

Bestemmingsplan - toelichting

Gebiedsontwikkeling Venstraat

Gemeente Sint-Michielsgestel



Initiatiefnemer:

Marrobel B.V.

Opsteller:

Van Hoven & Oomen

Datum

22 november 2023



1	INLEIDING	4
1.1	Doelstelling en gebiedsvisie	4
1.2	Ligging en ontstaansgeschiedenis plangebied	6
1.3	Bestaande situatie	7
1.4	Gewenste situatie	12
1.5	Vigerend bestemmingsplan	14
1.6	Leeswijzer	15
2	RUIMTELIJK BELEID	16
2.1	Rijksbeleid	16
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
2.1.4	Wet natuurbescherming	17
2.1.5	Wet geluidhinder	18
2.1.6	Waterwet	18
2.2	Provinciaal beleid	18
2.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
2.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
2.3	Gemeentelijk beleid	28
2.3.1	Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel 2011	28
2.3.2	Aanvulling structuurvisie Buitengebied	30
2.3.3	Woonvisie 2016-2021	30
3	MILIEU- EN RUIMTELIJKE WAARDENTOETS	31
3.1	Bodem	31
3.2	Milieu	35
3.2.1	Luchtkwaliteit	35
3.2.2	Geur	36
3.3	Geluid	40
3.4	Bedrijven en milieuzonering	41
3.5	Externe veiligheid	42
3.6	Waterparagraaf	43
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	49
3.7.1	Cultuurhistorie	49
3.7.2	Archeologie	53
3.8	Wet natuurbescherming	54
3.8.1	Flora en fauna	54
3.8.2	Stikstof	57
3.9	Verkeer en infrastructuur	57
3.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
4	JURIDISCHE TOELICHTING	60
4.1	Inleiding	60
4.2	Algemene toelichting verbeelding	60
4.3	Algemene toelichting regels	60
5	UITVOERBAARHEID	61



5.1	Economische uitvoerbaarheid	61
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6	BIJLAGEN	63



1 INLEIDING

1.1 Doelstelling en gebiedsvisie

Initiatiefnemers van onderhavige ontwikkeling zijn de eigenaren van de locaties Venstraat 1 en 2 te Sint-Michielsgestel en een aantal landbouwpercelen aan de Wolfsdreef. Het plangebied waarop de gewenste ontwikkeling betrekking heeft bestaat uit een geitenbedrijf gelegen aan de Venstraat 1 (kadastraal bekend als gemeente MCG – L – 529, 532 en 539), Rijksmonumentale bebouwing aan de Venstraat 2 (kadastraal bekend als gemeente MCG – L – 227), een veldschuur aan de Wolfsdreef (kadastraal bekend als gemeente MCG – L – 494) en landbouwgronden gelegen aan de Wolfsdreef (kadastraal bekend als gemeente MCG – N – 42 en MCG – L – 244).

Initiatiefnemers zijn voornemens om het geitenbedrijf aan de Venstraat 1 te saneren, de agrarische bedrijfswoning te bestemmen tot burgerwoning en te splitsen in twee wooneenheden en drie nieuwe woningen te realiseren. De Rijksmonumentale bebouwing aan de Venstraat 2 wordt gerestaureerd en twee nieuwe woningen worden gerealiseerd waarvan één in een cultuurhistorisch waardevolle schuur en één ter hoogte van de veldschuur aan de overzijde van de Wolfsdreef. Ten westen van het plangebied wordt circa 7,517 hectare nieuwe natuur gerealiseerd, ingericht en beheerd. Om een en ander in breder perspectief te plaatsen waaruit tegelijkertijd blijkt wat de kwaliteitswinst van de gehele ontwikkeling inhoud is een gebiedsvisie ontwikkeld voor het gehele plangebied. Tevens is hierin de landschappelijke inpassing meegenomen. Deze gebiedsvisie is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

Huidige situatie:

Onderstaande situatietekening beschrijft de huidige situatie van het plangebied Venstraat. Hierbij is de geitenboerderij met schuren prominent aanwezig. Tevens is de monumentale boerderij met schuren zichtbaar aan de overzijde.



Figuur 1: Uit 'gebiedsvisie' - bestaande situatie

In de gebiedsvisie is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de historie van het gebied alsmede de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek. Daarbij is ook een inventarisatie gemaakt van de bestaande bomen.



In de verdere planvorming wordt rekening gehouden met deze bomen en behoud karakteristieke uitstraling van het plangebied. De boominventarisatie is geïntegreerd in de gebiedsvisie en ook separaat toegevoegd aan deze toelichting. Op basis van een ruimtelijke analyse en set van uitgangspunten is toegewerkt naar een uitgewerkt plan voor het gebied rondom de Venstraat waarin alle genoemde ontwikkelingen zijn opgenomen. In onderstaande figuur is dit plan weergegeven.



Figuur 2: Uit 'gebiedsvisie'- plan

Vervolgens is een beplantingsplan opgesteld waarbij de ruimtelijke kwaliteit nog extra versterkt is. Centraal hierbij is het behoud van bestaand bomen gesteld. Alle bomen blijven, behalve enkele Berken en een zaailing van de Walnoot op de Venstraat 1, behouden. Het inpassingsplan is opgenomen in de gebiedsvisie.



Figuur 3: Uit 'gebiedsvisie' - Inpassingsplan



Tenslotte zijn in de gebiedsvisie enkele uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de toekomstige beeldkwaliteit en is de natuurontwikkeling aan de Wolfsdreef welke ook een onderdeel van de planvorming meegenomen. De gehele gebiedsvisie vormt een integraal onderdeel van het plan.

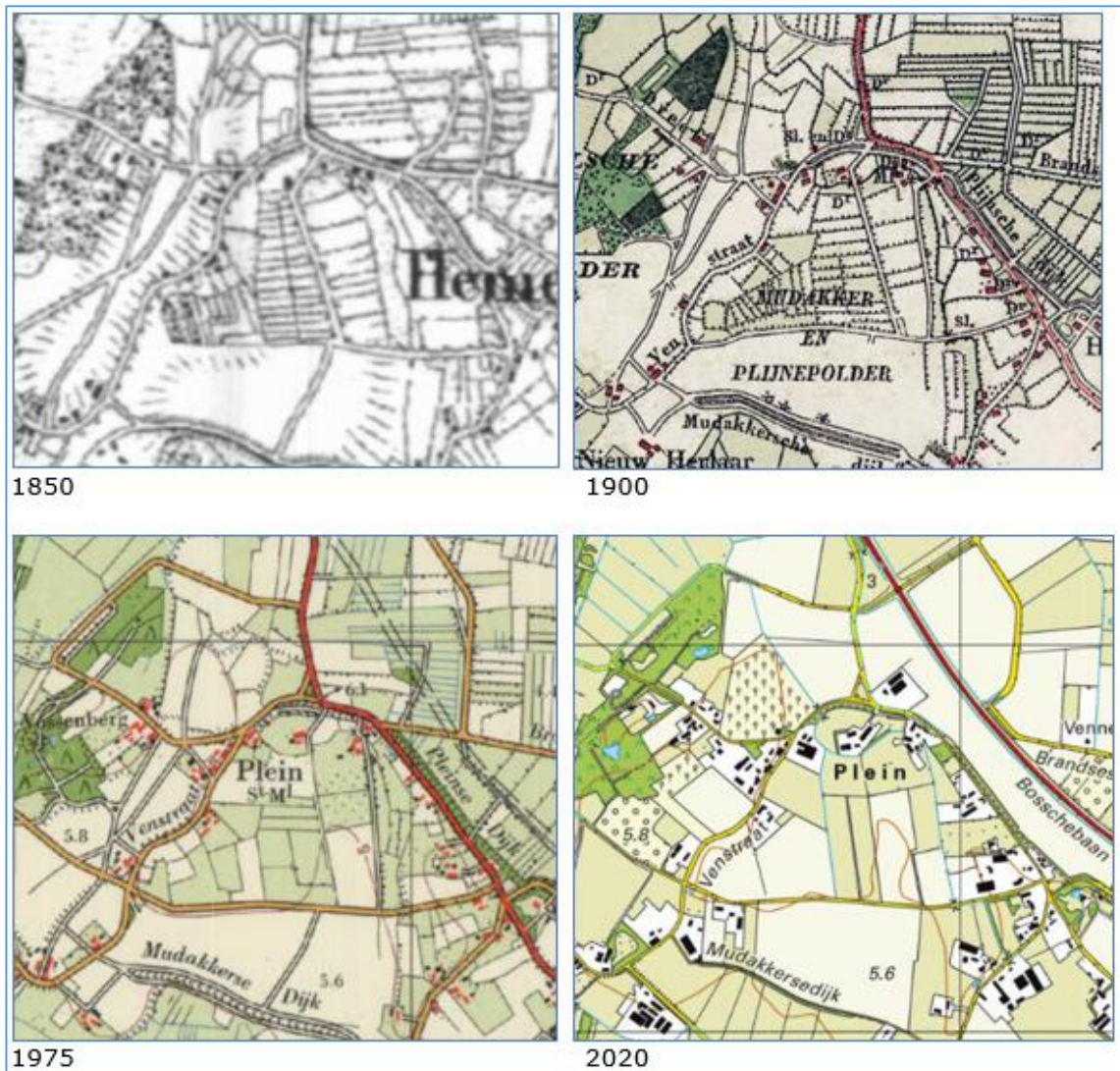
1.2 Ligging en ontstaansgeschiedenis plangebied

De locatie is gelegen aan de Venstraat te Sint-Michielsgestel. De locatie ligt ten noorden van de kern Sint-Michielsgestel en ten oosten van de kern Vught gelegen tegen het gebied de Wolfsdreef waar veel natuurgronden zijn gelegen. De omgeving kenmerkt zich door een agrarisch en landelijk karakter met her en der (agrarische) bebouwing, bosschages en agrarische- en natuurvelden met landschapselementen.



Figuur 4: Topografische ligging planlocatie

De locatie ligt aan de Venstraat, welke een erg oude weg is uit de periode <1850 zoals zichtbaar is op de topografische kaart. Reeds in 1850 was sprake van bebouwing aan deze weg alsmede op onderhavige locatie. Door de tijd heen is er steeds meer bebouwing in het gebied gekomen, het landelijke karakter is behouden gebleven. Een en ander wordt op onderstaande historische landkaarten, te raadplegen via www.topotijdreis.nl weergegeven.

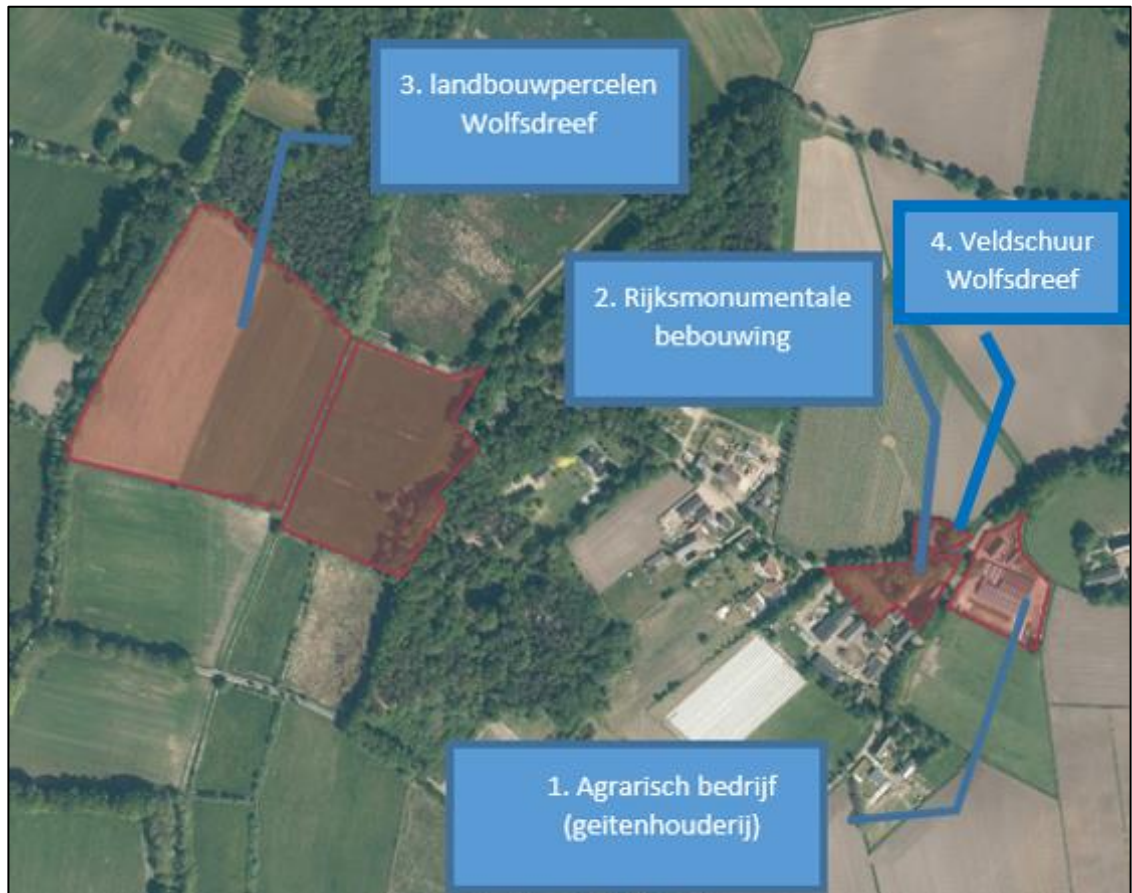


Figuur 5: Plangebied door de tijd heen (www.topotijdreis.nl)

