaat immers om een gebouw ten behoeve van kleinschalige dienstverlening. Daardoor is er geen onderzoeksplcht. Bovendien is de geluidwaarde ter plaatse laag. Dit beeld wordt bevestigd door de Atlas voor de Leefomgeving, de geluidwaarde bedraagt voor de percelen aan de Hoogstraat 48 dB. Onder deze omstandigheden is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en op voorhand geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawai.

⁶ Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh is voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplcht. Op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (nr. 200203751/1: Abcoude) dat nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Daarom wordt bij 30 km/uur-zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB of de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

Voor de Milrooijsseweg 33,35,37 geldt dat geen geluidgevoelige functies worden toegevoegd, slechts gaat het om het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Om die reden kan worden afgezien van akoestisch onderzoek wegverkeer. Uit de Atlas voor de Leefomgeving kan worden afgeleid dat het geluidniveau tamelijk hoog is, en volgens de indeling van Miedema kan deze worden geclassificeerd als tamelijk slecht. De geluidsituatie wordt ter plaatse echter met name veroorzaakt door de omliggende bedrijven, zie eerder dit hoofdstuk. Het wegverkeer zal mede gezien de relatief lage verkeerintensiteit niet bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat. Onder deze omstandigheden hoeft ook vanuit goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek te worden verricht.



Tabel Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidbelasting in Lden (dB)	Milieukwaliteitsmaat
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk Slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer slecht

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk

en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over het planologisch omzetten van 3 bedrijfswoningen naar 3 reguliere woningen en het positief bestemmen van een reeds vergund gebouw ten behoeve van kleinschalige dienstverlening. Er is netto dus geen sprake van verkeerstoename. Daarmee valt het binnen de NIBM gevallen. Daarnaast blijkt uit de Atlas voor de Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is (zie vorige paragraaf); er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets” de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De uitkomsten uit deze watertoets zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2009 zijn de eerste (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebieds-district Rijn-West. Binnen Rijn-West is het Stroomgebied beheerplan Rijn 2016-2021 vastgesteld.

Nationaal Water Programma 2022–2027

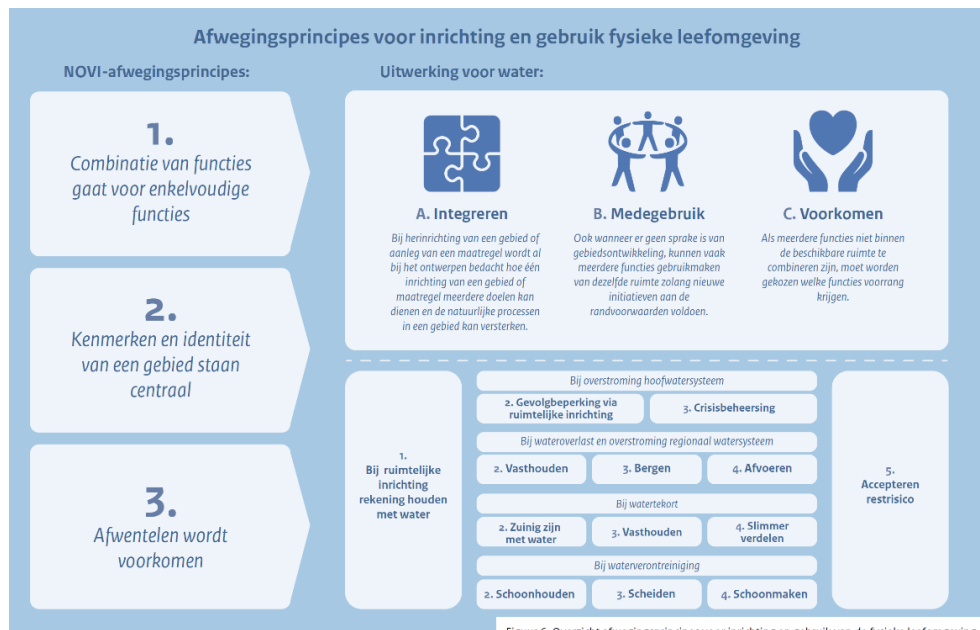
Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en

sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.

- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoet-watervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten 'aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.

Waterwet

Voor genoemd beleid is voor zover nodig juridisch verankerd in de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Provinciaal Milieu- en Waterplan Brabant 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. De provincie ziet een duurzaam, gezond en veilig Brabant voor ons, met een schone en groene economie.

- Duurzaamheid en gezondheid zijn uitgangspunt voor ons handelen.
- Bodem, water, lucht en natuur zijn van goede kwaliteit en dragen bij aan onze gezondheid.
- Ook zorgen ze voor een aantrekkelijk, gevarieerd landschap.
- Tegelijkertijd is Brabant met haar robuuste, duurzame economie één van de meest innovatieve regio's in Europa. De welvaart in onze regio komt voort uit kennis, creativiteit, innovatie en een zuinig gebruik van de ruimte en hulpbronnen.
- Het energiegebruik is duurzaam en kringlopen zijn gesloten.
- Woningen en bedrijfsgebouwen zijn energieneutraal

- Bedrijfsprocessen zijn energiezuinig.
- De lucht is schoner en de geluidsoverlast is afgenomen.
- De agrofoodsector is duurzaam en de landbouw volledig nutriëntenneutraal, want agrariërs
- gebruiken niet meer voedingsstoffen dan hun gewassen kunnen opnemen.
- Brabanders voelen zich veilig en beschermd, ze zijn voorbereid op rampen en overstromingen.

Waterschap De Dommel

In maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. De keur is een verzameling regels die het waterschap gebruikt. Hiermee beschermen wij onze dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.”

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van ‘water afvoeren’ naar ‘elke druppel telt’; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de

initiatiefnemer en de waterbeheerder samenwerken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Navolgende tekst dient als watertoets (de opbouw en inhoud van de watertoets is vormvrij).

Beoordeling en conclusie

Er is geen sprake van een toename van de verharding. Er is dus geen significant effect op de waterhuishoudkundige situatie en daarom hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd worden. In het plan is verder geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Zodoende werpt het aspect water geen belemmeringen op.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Beoordeling en conclusie

Gebiedsbescherming:

Nu er geen bouw- of sloopactiviteiten plaatsvinden, bomen worden gekapt of water wordt gedempt kan geen sprake zijn van overtreding van de Nb-wet, onderdeel gebiedsbescherming. Het gebied ligt niet nabij enig Natura 2000-gebied zodat op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen externe effecten zijn, zoals trilling, verstoring of stikstofdepositie. Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.

Soortenbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt, beplanting verwijderd of water gedempt. Daarom kan van overtreding van de Wnb, onderdeel soortenbescherming, geen sprake zal zijn.

Het onderwerp natuur werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op. Wel dient te allen tijden de zorgplicht in acht te worden genomen als opgenomen in artikel 1.11 van de Wet Nb. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden

veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Nu er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht, kunnen geen archeologische relictten worden aangetast en is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel is een op bescherming gerichte dubbelbestemming voor Archeologie opgenomen, mochten er in de toekomst grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel 'meldingsplicht', zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:

1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.

2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De woningen aan de Milrooijseweg worden op die weg ontsloten. Uitgegaan mag worden van 8,6 vervoersbewegingen/etmaal, gebaseerd op de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018). De omliggende infrastructuur kan dit eenvoudig verwerken. Datzelfde geldt voor het bedrijfsgebouw aan de Hoogstraat, waarbij zij opgemerkt dat dit gebouw met bijbehorend gebruik reeds vergund is.

De woningen zullen over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten beschikken. Wat 'voldoende' is wordt bepaald door de gemeentelijke parkeernorm. Voor de situatie aan de Hoogstraat is de volgende berekening uitgevoerd en de conclusie luidt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

De beschikbare parkeerplaatsen voor de kleinschalige maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd op de achterzijde van het perceel. De 4 parkeerplaatsen direct achter de nieuwbouwappartementen zijn bedoeld voor de bewoners hiervan. De ruimtelijke scheiding met het plangebied wordt gevormd door de bergingen ten behoeve van de appartementen.