1.3 Bestaande situatie

Het plan heeft betrekking op vier onderdelen:

1. Venstraat 1: Agrarisch bedrijf (geitenhouderij)
2. Venstraat 2: Rijksmonumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
3. Landbouwpercelen Wolfsdreef
4. Veldschuur Wolfsdreef



Figuur 6: Overzicht plangebied bestaande situatie

Ad 1. Agrarisch bedrijf

Op de Venstraat 1 is een agrarisch bedrijf gelegen, een geitenhouderij. Op het bedrijf is een bedrijfswoning met stallen gelegen, tevens zijn voer- en mestplaten aanwezig op het bedrijf (zie ook onderstaande figuur 7). Op het bedrijf zijn 450 geiten ouder dan 1 jaar (RAV-code C1.100) en 300 fokgeiten (RAV-code C2.100 en C3.100). Tevens is ruimte voor 1 stier van 8-24 maanden (RAV-code A6.100). De ammoniakemissie bedraagt maximaal 1.010 kg NH₃ per jaar, De geur emissie bedraagt 11.045 ouE/s en de Fijnstof emissie 11.720 gram per jaar. Op de locatie is een bouwvlak á 6.900 m² waarvan ca 1.800 m² bebouwd is en 2.500 m² verhard (voerplaten, mestopslag, verharding). De woonboerderij en bedrijfsgebouwen zijn onderstaand weergegeven.





Ad 2. Rijksmonumentale bebouwing

Op de Venstraat 2 ligt een Rijksmonumentale boerderij met bijgebouwen, de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is in slechte staat. De woning en bijgebouwen vormen gezamenlijk een bijzonder geheel, inclusief waterput welke in totaliteit gerestaureerd dient te worden ten einde de bebouwing voor de toekomst te bewaren.

De Rijksmonumentale boerderij is op onderstaande figuur weergegeven.



Het bijgebouw is op onderstaande figuur weergegeven.



Ad 3 Landbouwpercelen Wolfsdreef

Aan de weg Wolfsdreef zijn een tweetal agrarische percelen gelegen welke als grasland en bouwland in regulier agrarisch beheer zijn. Ze liggen ten westen van de geplande gebiedsontwikkeling zoals op figuur 6 aangegeven.

Op onderstaande foto's zijn de landbouwpercelen weergegeven.





Ad 4. Woning Wolfsdreef

Aan de overzijde van de weg Wolfsdreef is een veldschuur (stalling) gelegen voor opslagdoeleinden (zie ook onderstaande foto).



Onderstaande figuur betreft een schematische weergave van het plangebied Venstraat.



Figuur 7: Bestaande situatie plangebied Venstraat, uit Gebiedsvisie Venstraat 1 en 2 (Oslo)



1.4 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden de vier te onderscheiden onderdelen als volgt ontwikkeld:

1. Venstraat 1: Saneren geitenhouderij
2. Venstraat 2: Restauratie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (deels Rijksmonumentaal)/ Wonen
3. Natuurontwikkeling Wolfsdreef
4. Woning Wolfsdreef

Ad 1 Saneren geitenhouderij

Aan de locatie Venstraat 1 worden de agrarische activiteiten beëindigd (saneren geitenhouderij). De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot wonen waarbij tevens een woningsplitsing in twee wooneenheden wordt gerealiseerd. Op het erf worden drie nieuwe woningen gerealiseerd waarvan één woning in het uit te breiden 'achterhuis'.

Ad 2 Restauratie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Aan de locatie Venstraat 2 wordt de aanwezige (Rijksmonumentale) bebouwing gerestaureerd. De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt daarbij herbestemd tot wonen (nieuwe functie).

Ad 3 Natuurontwikkeling Wolfsdreef

Op de landbouwpercelen aan de Wolfsdreef wordt natuur ontwikkeld. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van circa 7,517 hectare nieuwe natuur. Een gedeelte wordt omgevormd tot kruiden- en faunarijke akkers en een gedeelte tot vochtige hooiland.

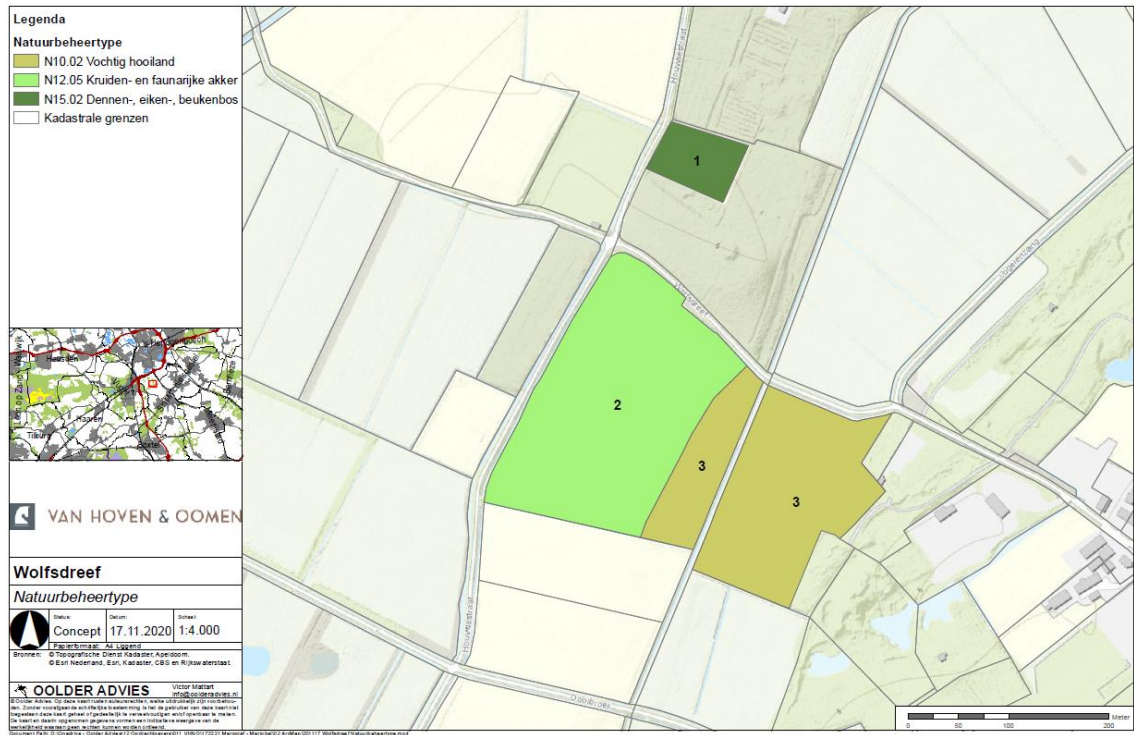
Ad 4 Woning Wolfsdreef

De veldschuur aan de overzijde van de Wolfsdreef wordt eveneens herbestemd en ontwikkeld tot burgerwoning.

Op onderstaande figuren zijn de ontwikkelingen op kaart weergegeven:



Figuur 8: Sanering geitenbedrijf, realiseren 3 nieuwe woningen (rood) met woningsplitsing huidige woonboerderij (bedrijfswoning), Restaureren Venstraat 2 met twee nieuwe woningen (paars)



13



1.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van een aantal gemeentelijke bestemmingsplannen zijnde:

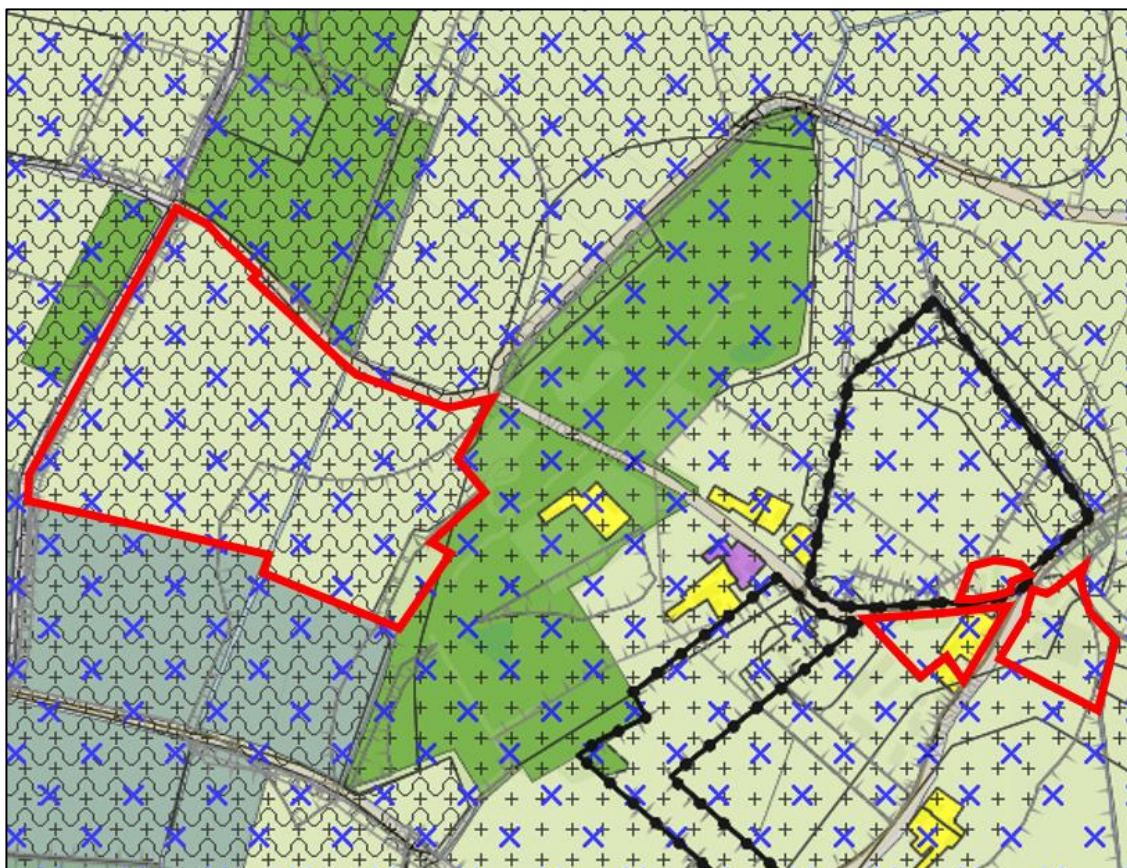
- Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 16 december 2010)
- Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2^e actualisatie (vastgesteld d.d. 14 juni 2018)
- Bestemmingsplan De Wolfsgaard (vastgesteld d.d. 8 juni 2017)

De gewenste gebiedsontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingen in deze bestemmingsplannen.

Om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling te toetsen is het initiatief voorgelegd aan de gemeente Sint-Michielsgestel middels een principeverzoek. Per brief d.d. 1 oktober 2021 heeft de gemeente aangegeven in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. De betreffende voorwaarden hebben voornamelijk betrekking op:

- de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied;
- een goede ruimtelijke ordening met een goed woon- en leefklimaat;
- parkeren op eigen terrein;
- belangen omliggende functies;
- aandacht voor bomen en landschappelijke waarden (landschappelijk en stedenbouwkundig plan);
- het voeren van een gedegen omgevingsdialoog;
- afstemming met provincie in zake het voldoen aan het provinciale ruimtelijke beleid.

Op basis van voornoemde punten is het initiatief verder uitgewerkt. Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 10: Overzicht plangebied bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Venstraat (in rood), www.ruimtelijkeplannen.nl



1.6 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van de achtergrond van het voornemen. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De juridische opzet van het plan is beschreven in hoofdstuk 4, de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5. Vervolgens zijn de bijlagen bij hoofdstuk 6 toegevoegd.



2 RUIMTELIJK BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Als gevolg hiervan is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) bijna geheel komen te vervallen. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van Nationaal Waterplan 2016-2021 op grond van de Waterwet.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderhavig initiatief ziet toe op het toevoegen van nieuwe woningen in landelijk gebied in combinatie met het saneren van een geitenbedrijf, het restaureren van Rijksmonumentale bebouwing én natuurontwikkeling. Vanwege het feit dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat, verbetering van de omgevingskwaliteit en de identiteit van het gebied kan gesteld worden dat de leefomgeving verbeterd. De ontwikkeling past binnen de gestelde afwegingsprincipes van de NOVI.



2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Omgevingswet benoemt niet alleen een omgevingsvisie (waaronder NOVI). Ook instructieregels zijn een instrument voor de uitwerking van het rijksbeleid. Deze worden gebruikt om de doorwerking van het rijksbeleid waar nodig juridisch te waarborgen. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, gelden de regels op basis van de Wro, waaronder het Besluit en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat het Natuurnetwerk Nederland een nationaal belang is en dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van het Natuurnetwerk.

In het plangebied liggen twee percelen aan de Wolfsdreef die vallen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Deze percelen hebben nu een agrarische bestemming en krijgen de bestemming “Natuur”. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (“ladder”) is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Voor woningbouwplannen geldt volgens jurisprudentie dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Omdat er sprake is van 5 nieuwe woningen (en één extra woning door woningsplitsing), is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op het initiatief.

2.1.4 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en Flora- en Faunawet vervangen. Doel van de Wet natuurbescherming is:

- Bescherming van de biodiversiteit in Nederland
- Decentralisatie van verantwoordelijkheden
- Vereenvoudiging van regelgeving

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming zijn provincies bevoegd gezag geworden voor vrijwel alle natuur gerelateerde zaken. Indien noodzakelijk wordt middels een vergunning planvorming toegestaan of ontheffing verleend. Nadere toetsing hierop vindt plaats in paragraaf 3.8.



2.1.5 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De normstelling op woningen is geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetten richtten zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bv. normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis, zie paragraaf 3.3 voor nadere toetsing.

2.1.6 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. Zie paragraaf 3.6 voor de toetsing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie, een visie op de Brabantse leefomgeving vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste kernwaarden voor het handelen van de provincie als mede de hoofdpogingen voor de toekomst. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. In de visie is één basisopgave “de basis op orde” benoemt en zijn vier hoofdpogingen opgenomen.

1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit (basisopgave):
Doel 2050: 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.
2. Werken aan de Brabantse energietransitie:
Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant door minder energie te gebruiken en meer duurzame energie opwekken.
3. Werken aan een klimaatproof Brabant:
Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor klimaatadaptatie en een trekkersrol voor de landbouw.
4. Werken aan de slimme netwerkstad:
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 vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
5. Werken aan een concurrerende duurzame economie:
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.

De Brabantse omgevingsvisie krijgt verder vorm via de Omgevingsverordening Noord-Brabant.



2.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 21 maart 2023 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geconsolideerd welke tot het moment dat de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt vastgesteld, geldig is. Wel zal in deze onderbouwing aangesloten worden bij de nog vast te stellen Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De regels in deze omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. Deze afweging is gemaakt in de Themafiches omgevingsverordening, die in februari 2020 zijn vastgesteld. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

2.2.2.1 Ligging plangebied

In deze paragraaf wordt een nadere beschrijving gegeven van de ligging van de planlocatie op een aantal relevante kaarten zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. In deze paragraaf worden een aantal elementen tevens getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.

De meer specifieke toetsing aan de artikelen 3.69 'afwijkende regels (burger)woningen', 3.77 'Ontwikkelingsrichting', 3.78 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en 3.79 'Ruimte-voor-ruimte kavel' vindt in paragraaf 2.2.2.6 plaats.

2.2.2.2 Ligging op basiskaart Landelijk gebied



Figuur 11: Interim omgevingsverordening – basiskaart



Ontwikkelingen Venstraat

De locatie is gelegen in deelgebied “Landelijk gebied”. Wonen is in deze zonering alleen mogelijk in bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen. Niet agrarische functies in Landelijk gebied kunnen enkel mogelijk worden wanneer artikel 3.78 ‘maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ of 3.79 ‘ruimte-voor-ruimte’ wordt toegepast.

Ontwikkelingen natuur Wolfsdreef

De locatie is niet opgenomen op de basiskaart ‘Landelijk gebied’.

2.2.2.3 Ligging op kaart ‘natuur en stiltegebieden’



Figuur 12: Interim Omgevingsverordening - natuur en stiltegebieden

Ontwikkelingen Venstraat

De locatie is gelegen in deelgebied ‘Attentiezone waterhuishouding’. In deze gebieden worden activiteiten uitgesloten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Network Brabant. In artikel 3.26 van de Interim Omgevingsverordening zijn regels opgenomen omtrent het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen:

- Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- Het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- Het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten

De regels vormen geen belemmering voor het saneren van het geitenbedrijf en restaureren van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing in combinatie met herbestemming en nieuwbouw. Er vindt geen grootschalig grondverzet plaats, er is geen sprake van ophoging, er is geen drainage aanwezig, de grondwaterstand wordt niet beïnvloed (verlaagd) als gevolg van het initiatief, het areaal verhard oppervlak neemt af en er worden extra mogelijkheden voor vasthouden hemelwater gerealiseerd. Het toevoegen van woningen heeft geen negatief effect op de genoemde instandhoudingsdoelen. Verder is in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen voor het plangebied aan de Venstraat met een aanlegvergunningstelsel om de voorwaarden uit artikel 3.26 van de IOV te borgen.



Ontwikkelingen natuur Wolfsdreef

De locatie is gelegen binnen het Natuur Network Brabant. Deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van natuur. Door onderhavig initiatief wordt deze natuur daadwerkelijk gerealiseerd middels de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke akkers en vochtige hooilanden. De natuurontwikkeling dient na inrichting via een bestemmingsplanwijziging te worden vastgelegd. Het initiatief is passend binnen het thema Natuur.

De locatie is tevens gelegen in het deelgebied 'Attentiezone waterhuishouding'. In deze gebieden worden activiteiten uitgesloten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Network Brabant. Onderdeel van de natuurontwikkeling is het afgraven van de nutriëntenrijke toplaag ten behoeve van de ontwikkeling van vochtige hooilanden. Voor deze afgraving is door gemeente Sint-Michielsgestel een omgevingsvergunning (OV2021255 d.d. 21 okt 2021) verleend. Gesteld kan worden dat de natuurontwikkeling passend is binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.2.4 Ligging op kaart 'grondwaterbescherming, waterveiligheid- en berging'



Figuur 13: Interim Omgevingsverordening – grondwaterbescherming, waterveiligheid- en berging

Ontwikkelingen Venstraat

De locatie is gelegen in deelgebied 'Reservering waterberging'. Volgens artikel 3.36 zijn de regels gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Onderhavige ontwikkeling leidt tot een kleiner areaal bebouwde en/of verharde gronden (het huidige verhard oppervlak bedraagt ca 6.000 m², het nieuwe verhard oppervlak bedraagt ca 1.600 m²) en aanvullende infiltratievoorzieningen. Het past daarmee bij de doelstelling om het waterbergend vermogen van het betreffende gebied te behouden, en te vergroten. In de regels van het bestemmingsplan is een dubbelbestemming hiervoor opgenomen.

Ontwikkelingen natuur Wolfsdreef

De locatie is gelegen in het deelgebied 'Regionale waterberging'. Volgens artikel 3.35 gelden binnen regionale waterberging meer beperkingen dan in de reserveringsgebieden waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. De beperkingen hebben betrekking op het oprichten van gebouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het



aanbrengen of wijzigen van kaden. Bij onderhavige natuurontwikkeling is hier geen sprake van, er wordt door het afgraven juist voor meer waterberging gezorgd waardoor voldaan wordt aan artikel 3.35. In de regels van dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming hiervoor opgenomen.

2.2.2.5 Ligging plangebied op kaart 'Landbouw'



Figuur 14: Interim Omgevingsverordening – specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Ontwikkelingen Venstraat

De locatie is gelegen in binnen het thema landbouw met duiding 'Verbod uitbreiding veehouderij'. In artikel 2.72 is opgenomen dat in deze gebieden een toename van bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten. De gewenste ontwikkeling met het saneren van de veehouderij in combinatie met restaureren cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en nieuwbouw past binnen deze regels.

Ontwikkelingen natuur Wolfsdreef

De locatie is gelegen binnen een gebied met duiding 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Op deze locatie is geen veehouderij aanwezig. De ontwikkeling van agrarische gronden naar natuur is niet strijdig met deze duiding.

2.2.2.6 Toets Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De gewenste ontwikkeling heeft betrekking op het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning in burgerwoning en het splitsen van deze woning in twee eenheden, het realiseren van 6 nieuwe woningen in het buitengebied.

Ten aanzien van deze ontwikkelingen worden hieronder een viertal artikelen uit de Interim Omgevingsverordening specifiek getoetst, waaruit zal blijken dat onderhavig plan voldoet aan de randvoorwaarden van deze Omgevingsverordening én de kernwaarden en opgaven uit de Omgevingsvisie. Uit de opgenomen kaarten blijkt dat onderhavige ontwikkeling niet wordt belemmerd door de aanduidingen uit de Interim Omgevingsverordening. Een en ander is passend, wanneer tevens in overeenstemming met de richtinggevende beleidsonderdelen uit de Omgevingsverordening.

In onderhavige ontwikkeling is sprake van de realisatie van een 6-tal nieuwe wooneenheden. Deze kunnen gerealiseerd worden op basis van de artikelen zoals hieronder weergegeven. Deze specifieke artikelen zijn:



Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen – 1 woning
Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting – toepassing maatwerkbepalingen
Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit – 2 woningen
Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel – 3 woningen

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen zijn in dit artikel regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

- vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
- het inpandig splitsen van een beeldbepalende woonboerderij
- de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- bestemmingswijziging van een *voormalige* bedrijfswoning naar burgerwoning.

Inpandig splitsen van een beeldbepalende woonboerderij

Het verbod om nieuwe woningen toe te voegen in Landelijk gebied is vooral ingegeven om de verdergaande versterking, verrommeling en ongewenste menging van functies tegen te gaan. Bij inpandige splitsing van woonboerderijen treedt in beginsel geen verdergaande versterking of verrommeling op. Niet alle woonbebouwing is geschikt voor inpandige splitsing. Vanuit omgevingskwaliteit is het niet wenselijk dat er aan- en uitbouwen worden gerealiseerd om splitsing mogelijk te maken. Ook is het niet wenselijk dat overal in het landelijk gebied nieuwe woningen ontstaan vanwege de belemmeringen die dat kan meebrengen voor andere functies. Daarom wordt deze mogelijkheid alleen geboden voor beeldbepalende woonboerderijen. In het algemeen hebben deze een ruime omvang, geschikt voor splitsing. En er is al een woonfunctie aanwezig waarmee omliggende functies rekening moeten houden. Dit type woonboerderijen zijn in het algemeen beeldbepalend zodat behoud vanuit omgevingskwaliteit wenselijk is. De regeling is zo ingericht dat er een gelijk speelveld binnen de provincie wordt geborgd. Zowel tussen gemeenten maar ook met de andere (maatwerk) mogelijkheden voor de ontwikkeling van een woning, zoals de ontwikkeling van een woning vanwege artikel 3.78 of de mogelijkheid die in dit artikel onder c. is opgenomen vanwege behoud van cultuurhistorische waarden. In beide gevallen vereist de toepassing van de regeling een investering in omgevingskwaliteit. Daarom is de omvang van de fysieke tegenprestatie aan het versterken van omgevingskwaliteit in dit artikel ook gekoppeld aan de omvang van de tegenprestatie van een ruimte voor ruimte kavel.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De mogelijkheid voor het toevoegen van een woning in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het gaat hierbij om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die door Rijk, provincie of gemeenten is aangewezen en die als zodanig is beschermd. In een voorkomend geval kan de cultuurhistorische waarde ook worden aangetoond met een deskundigenrapport, te beoordelen door een provinciale deskundige. Het gebouw wordt gelet op de in zo'n rapport aangetoonde cultuurhistorische waarden vervolgens ook door de gemeente als zodanig aangewezen en beschermd. Deze regeling is niet bedoeld voor het toevoegen van woningen (of splitsing) in gebouwen (niet zijnde woonboerderijen) die de gemeente vanwege andere redenen, zoals het beeldbepalende karakter of anderszins vanuit omgevingskwaliteit graag wil behouden.