Voor kantoren zonder baliefunctie (vergelijkbare functie voor kleinschalige maatschappelijke voorzieningen), in een matig stedelijk gebied uitgaande van een schil/verloopgebied centrum, gaat de ASVV 2004 uit van 1,2 - 1,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In een weinig stedelijk gebied zijn de parkeercijfers bepaald op 1,5 - 2,1 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

Uitgaande van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, zijn er voor het totale oppervlak van het bouwwerk, circa 600 m², 13 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp zijn in totaal 14 parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van de kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

Voor de woningen aan de Milrooijseweg kan worden gekeken naar de gemeentelijke parkeernormen:

Parkeernormen Sint-Michielsgestel

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



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

De locatie ligt in de rest bebouwde kom. Voor no 33 geldt dus een norm van 2,3P en voor de twee onder een kapper 2,2. Daar wordt niet helemaal aan voldaan.

Ingevolge de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel zijn de parkeernormen evenwel niet van toepassing op de bestaande omgeving.

Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen een parkeerbehoefte met zich meebrengen en daarmee parkeerdruk genereren. De 'Beleidsregels parkeernormen Sint-

Michielsgestel' zijn van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (aanvraag omgevingsvergunning):

1. Nieuwbouw: van 'niets' (braakliggend terrein) naar een ruimtelijke ontwikkeling;
2. Vergroting/uitbreiding/splitsing: Vergroting/uitbreiding/splitsing van een pand kan immers leiden tot een grotere parkeerbehoefte;
3. Functie-/bestemmingswijziging: eventueel in combinatie met verbouwingsactiviteiten, waarbij de nieuwe functie/de nieuwe bestemming een andere parkeerbehoefte genereert.

De woningen zijn nu bestemd als bedrijfswoning en genereren geen andere/hogere parkeerdruk in de nieuwe situatie.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt gelet op bovenstaande geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.6 Duurzaamheid

Over duurzaamheid kan worden aangegeven dat aangezien het gaat om bestaande woningen en een bestaand gebouw voor dienstverleningen, zijn er geen wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/plan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo, dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele plan-schade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Sint-Michielsgestel zijn derhalve geen kosten verbonden aan het plan, anders dan de kosten van het opstellen daarvan en het uitvoeren van onderzoek en realiseren geluidsscherm.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Gelet op jurisprudentie, kan worden afgezien van vooroverleg ex artikel 3.1 Bro⁷.

6.2 Zienswijzen

Uit jurisprudentie blijkt in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij staat om bij een nieuwe poging terug te vallen op de procedure die aan het besluit ten grondslag lag, dan wel de gehele procedure opnieuw te doorlopen (ECLI:NL:RVS:2016:471). Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat sprake is van een wezenlijk ander plan, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen (ECLI:NL:RVS:2018:4). Uit een uitspraak van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2481) volgt dat de omstandigheid dat het beleid intussen is gewijzigd en dat de voorheen van toepassing zijnde Verordening Ruimte inmiddels is vervangen door een gewijzigde Verordening Ruimte, geen omstandigheid is waarin de gemeenteraad aanleiding had moeten zien een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Er dient dan wel geen sprake te zijn van een 'wezenlijk ander plan'. Wat onder een wezenlijk ander plan wordt verstaan, is uiteraard casuïstisch.

Uit de uitspraak ECLI:NL:RVS:2013:BY9958 blijkt dat een verandering van 14 naar 18 zorgwoningen niet gezien wordt als een wezenlijk ander plan. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het plan geen verandering brengt in het gebruik van het perceel, dat bestemd blijft voor maatschappelijke doeleinden.

In ECLI:ML:RVS:2014:3805 speelt ook het belang van appellante een rol.