Het artikel is in de omgevingsverordening als volgt opgenomen:

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

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:



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

Toetsing

Het artikel heeft betrekking op de realisatie van een woning in het bijgebouw bij Venstraat 2. Het bijgebouw bij de Venstraat 2 betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw (Rijksmonument). Het vestigen van een woning in dit gebouw draagt bij aan het behoud van deze bebouwing conform artikel 3.69 lid c. Voor de te splitsen woonboerderij aan de Venstraat 1 geldt dat geen sprake is van een beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Artikel 3.69 lid b is hierop dus niet van toepassing, deze ontwikkeling valt onder artikel 3.78. Op basis van artikel 3.69 wordt één woning gerealiseerd.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Bij de toepassing van maatwerkbepalingen in het landelijk gebied is het belangrijk na te denken of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en vergemakkelijkt de afweging bij de toepassing van maatwerkbepalingen. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang.

De ontwikkelingsrichting kan een (omgevings)visie zijn, maar dat hoeft niet. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen als onderbouwing van het bestemmingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen of als ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning. De ontwikkelingsrichting geeft daarom mede invulling aan hoe de gemeente in een concreet gebied omgaat met de kwaliteitsverbetering landschap.

Het artikel is in de omgevingsverordening als volgt opgenomen:

1. Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
 - a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
 - b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 - d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.
2. Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Toetsing

Voor de gebiedsontwikkeling is een gebiedsvisie opgesteld, zie bijlage 1. In deze visie wordt omschreven wat de ontwikkeling behelst, in een ruimtelijk en landschappelijk perspectief. Door deze ontwikkeling wordt een geitenhouderij gesaneerd wat andere ontwikkelingen mogelijk maakt. Aan de Venstraat 2 kan de



Rijksmonumentale bebouwing gerestaureerd worden en binnen het plangebied, maar ook daar buiten kunnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Denk hierbij aan het vervallen van de beschreven gezondheidsrisico's van het houden van geiten ten aanzien van woningbouwplannen. De kwaliteitsverbetering is in de gebiedsvisie uitvoerig beschreven. Op basis van de uitgangspunten van de gebiedsvisie en de totale ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan de maatwerkbepalingen uit artikel 3.77.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

In het verleden bestonden er diverse regelingen die vanuit een rood-voor-groen benadering ontwikkeling mogelijk maakte, zoals:

- de individuele ruimte-voor-ruimte regeling voor varkens- en kippenhouderijen;
- de landgoederenregeling;
- de regeling verbetering bebouwingsconcentraties;
- nieuwe functies bij complexen van cultuurhistorisch belang.

In de omgevingsverordening is voor gekozen de drie regelingen samen te voegen. Hierbij zijn enkele voorwaarden uit de 'oude' regelingen gehandhaafd maar meer algemeen geformuleerd. Het artikel is als volgt geformuleerd:

1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:
 - a. de activiteit volledig tot doel heeft de omgevingskwaliteit te versterken en voor dat doel de middelen genereert;
 - b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
 - c. de activiteit door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
 - d. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;
 - e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
 - f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
 - g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
2. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij tenminste de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:
 - a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
 - b. als de activiteit de ontwikkeling van een landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en



7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
 - c. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, de daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
 - d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, de invulling gericht is op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.
3. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als;
 - a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of
 - b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie.
 4. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen van toepassing;
 - a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
 - b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
 - c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid.

Met de nieuwe regeling ontstaan er meer mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, zolang deze als doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken. Belangrijkste voorwaarde is daarbij dat de opbrengst van de rode ontwikkeling volledig wordt ingezet om de groene doelen te realiseren. Dit vraagt om maatwerk per geval en is daarom niet nader ingevuld met concrete voorwaarden, overleg met betrokken partijen waaronder de provincie is hiertoe nodig.

Toetsing

De splitsing van de woonboerderij aan de Venstraat 1 is vanuit de Interim omgevingsverordening te beschouwen als een nieuwe woning (artikel 3.78). Het artikel is daarnaast van toepassing op de realisatie van een woning in het achter de woonboerderij gelegen 'achterhuis'. In totaliteit worden op basis van dit artikel twee woningen gerealiseerd. De berekening kwaliteitsbijdrage is uitgewerkt in de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit zoals beschreven in paragraaf 2.2.2.7.

Algemene voorwaarden (lid 1):

Door onderhavige ontwikkeling worden groene prestaties gerealiseerd door het verbeteren van de omgevingskwaliteiten van het plangebied en de omgeving van het plangebied. Door het saneren van de geitenhouderij in combinatie met de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in de gebiedsvisie (bijlage 1) neemt de omgevingskwaliteit toe, eveneens door de realisatie van de natuur aan de Wolfsdreef. Toepassing van de regeling vraagt om maatwerk, balans is nodig tussen de groene component en rode component. Intensief overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie is daarbij van groot belang teneinde een zorgvuldige afweging te nemen. Uit onderhavige planvorming blijkt dat zorgvuldig is afgewogen dat rood en groen in balans zijn en dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de Interim omgevingsverordening beoogt te beschermen

Specifieke voorwaarden (lid 2):

Bij het oprichten van de twee nieuwe woningen (achterhuis en woningsplitsing) aan de Venstraat 1 moet het doel zijn, versterken van de omgevingskwaliteit waarbij de tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt vastgelegd. Via maatwerk wordt de mate van tegenprestatie overeengekomen met initiatiefnemer. De inhoud van de fysieke tegenprestatie is bepaald via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (d.d. 11 juli 2023), zie paragraaf 2.2.3.

Door de realisatie van het initiatief en het intrekken van bijbehorende rechten en vergunningen (sanering milieuhinder) aan de Venstraat 1 wordt een positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteiten. De agrarische activiteiten worden blijvend beëindigd waardoor een grote milieuwinst wordt behaald. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de beëindiging van agrarische activiteiten juridisch vastgelegd.

Door de realisatie van ca 7,517 hectare nieuwe natuur (natuurontwikkeling Wolfsdreef) binnen het Natuurnetwerk Brabant wordt een extra kwaliteitsimpuls geleverd, gedeeltelijk gesubsidieerd door het



Groen Ontwikkelfonds Brabant. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw landgoed, wel van duurzaam en juridisch gewaarborgde natuur in het Natuurnetwerk Brabant.

Tevens is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel tot de mogelijkheden behoort. Dit blijkt gedeeltelijk het geval te zijn omdat drie woningen via artikel 3.79 'Ruimte voor ruimte kavel' gerealiseerd worden.

Aanvaardbare locatie (lid 3):

Het oprichten van woningen is alleen op aanvaardbare locaties mogelijk. De huidige locatie ligt in een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de omgevingsverordening, zie ook paragraaf 2.3.1 waar de structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel beschreven wordt.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR) is gebaseerd op in het verleden behaalde aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst in het landelijk gebied. Deze gerealiseerde kwaliteitswinst is in het verleden gefinancierd door de provincie. In eerste instantie kwam de behaalde omgevingskwaliteitswinst voort uit de toepassing van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv). Later is dit uitgebreid en is er door de provincie ingezet op het realiseren van omgevingskwaliteitswinst door een verbrede toepassing van het principe van ruimte voor ruimte met de regeling Ruimte voor ruimte verbreed (GS 2006).

De ORR ontwikkelt niet in alle gevallen zelf de ruimte-voor-ruimte kavels. Het is ook mogelijk om een titel voor een ruimte-voor-ruimte kavel bij de ORR te kopen. De ORR geeft daarvoor certificaten uit. In zo'n geval is er sprake van een ruimte-voor-ruimte kavel die 'vanwege de ontwikkelingsmaatschappij' wordt ontwikkeld. Ook deze kavels zijn dus gebaseerd op in het verleden behaalde aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst die de provincie heeft gefinancierd. Het certificaat geeft in zo'n geval het bewijs dat de omgevingskwaliteitswinst in het verleden is behaald.

De voorwaarden voor de ontwikkeling van een individuele ruimte-voor-ruimte kavel of enkele kavels zijn vergelijkbaar met de voorwaarden die voor de ontwikkeling van een woning die in Artikel 3.78 zijn opgenomen. Verschil is wel dat de fysieke tegenprestatie in het geval van een ruimte-voor-ruimte kavel een gegeven is omdat die al in het verleden heeft plaatsgevonden, zoals hierboven toegelicht. Daarom is in de regeling geen directe koppeling gelegd dat de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit in het bestemmingsplan moet zijn geborgd.

Het artikel is in de omgevingsverordening als volgt opgenomen:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:
 - a. Door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
 - b. Op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde lid; en
 - c. Past binnende ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.
2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.
3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing
 - a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
 - b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 - c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid onder a.

Toetsing

Ten behoeve van onderhavige gebiedsontwikkeling worden op basis van artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel 3 bouwtitels aangekocht. Daarbij zijn de bepalingen zoals beschreven in lid 3 ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en wonen in landelijk gebied, niet van toepassing. De drie



bouwtitels maken het mogelijk een woning te realiseren aan de Wolfsdreef alsmede twee woningen aan de Venstraat 1. De certificaten van de aankoop van deze titels zijn als bijlage 2a bij deze toelichting gevoegd. Zoals in de vorige paragraaf omschreven ligt de ontwikkeling op een aanvaardbare locatie en past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting van het gebied

Conclusie ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de gestelde maatwerkeisen uit de omgevingsverordening. De woningen worden gerealiseerd op basis van:

2.2.2.7 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op 11 juli 2023 is de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gewijzigd vastgesteld. In deze beleidsregels zijn uitgangspunten opgenomen welke worden gehanteerd bij toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestaties in de Interim omgevingsverordening opgenomen, meer specifiek artikelen 3.69 en 3.78.

In de beleidsregel is opgenomen dat het niet de bedoeling is om enkel ruimte te bieden voor grote woningen in het buitengebied, maar ook om in het buitengebied de mogelijkheid bieden om in te spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente kan bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling de actuele vraag naar woningen binnen de gemeente betrekken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de woningbouwtypen worden gesitueerd op een aanvaardbare locatie. Deze mogelijkheid beperkt zich tot bebouwingsconcentraties (linten, clusters en kernrandzones). Het 'splitsen' van bouwvolumes in kleinere wooneenheden heeft immers ook gevolgen voor verkeer aantrekkende werking, de ladder voor duurzame verstedelijking en het verstedelijkingsbeleid. Dit laatste hangt sterk samen met het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. De gemeenten dienen in dat verband de ontwikkelingsrichting voor het gebied te bepalen. Bij een omvang van minder dan 11 woningen is in het algemeen géén sprake van een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Voor de juiste balans tussen de gewenste woonvorm, het aantal woningen/wooneenheden, de inzet van ruimte voor ruimte én de omgevingskwaliteit van het buitengebied, is maatwerk met betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen in deze beleidsregel.

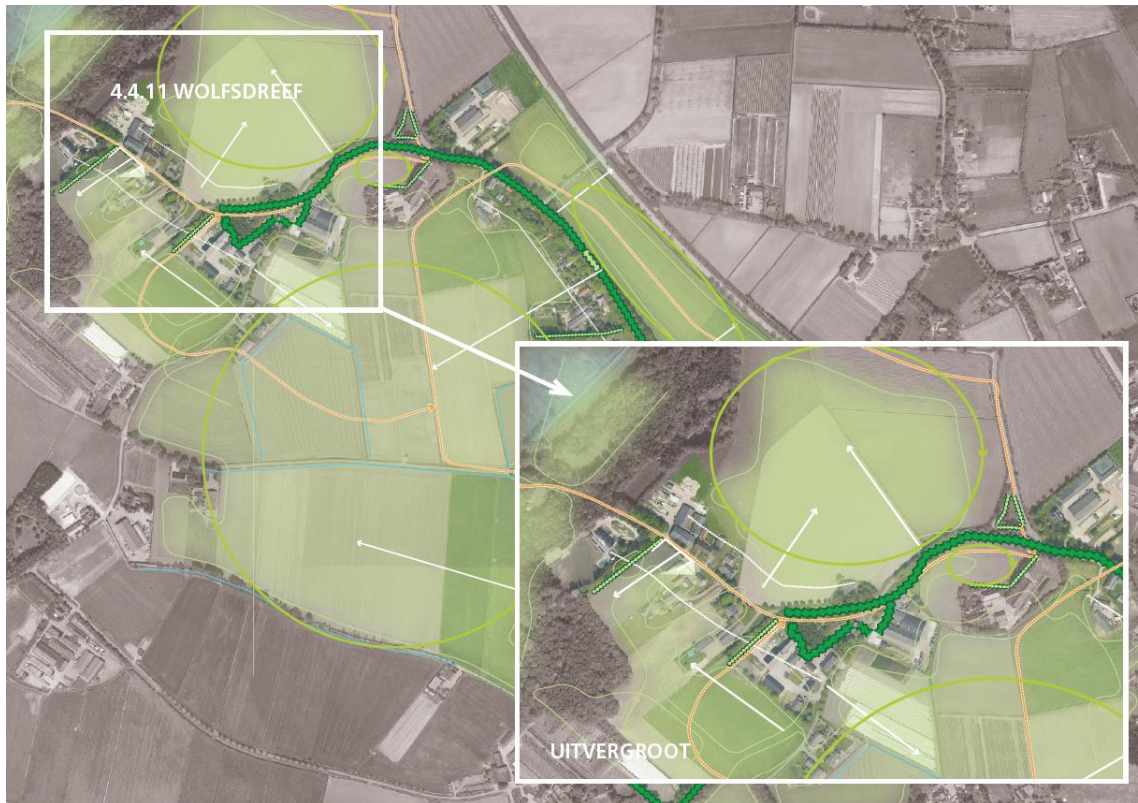
De regeling gaat uit van een tegenprestatie in omgevingskwaliteit afhankelijk van de omvang en aard van de woning. Op basis van de gewenste ontwikkeling met 2 nieuwe wooneenheden (woningsplitsing Venstraat 1 en realisatie woning in achterhuis) zal een tegenprestatie geleverd moeten worden. Door het slopen, terug bestemmen, realiseren van kwaliteitsverbetering door landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling wordt in een tegenprestatie voorzien. Deze tegenprestatie is opgenomen in bijlage 2b. Uit deze bijlage blijkt dat aan de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit voldaan wordt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel 2011

In de vergadering van 13 oktober 2011 is de structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze structuurvisie beoogt de gemeente de kwaliteit van het buitengebied te verhogen, de sociaaleconomische ontwikkeling te ondersteunen en regie te voeren. De structuurvisie is gekoppeld aan het bestemmingsplan waarbij de structuurvisie het wensbeeld (visie, ruimtelijke kwaliteit) weergeeft enerzijds, en anderzijds ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden. Insteek is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en versterkt doordat initiatieven hieraan bijdragen.

Onderhavige locatie is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 10: Wolfsdreef. Binnen de bebouwingsconcentratie is opgenomen dat er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen, bijvoorbeeld via Ruimte-voor-Ruimte of andere regelingen (zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 en 2.2.3). Voor de specifieke locatie waar de gebiedsontwikkeling Venstraat betrekking op heeft zijn enkele richtingen geduoid in de structuurvisie. Onderstaand is een figuur weergegeven van het deelgebied Wolfsdreef.



Figuur 15: Deelgebied Wolfsdreef (uit: Structuurvisie Buitengebied St. Michielsgestel)

In de structuurvisie is het volgende opgenomen:

“De Wolfsdreef ligt in het verlengde van de Hemelrijkstraat ten noordoosten van Sint-Michielsgestel. Het ligt op een dekzandrug, maar wordt aan de noordkant begrensd door een moerasachtig gebied. Het maaiveld kent een typerend microreliëf, met op korte afstand grote verschillen die kunnen oplopen tot meer dan 2 meter. Aan de zuidkant ligt de Dooibroek, een vanuit de historie nat gebied. De liniedijk landt met een krachtige bocht bij de Wolfsdreef. Dit gebiedje heeft een besloten karakter door de laan- en kavelbeplanting en de aanwezigheid van het bos op de Vossenbergh. Verderop richting het noordwesten ligt een oud broekbos uit 1850, en het landgoed Haanwijk. Aan de Venstraat ligt een geitenboerderij en worden asperges geteeld. Het bebouwingscluster kent een sterke ruimtelijke samenhang met een landelijke uitstraling. De bebouwing ligt enigszins verspreid, en kent veel verschillende oriëntatierichtingen. Over het algemeen ligt de gevel vrij dicht aan de weg. Op de kruising Venstraat/ Wolfsdreef ligt een groot bedrijf met veel verschillende opstallen en aaneengesloten verharding, dat qua korrelgrootte niet goed past in het kleinschalige landschap.

Voor het gebied zijn een aantal aanduidingen opgenomen in beleid te weten:

- Extensiveren natuur
- Woonvisie:
 - Splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
 - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
- Behoud en versterking besloten cultuurlandschap
- Behoud boslandschap

In de visie worden daarnaast een aantal mogelijkheden benoemd ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

1. Ontstening van agrarische bedrijven/ verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels.
2. Herstellen zichtrelatie Wolfsdreef/ Venstraat door middel van sloop grote opstallen.
3. Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen met behoud van zichtrelatie naar het achterland.



4. Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruik gemaakt worden van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

Voor de gebiedsontwikkeling is een totale gebiedsvisie opgesteld (bijlage) waarin de ontwikkelingen nader zijn beschreven. De nieuwe te realiseren woningen passen binnen de gevraagde kwaliteitsverbetering omdat sprake is van ontstening in de totale gebiedsontwikkeling en zichtlijnen worden verbeterd vanuit de Wolfsdreef/ Venstraat. De woning die aan de Wolfsdreef gerealiseerd wordt ligt reeds verscholen en is volledig landschappelijk ingepast. Door het verwijderen van bebouwing aan de Venstraat wordt, ondanks de realisatie van nieuwe woningen de zichtlijnen versterkt (zichtrelatie achterland).

Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Aanvulling structuurvisie Buitengebied

De aanvulling structuurvisie Buitengebied is per 9 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt een aanvulling op de onder 2.3.1 beschreven structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 en heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied meer specifiek op het toepassingsbereik en omvang van investeren in kwaliteit. Om een gedegen afweging te kunnen maken zijn 3 categorieën onderscheiden van ontwikkelingen te weten:

1. Categorie 1: geen impact, geen tegenprestatie verplicht (waaronder Ruimte-voor-Ruimte woningen/woningsplitsing)
2. Categorie 2: beperkte impact, landschappelijke inpassing, passen bij een goede ruimtelijke ordening
3. Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van 6 'nieuwe' woningen waarvoor een tegenprestatie aan de orde is aangezien deze ontwikkeling is opgenomen in categorie 3. De belangrijkste kwaliteitsimpuls bestaat hier uit het saneren van een geitenhouderij. Deze sanering levert een grote winst op voor het gehele omliggende gebied op het gebied van natuur, landschap, planologische mogelijkheden/ontwikkeling elders, wellicht gezondheid. Voor de realisatie van het totale project is ook de tegenprestatie in de vorm van restauratie Rijksmonumentale bebouwing aan de Venstraat 2 een belangrijke kwaliteitsimpuls.

Voor het gehele gebied is een gebiedsvisie inclusief landschappelijke inpassing opgesteld op basis waarvan de 'plus' waaraan in categorie 3 gerefereerd wordt in ruimte mate wordt voldaan. Dit in combinatie met de nieuw te realiseren natuur aan de Wolfsdreef. Er kan dan ook gesteld worden dat voldaan wordt aan de gewenste tegenprestatie.

2.3.3 Woonvisie 2016-2021

In de Woonvisie 2016-2021 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de periode t/m 2021 vastgelegd. Daarbij is concreet ingezet op de periode t/m 2021, met een doorkijk naar de jaren daarna op het gebied van lange termijn ontwikkelingen die de gemeente in het oog wil houden. De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. De visie is een 'kompas' waarmee de gemeente wil aangeven hoe aangekeken wordt tegen de opgaven in het woonbeleid, de doelen die ze wil bereiken en welke richting nodig is. De woonvisie is tevens een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering.

Bij de planvorming van nieuwe woningen wordt gestreefd naar woningen in de sociale huur, om doorstroming te bewerkstelligen is het echter ook nodig om nieuwe woningen te realiseren voor (mobiele) gezinnen welke in het midden/dure segment liggen. Onderhavig plan heeft met name hierop betrekking, het initiatief past derhalve binnen de woonvisie 2016-2021.



3 MILIEU- EN RUIMTELIJKE WAARDENTOETS

3.1 Bodem

Op 3 juli 1986 is de Wet bodembescherming in werking getreden welke het wettelijk kader bevat voor bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering) als gevolg van de grote hoeveelheid verontreinigde locaties. De nieuwe regels moeten ervoor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Volgens de Woningwet, artikel 8 lid 3, is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk indien sprake is van de oprichting van een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend meer dan 2 uur per (werk)dag mensen verblijven. In onderhavige situatie is sprake van de oprichting van nieuwe functies (woningen). Hieronder zijn de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek opgenomen.

Samenvatting, conclusies en advies deel 1 (bijlage 3a):

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Venstraat 1 te Sint-Michielsgestel. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. Op basis van het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" blijkt, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als "verdacht" gebied wordt gekenmerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten van dit PFAS voorkomen. PFAS komt diffuus in Nederland voor. Dit betekent echter niet dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS bóven de toetsnorm. Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:



Figuur 16: Deellocaties A (west) en B (oost) behorend bij bodemonderzoek deel 1

Deellocatie A: Westelijk terreindeel

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, heterogeen verontreinigd" (VED-HE). Bij het veldwerk zijn géén bijmengingen aangetroffen. Zodoende is voor deze deellocatie de strategie bijgesteld naar "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Zintuiglijk zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK en in het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

De bijgestelde hypothese, dat de deellocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Deellocatie B: Oostelijk terreindeel

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, heterogeen verontreinigd" (VED-HE). De bovengrond is over vrijwel de gehele deellocaties zwak tot matig puinhoudend en lokaal zwak baksteen-, kolengruis en/of matig dakpanhoudend. Bij twee boringen, B03 (traject 0,07-0,20 m -mv) en B15 (0,00-0,50 m -mv) is asbest verdacht materiaal aangetroffen. De bovengrond is lokaal licht verontreinigd met kwik. In de ondergrond is tot maximaal 1,0 m -mv, zeer lokaal de grond zwak tot matig puinhoudend. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de deellocatie als "heterogeen/plaatselijk verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.



Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm ter plaatse van 2 boringen (B03, traject 0,07-0,20 m - mv en B15, traject 0,00-0,50 m -mv) asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm ter plaatse van deze twee boringen eveneens asbest aangetoond. Echter, de concentratie asbest blijft ruim onder de helft van de interventie waarde.

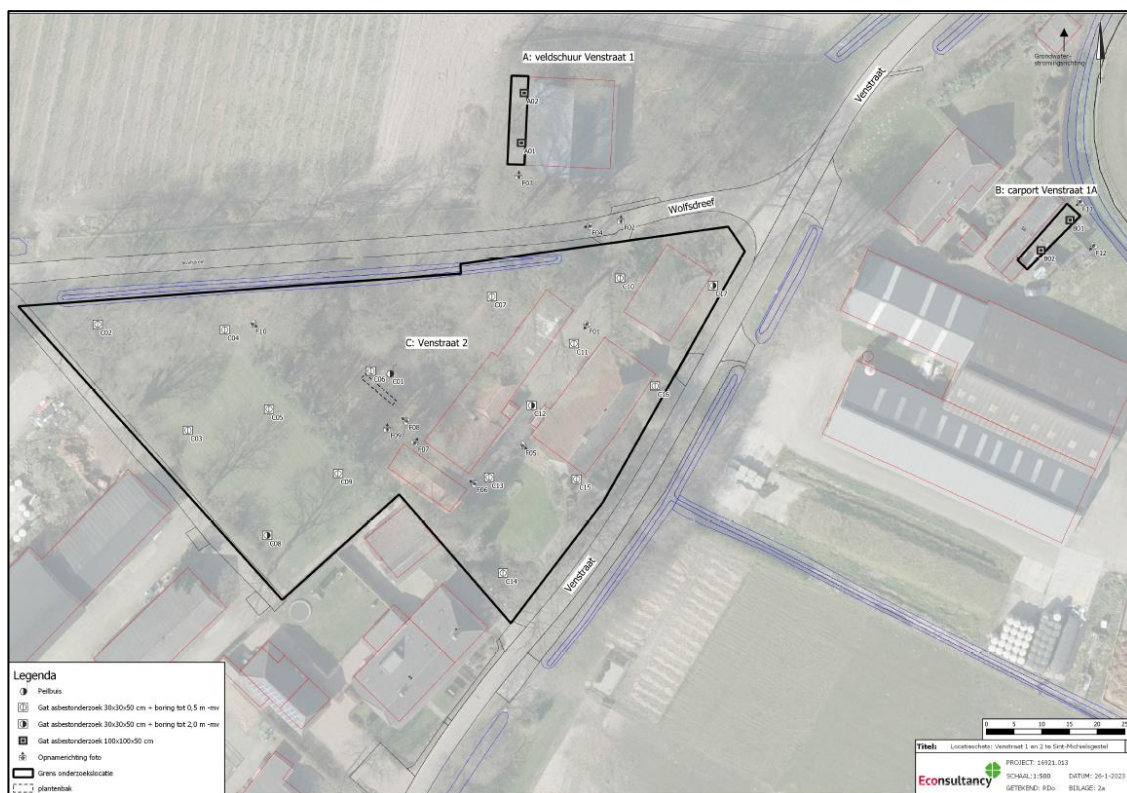
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Tussenconclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan. Vanwege de gebiedsontwikkeling aan de Venstraat 1 en een nader onderzoek naar asbest heeft een tweede onderzoek plaatsgevonden. De deellocaties van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven waarna de conclusies volgen.