Vast staat dat het bestreden plandeel geen onderdeel was van het ontwerpplan. Gelet op de omstandigheid dat dit plan een herziening betreft en gelet op de beperkte omvang van het bestreden plandeel in verhouding tot de omvang van het gehele plan, is de Afdeling van oordeel dat de afwijking ten opzichte van het ontwerpplan naar aard en omvang niet zo groot is dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld. Overigens is [appellante] door deze wijziging niet benadeeld, nu zij op uitnodiging van het gemeentebestuur voorafgaand aan de vaststelling van het plan over deze wijziging een zienswijze naar voren heeft gebracht bij de raad. Het betoog faalt.

Verder wordt genoemd de uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:600. In het ontwerpplan was aan de twee opgenomen bouwvlakken onder meer de aanduiding "maximum bebouwingspercentage 65" toegekend, waardoor per bouwvlak ongeveer 93,5 m² aan bebouwing was toegestaan. In het vastgestelde plan is aan deze bouwvlakken onder meer de aanduiding "maximum bebouwingspercentage 80" toegekend, waardoor per bouwvlak ongeveer 115 m² aan bebouwing is toegestaan. De bestemming is daarbij ongewijzigd gebleven en dus is geen sprake van een wezenlijk ander plan.

⁷ ABRvS 18 januari 2012, TBR 2012/52

De uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1327 is tot slot van belang.

De Afdeling is van oordeel dat de raad de voorbereidingsprocedure niet opnieuw hoefde te doorlopen, omdat geen sprake is van een wezenlijk ander plan. De wijziging van de bestemming "Groen" naar de bestemming "Wonen" is in dit geval niet een zo grote afwijking van het ontwerp dat sprake is van een wezenlijk ander plan, omdat in het ontwerp een groot deel van de percelen in het plangebied al de bestemming "Wonen" had. De wijzigingen zijn ook naar omvang niet een zo grote afwijking van het ontwerp dat sprake is van een wezenlijk ander plan. Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 12,6 hectare, terwijl de gebieden aan de Hummelsweide en de Blekerij samen een omvang hebben van ongeveer 0,3 hectare. Ook is het aantal van 13 woningen dat mogelijk is gemaakt in die beide gebieden beperkt ten opzichte van het totale aantal van 217 toegestane woningen in het plangebied. De wijzigingen op de twee percelen waarop [appellant sub 2] heeft gewezen, zijn ook beperkt. Op één perceel was in het ontwerp al een bedrijfswoning mogelijk en is alleen de bestemming gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Wonen". Op het andere perceel is één woning mogelijk gemaakt en is de bestemming gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Wonen".

Overigens zijn omwonenden voor de vaststelling van het plan geïnformeerd over de wijzigingen en konden zij inspreken bij de commissie- en raadsvergadering over het plan. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben daarvan gebruik gemaakt.

Gelet op bovenstaande, wordt het ontwerp bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage gelegd.

6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.

7 Juridische regeling

7.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen Dienstverlening voor drie percelen aan de Hoogstraat opgenomen, met bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte. Voor de Milrooijseweg is een bestemming Bedrijventerrein opgenomen, met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein wonen', zodat zowel de burgerwoningen als de bijbehorende tuinen en erven als zodanig gebruikt mogen worden. Het gaat hier dus om woningen op een bedrijventerrein. Er is onderscheid gemaakt tussen no. 33 enerzijds en no. 35 en 37 anderzijds, omdat voor eerstgenoemd adres in dit plan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen; hiertoe moet een geluidsscherm van tenminste 4,2 m hoog aanwezig moet zijn ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm'. Het onderscheid is gemaakt met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein wonen-1 respectievelijk 2'. Om de geluidssituatie niet te laten verslechteren, en bestaande bedrijven niet te belemmeren in de bedrijfsvoering, worden nieuwe aan- en uitbouwen niet toegestaan, ook niet vergunningsvrij (hiertoe is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat de gronden niet beschouwd dienen te worden als erf). De woningen (het

hoofdgebouw) dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht met maximale goot- en bouwhoogte. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 is overeenkomstig het vernietigde bestemmingsplan(deel) opgenomen.