Figuur 17: Deellocaties behorend bij bodemonderzoek deel 2

Samenvatting, conclusies en advies deel 2 (bijlage 3b):

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie. In dit rapport zijn ook de opmerkingen van de gemeente Sint Michielsgestel verwerkt naar aanleiding van het voorgaand verkennend bodemonderzoek inclusief verkennend onderzoek asbest in bodem (Econsultancy, projectnummer: 16921.001, d.d. 7 oktober 2021, bijlage 3a bij deze toelichting).



De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk bovendien zwak humeus. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: druppelzone veldschuur Venstraat 1

De onderzoekslocatie ($< 50 \text{ m}^2$) is onverhard en bevindt zich ten westen, aan de achterzijde van de veldschuur.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "Verdacht, plaatselijke bodembelasting" (VEP).

Vanwege het ontbreken van een goot en verharding onder de dakrand aan de achterzijde van de schuur kunnen door verwerking asbestvezels in de toplaag van de bodem terecht gekomen zijn. Daarnaast zijn asbestcementgolfplaten verdacht op het gebruik van PCB bij productie en zijn druppelzones derhalve ook verdacht op het voorkomen van PCB. Hierdoor is de toplaag (0,0 - 0,1 m) verdacht is op het voorkomen van asbest en PCB.

Er zijn op het maaiveld ter plaatse van de druppelzone van deellocatie A geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Zintuiglijk zijn in het opgegraven materiaal van de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond is analytisch geen verontreiniging met PCB aangetoond. Het materiaal is, omdat het verdacht is op het voorkomen van asbestvezels, niet gezeefd. Analytisch is in de fractie $< 20 \text{ mm}$ geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als plaatselijk verdacht dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Er zijn op de deellocatie A geen milieuhygiënische belemmeringen voor de geplande ontwikkeling aangetroffen.

Deellocatie B: druppelzone carport Venstraat 1A

De onderzoekslocatie ($< 50 \text{ m}^2$) is onverhard en bevindt zich ter plaatse van Venstraat 1A, aan de noordwest zijde van de carport waarvan in 2015 het asbesthoudende dak verwijderd is.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "Verdacht, plaatselijke bodembelasting" (VEP).

Vanwege het ontbreken van een goot en verharding onder de voormalige dakrand aan noordwest zijde van de carport kunnen door verwerking asbestvezels in de toplaag van de bodem terecht gekomen zijn. Daarnaast zijn asbestcementgolfplaten verdacht op het gebruik van PCB bij productie en zijn druppelzones derhalve ook verdacht op het voorkomen van PCB. Hierdoor is de toplaag (0,0 - 0,1 m) verdacht is op het voorkomen van asbest en PCB.

Er zijn op het maaiveld ter plaatse van de druppelzone van deellocatie B geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Zintuiglijk zijn in het opgegraven materiaal van de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond is analytisch geen verontreiniging met PCB aangetoond. Het materiaal is, omdat het verdacht is op het voorkomen van asbestvezels, niet gezeefd. Analytisch is in de fractie $< 20 \text{ mm}$ geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als plaatselijk verdacht dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Er zijn op de deellocatie B geen milieuhygiënische belemmeringen voor de geplande ontwikkeling aangetroffen.



Deellocatie C: Venstraat 2

De onderzoekslocatie ter plaatse van Venstraat 2 ($\pm 4.970 \text{ m}^2$) is vanwege de intensieve bewoning over een lange periode verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Verwacht werd, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Tijdens de inspectie is er op het maaiveld, afgezien van de vaste plantenbak in de tuin ten noorden van de oude boerderij, geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het materiaal van de vaste plantenbak is niet geanalyseerd omdat het intact en ingegraven was. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie $> 20 \text{ mm}$ geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie $< 20 \text{ mm}$ eveneens geen asbest aangetoond.

De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig betonhoudend, zwak tot sterk baksteenhoudend en zwak aardewerkhoudend. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink en PAK.

De ondergrond is plaatselijk matig baksteenhoudend en matig betonhoudend. In de ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met zink.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreiniging voor deze deellocatie bevestigd. Gelet op de aard en mate van de lichte verontreinigingen in de bovengrond bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de deellocatie C behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Econsultancy adviseert wel het asbestverdachte materiaal van de plantenbak ter plaatse door een erkende asbestverwijderaar af te laten voeren.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie

Op basis van beide bodemrapporten kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Milieu

3.2.1 Luchtkwaliteit

Op 9 oktober 2007 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel voor de wijziging van de "Wet milieubeheer" goedgekeurd waarin het onderdeel luchtkwaliteit voor deze ontwikkeling relevant is. De wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet voorziet in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). De programmatische aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen (op gebied van luchtkwaliteit). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze mogen



zonder verdere toetsing aan de grenzen voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een ontwikkeling draagt 'in niet betekenende mate bij' aan de concentratie van een stof indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht niet meer is dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg /m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Door onderhavige ontwikkeling veranderen het aantal aan- en afvoerbewegingen als gevolg van verkeer waarbij minder vrachtbewegingen zullen plaatsvinden en meer personenvervoer. De effecten van de bestaande situatie op de luchtkwaliteit zijn berekend met de rekentool niet in betekenende mate (versie 6 april 2021) zoals deze is opgesteld door het ministerie van I en M in samenwerking met info Mil.

In de berekening is een uitgegaan van een toename van het aantal voertuigbewegingen van 50 (waarvan 5% vrachtverkeer). Dit is een overschatting van de totale toename, desondanks blijkt dat het aspect luchtkwaliteit daadwerkelijk geen belemmering zal zijn. Hierbij is het effect van het saneren van de geitenhouderij, en de daarbij behorende uitstoot, nog niet eens meegenomen.

De maximale bijdrage als gevolg van de extra verkeersbewegingen bedraagt 0,05 µg/m³ NO₂ en 0,01 µg/m³ PM₁₀ (fijnstof). Zoals uit onderstaande figuur blijkt is dat verwaarloosbaar ten opzichte van de grens van 1,2 µg/m³.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18: NIBM-rekentool d.d. 6 april 2021

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

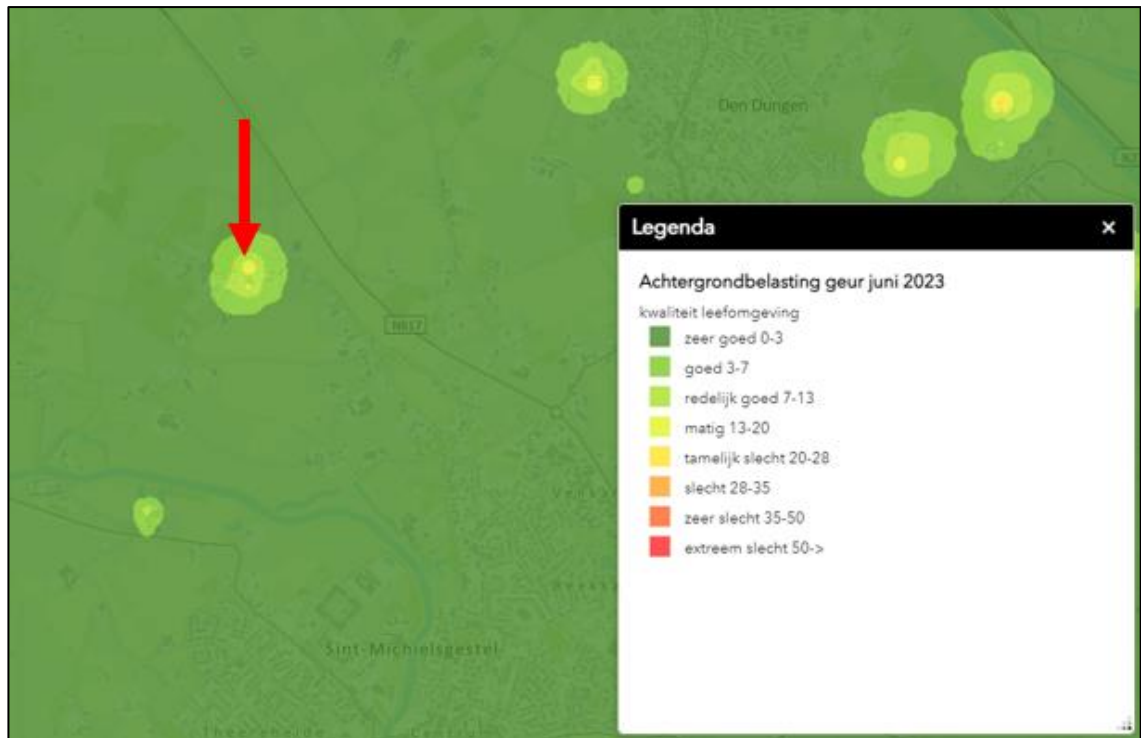
3.2.2 Geur

Zoals beschreven in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), 5 oktober 2006, worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de normen voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Tevens moet bekeken worden of de ontwikkeling geen belemmering vormt voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende veehouderij.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen IV-bedrijven (meer) gelegen. Op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven wordt enkel een melkveehouderijbedrijf aan de Hemelrijkstraat 16 gevonden welke niet binnen de invloedsfeer ligt van onderhavige ontwikkeling. Bovendien zijn de agrarische activiteiten recent beëindigd en zal op deze locatie woningbouw plaatsvinden. De afgelopen jaren zijn de agrarische



veebedrijven aan de Wolfsdreef 1, Venstraat 6 reeds herbestemd tot wonen en/of wijnboerderij. Aan de Venstraat 4b ligt een kleinschalige veehouderij met zoogkoeien, stieren en paarden. Omdat ten opzichte van zeer ver weg gelegen IV-bedrijven in de omgeving andere geurgevoelige dichterbij gelegen bestemmingen zijn gelegen zal onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormen voor de ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven.



Figuur 19: Achtergrondbelasting geur, Omgevingsdienst Zuidoost - Brabant

Op de locatie is momenteel een geitenbedrijf gelegen, wat duidelijk zichtbaar is op figuur 19. Vanwege de aanwezigheid is in de directe omgeving sprake van een matig/tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Door het saneren van het geitenbedrijf wordt een beter en in ieder geval een goed, zelfs zeer goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Op de locatie kan met zekerheid gesteld worden dat voldaan wordt aan de waarden behorend bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel en Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017 gemeente Sint-Michielsgestel.



Gebied	Achtergrondbelasting		Voorgrondbelasting		
	Goed	Slecht	Goed	Afweegbaar	Slecht
Woonkernen	0 – 5 ou	>5 ou	0 – 2 ou	nvt	>2 ou
Bedrijventerreinen	0 – 10 ou	>10 ou	0 – 2 ou	2 – 5 ou	>5 ou
Bebouwingsconcentraties	0 – 10 ou	>10 ou	0 – 5 ou	5 – 7 ou	>7 ou
Buitengebied	0 – 10 ou	>10 ou	0 – 7 ou	7 – 10 ou	>10 ou

Figuur 20: Woon- en leefklimaat behorend bij 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017 van de gemeente Sint-Michielsgestel

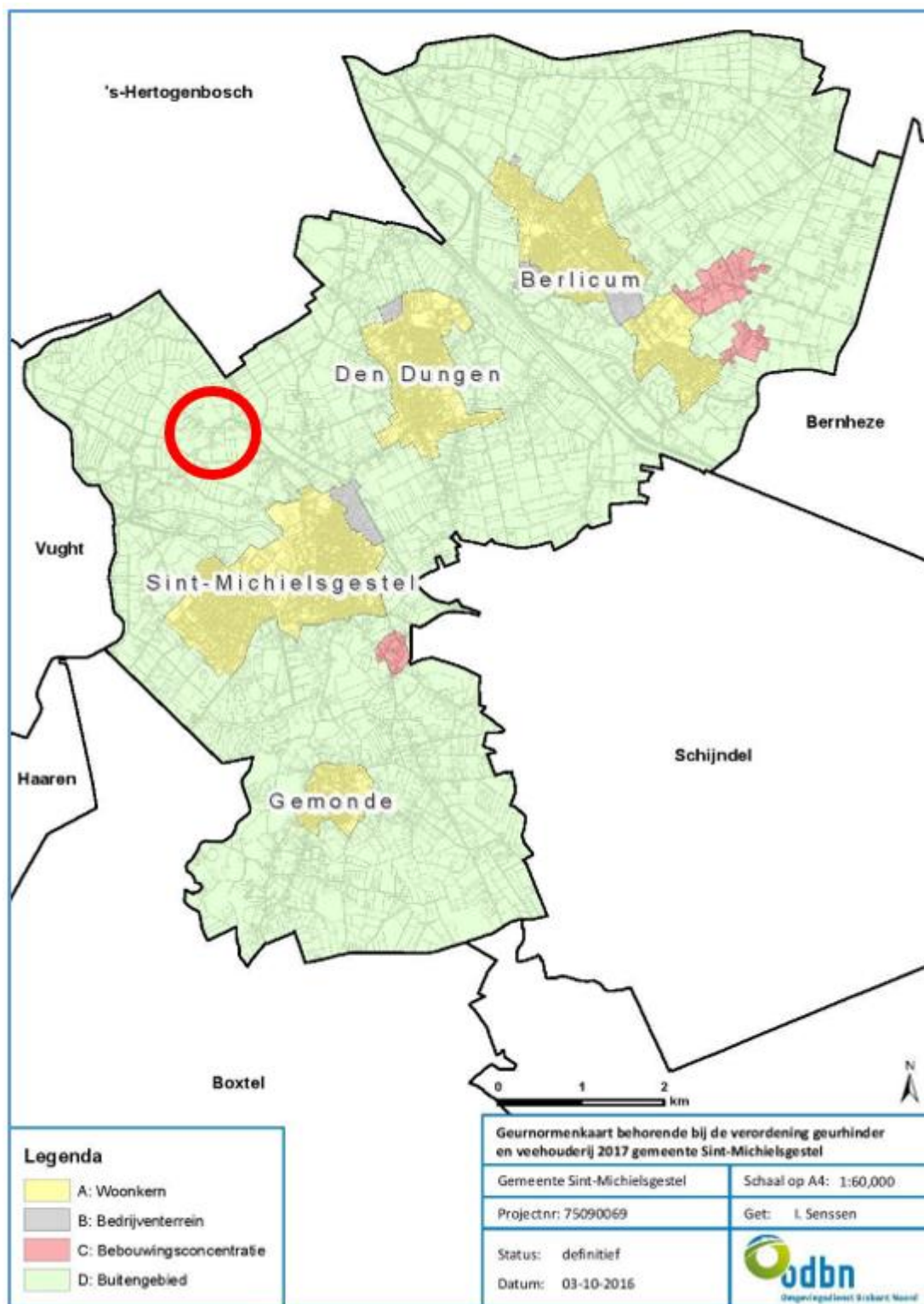
De locatie is gelegen in het buitengebied waar de maximale geurbelasting 10,0 Odour units/ m³ mag bedragen en de minimale afstand tussen veehouderij en geurgevoelige objecten 50 meter bedraagt. Aan beide voorwaarden wordt ruimschoots voldaan.

Vanwege de ligging van een agrarisch bedrijf op relatief korte afstand (Venstraat 4b) is aanvullend een geuronderzoek verricht. Het geuronderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting. In het rapport is beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat waarbij met name de voorgrond- en achtergrondbelasting zijn bekeken.

Op basis van de voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 10 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de relevante veehouderij. De maximale geurbelasting bedraagt 1,7 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft hiermee beperkt tot 5,5%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen goed zal zijn. De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 0,6 tot 1,7 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden blijft hiermee beperkt tot 3,2%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van het plangebied wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Gezien voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor het realiseren van onderhavig initiatief.



Figuur 21: Geurnormenkaart gemeente Sint-Michielsgestel (2017), behorend bij verordening geurhinder en veehouderij 2017 en beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017



3.3 Geluid

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De normstelling op woningen is geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetten richtten zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Bij onderhavige ontwikkeling worden aantal nieuwe woningen gerealiseerd relatief dicht gelegen aan de weg Venstraat en Wolfsdreef. Bij deze ontwikkelingen moet gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is een akoestisch onderzoek verricht welke als bijlage 5a is toegevoegd.

Samenvatting:

De initiatiefnemer is voornemens om zes nieuwe woningen te realiseren. Venstraat 2 is reeds een bestaande woning en hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Het bijgebouw ten noorden van Venstraat 2 wordt verbouwd tot één woning. Derhalve is hiervoor wel een toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. Ten noorden van de Wolfsdreef wordt de bestaande stalling gesloopt en wordt één nieuwe schuurwoning gebouwd. Aan de oostkant van de Venstraat worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Venstraat 1 is een bedrijfswoning en is reeds geluidgevoelig. Het noordelijk deel van het pand wordt afgesplitst. Alleen het af te splitsen deel wordt getoetst aan de Wet geluidhinder. Het achterhuis wordt uitgebreid met een éénlaagse aanbouw, het gehele pand wordt één nieuwe woning.

Econsultancy heeft voor de bestemmingsplanwijziging een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Hemelrijkstraat, Pettelaarseweg, Venstraat en de Wolfsdreef. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal twee bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.31.

De geluidsbelasting op de woningen bedraagt ten hoogste 51 dB. Als gevolg van de Venstraat treedt een overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het te verbouwen bijgebouw aan de Venstraat 2 en de af te splitsen woning aan de Venstraat 1. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de Venstraat is een afweging van geluidreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Venstraat dient voor het te verbouwen bijgebouw en het af te splitsen deel van de woning aan de Venstraat 1 een hogere waarde te worden vastgesteld. Het plan betreft een transformatie of verbouwing van bestaande panden. Voor een transformatie of verbouwing geldt conform het Bouwbesluit 2012 het van rechtens verkregen niveau. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is voor het plan niet aan de orde.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmering vormt. Voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan is een ontwerpbesluit hogere grenswaarde genomen (bijlage 5b). Het besluit hogere grenswaarden volgt dezelfde procedure als het bestemmingsplan.



3.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. In relevante gevallen kan hierbij de handreiking Bedrijven en milieuzonering van toepassing zijn. Deze wordt gebruikt voor:

- Locatiekeuze studies voor bedrijven(terreinen) en woningen nabij bedrijven(terreinen)
- Ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven(terreinen)
- Toetsing van concrete activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van een aantal 'gevoelige' functies in de vorm van wonen.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Op een afstand van >50 meter is een reiniging- en transportbedrijf (categorie 3.1) gelegen aan de Hemelrijkstraat-
- Op een afstand van circa 175 meter is een groente- en fruithandel (categorie 2) gelegen aan de Wolfsdreef
- Op een afstand van ruim 500 meter is een grondverzet- en loonbedrijf (categorie 2) gelegen aan de Hemelrijkstraat
- Op een afstand van ruim 1600 meter is een detailhandel (bouwmarkt, categorie 3.2) gelegen aan de Hoogstraat.

Voor een toetsing of bedrijven binnen een bepaalde afstand een negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat wordt onderstaande tabel gehanteerd waarbij de projectlocatie is gelegen in een gebied wat behoort tot een omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De genoemde bedrijvigheid ligt op een grotere afstand dan opgenomen richtafstanden.

Op een afstand van 50 meter van het meest nabijgelegen nieuwe geurgevoelige object is een veehouderij gelegen aan de Venstraat 4B. In paragraaf 4.2.2 is de relatie met dit bedrijf reeds uitvoerig beschreven en gemotiveerd dat voor de realisatie van dit plan geen beperkingen gelden.

Milieuzonering gewasbeschermingsmiddelen

De locatie Wolfsdreef is gelegen tegen een perceel waar druiven geteeld worden. In de reguliere teelt worden daarbij gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Bij het bepalen van de afstand tussen agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden en gevoelige functies wordt meestal uitgegaan van een richtafstand van 50 meter, een wettelijke afstand voor wonen en verblijven ontbreekt.



De richtafstand wordt gehanteerd omdat deze middelen, specifiek die met een hoge toxiciteit, voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen risico's voor de gezondheid kunnen veroorzaken.

De genoemde richtafstand hangt daarbij af van de soort teelt, gebruikte gewasbeschermingsmiddelen, driftbeperkende maatregelen, omgeving, windrichting etcetera. Het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is gereguleerd in het Activiteitenbesluit artikelen 3.78 tot en met 3.83. Door nieuwe wetgeving worden steeds meer drift reducerende methoden toegepast waardoor de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddelen die buiten het agrarische perceel terecht kan komen fors wordt verlaagd. Doordat wetgeving op dit punt is gewijzigd en spuiten enkel is toegestaan met een driftreductie van 75% mag de richtafstand worden verkleind tot 30 meter. Uit onderzoek is gebleken dat houtwallen een sterk beschermende werking hebben welke de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen tegengaan waarbij op een afstand van 5 meter van de perceelgrens geen overschrijdingen meer gemeten worden. Op de afscheiding tussen de nieuw te realiseren woning aan de Wolfsdreef en de druivenplantage is reeds een houtwal aanwezig. Op basis van deze 5 meter worden dan ook geen risico's verwacht ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen en zijn er geen gezondheidsrisico's.

In onderhavige situatie is sprake van wijnteelt aangrenzend aan het perceel. Echter, hierbij is sprake van biologische wijnteelt waarbij geen chemische gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan. De gronden worden door initiatiefnemer verpacht (via erfpacht) aan de teler. In deze pachtovereenkomst is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gereguleerd waardoor het onderdeel gewasbeschermingsmiddelen voor deze specifieke casus überhaupt geen discussiepunt is.

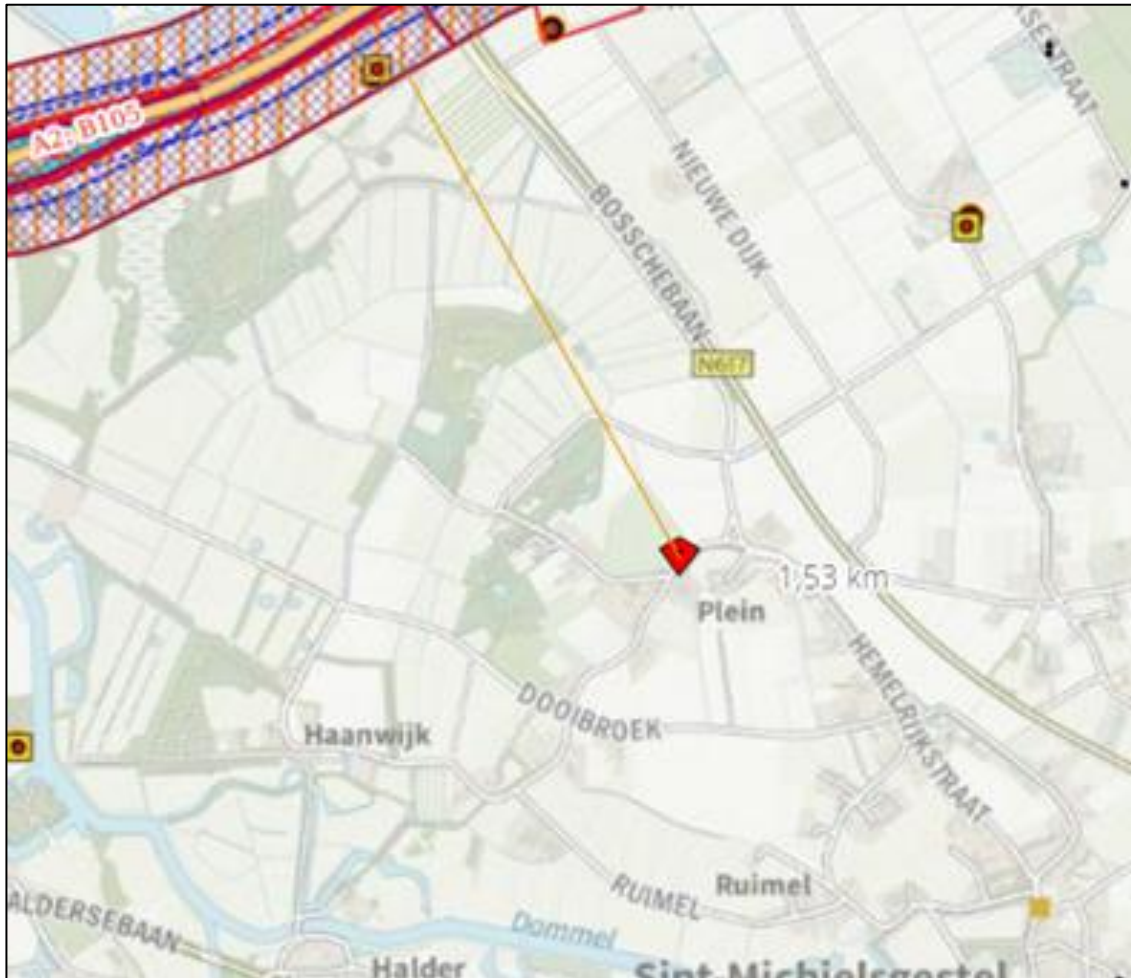
Gezien voorgaande zijn er geen redenen om een spuitvrije zone op te nemen en vormt het aspect milieuzonering gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering voor het project.

3.5 Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi, 27 oktober 2014) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Het besluit is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

De verdeling tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Hierbij spelen het aantal, de verblijftijd, de fysieke of psychische gesteldheid van mensen en de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden een rol. Een voorziening zoals een zorginstelling of verpleeghuis wordt aangemerkt als een kwetsbaar object. Op basis van de risicokaart Nederland zijn geen risico's (externe veiligheid, buisleidingen, inrichtingen met risicocontouren etc) gelokaliseerd welke onderhavig initiatief negatief beïnvloeden. De dichtstbij gelegen risicobronnen liggen op ruim 1500 meter (zie figuur 18).

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 22: Risicokaart Nederland

Op basis van de risicokaart Nederland zijn geen risico's (externe veiligheid, buisleidingen, inrichtingen met risicocontouren etc) gelokaliseerd welke onderhavig initiatief negatief beïnvloeden. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

3.6 Waterparagraaf

Water is een belangrijk aspect bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Belangrijk hierbij is hoe omgegaan wordt met het vasthouden van hemelwater, hergebruik, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van grondwateronttrekking. Er is geen sprake van een verruiming van bebouwing en/of verharding, er is namelijk sprake van verminderen van bebouwing en verharding. Bovendien is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig om hemelwater afkomstig van verhardingen en bebouwing op eigen terrein te laten infiltreren (zie gebiedsvisie voor locaties t.b.v. infiltratie).

Water gerelateerd beleid

Waterschap de Dommel:

De locatie valt onder het beheer van Waterschap de Dommel. Het Waterschap heeft het waterbeheerprogramma 2022-2027 "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving" vastgesteld. Het programma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil Waterschap De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Een watersysteem wat robuust, flexibel en in balans met de natuur en de omgeving is én zorgt voor een goede waterkwaliteit. Hierbij rekening houdend met een veranderend klimaat en andere



grote beleidsopgaven op het terrein van natuurherstel, energie- en landbouwtransitie en woningbouwopgaven.

Uit de legger van Waterschap De Dommel blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied een A-waterloop is gelegen en enkele andere waterlopen. De watergangen hebben een beschermingszone (max 5 meter) waarbinnen geen werkzaamheden zullen plaatsvinden. Bij de voorgenomen ontwikkelingen zal ook geen sprake zijn van negatieve consequenties voor deze watergangen. Als gevolg van de gebiedsontwikkeling zal sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak, waardoor afvoer van hemelwater naar de watergangen niet toeneemt, eerder afneemt, door infiltratie in de bodem. Bij de nieuwe te realiseren woningen worden hemelwaterberging- en/of infiltratievoorzieningen gerealiseerd.



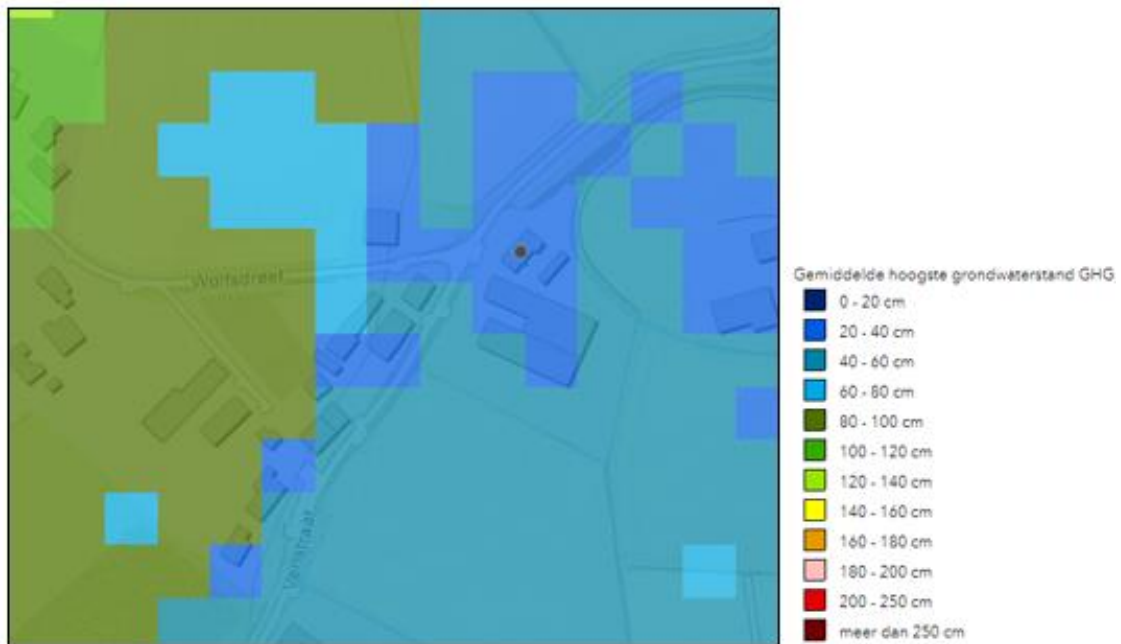
Figuur 23: Legger Waterschap De Dommel

Provincie Noord-Brabant:

De locatie is gelegen in een gebied met 'Reservering waterberging' Zie figuur 13, uitsnede uit kaart 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' behorend bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze gebieden zullen bij zeer extreme neerslagsituaties in combinatie met hoge waterstanden in de Maas overstromen. Uit het oppervlaktewatermodel van Waterschap de Dommel blijkt dat het plangebied kan overstromen waarbij een waterstand van 5.84 +NAP bereikt wordt ter hoogte van de nieuwbouwplannen.

Mocht er voor gekozen worden om de woningen op hoogte te bouwen dan zal de ophoging ten koste gaan van waterberging, en derhalve gecompenseerd moeten worden. Ter compensatie zal de m³ ophoging tussen het huidige maaiveld en de verwachte waterstand á 5.84 +NAP gecompenseerd moeten worden. Deze compensatie bestaat uit een terreinverlaging binnen de percelen waar de ophoging plaatsvindt waarbij de maximale compensatiediepte gelijk is aan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Volgens de AHN ligt het huidige maaiveld op circa 4.84 +NAP waardoor maximaal 100 cm gecompenseerd moet worden, indien op een hoogte van 5.84 cm gebouwd wordt.

In onderhavige situatie zal het ophogen van toepassing zijn op de twee woningen die ten zuidoosten liggen van de Venstraat (bij Venstraat 1). Bij het realiseren van een woning met bijgebouwen op een 'terp' met een verhoging á 100 cm zal ca 1.000 m² verhoogd worden met gemiddeld 50 cm (talud). Dat staat gelijk aan 500 m³. Deze hoeveelheid is eenvoudig te compenseren in de zuidoostelijke gedeelte van beide kavels ondanks dat de hoogste grondwaterstand in centimeters beneden maaiveld relatief hoog is.



Figuur 24: GHG uit Kaartbank Noord-Brabant

Indien niet volledig op hoogte gebouwd zal worden zal minder gecompenseerd hoeven te worden, eventuele risico's op hoog water zijn daarbij voor de toekomstige eigenaren van de woningen.

Gemeente Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint – Michielsgestel heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 – 2024 vastgesteld. Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. IN het VGRP wordt ten aanzien van de strategie voor hoe om te gaan met hemelwater aangesloten bij het beleid van waterschap De Dommel. Er wordt expliciet benoemd dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is. In de kern betekent dat dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater niet mogen wijzigen.

In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) is het plangebied opgenomen in deelgebied 'Reservering waterberging'. Volgens artikel 3.36 zijn de regels gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Onderhavige ontwikkeling leidt tot een kleiner areaal bebouwde en verharde gronden en aanvullende infiltratievoorzieningen. Het past daarmee bij de doelstelling om het waterbergend vermogen van het betreffende gebied te behouden, en zelfs te vergroten.

Locatie

De gronden worden volgens de grondwatertrappenkaart van de provincie Noord-Brabant (kaartenatlas) gekwalificeerd als grondwatertrap VI, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 centimeter beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 120 cm beneden maaiveld is. Deze gronden lenen zich prima voor het infiltreren van hemelwater. De gronden worden volgens de bodematlas provincie Noord-Brabant geclassificeerd als 'Hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Vanwege de droge gronden en type bodem zijn deze gronden prima geschikt voor het infiltreren van hemelwater.



Figuur 25: Grondwatertrappenkaart, Kaartbank Noord-Brabant

Toets

Op onderstaande afbeelding zijn de gronden die bebouwd en/of verhard zijn weergegeven voor de locatie Venstraat 1. De totale oppervlakte hiervan bedraagt ca 6.000 m². Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt circa 4.400 m² bebouwing/verharding verwijderd. Het gaat hierbij om de nu aanwezige bedrijfsgebouwen, voerplaten, mestplaten en overige verharding welke in de nieuwe situatie gesloopt en/of verwijderd worden. De toename aan bebouwing bestaat uit de realisatie van 2 nieuwe woningen (incl. verhardingen) en uitbouw van een woning (achterhuis). De situatie bij Venstraat 2 en Wolfsdreef zal voor wat betreft het oppervlak aan verharding niet wezenlijk veranderen als gevolg van onderhavig plan, enkele bijgebouwtjes worden (deels) gesloopt, bebouwing aan de Wolfsdreef wordt uitgebreid (zie figuur25)

Situatie Venstraat 1:



Figuur 26: Rood gearceerd --> verharding en bebouwing, totale oppervlakte ca 6.000 m²



Voor de Venstraat 1 geldt dat de totale te realiseren nieuwe bebouwing/verharding inclusief bestaande bebouwing/verharding 1.600 m² bedraagt, wat betekent dat netto 4.400 m² bebouwing/verharding zal verdwijnen.

Situatie Venstraat 2:



Figuur 27: Rood omcirkeld deel, beperkte sloop niet monumentale bebouwing

Aan de Venstraat 2 wordt enkel een bouwvallig tussengebouwte gesloopt, waar parkeergelegenheid gerealiseerd gaat worden.

De nieuwe situatie is op onderstaande figuur 28 weergegeven waarbij de verharding en bebouwing tezamen circa 1.600 m² bedraagt. Dit is inclusief parkeerplaatsen die met waterdoorlatend materiaal worden aangelegd. Op de percelen zijn een aantal infiltratievoorzieningen gepland om het hemelwater op te vangen en te infiltreren.



Figuur 28: Overzicht infiltratievoorzieningen Venstraat gebiedsontwikkeling



Infiltratievoorzieningen:

- Venstraat 1: Dit is het laaggelegen gebied. Hier is het logisch om op de erfgrens tussen woningen en achtergelegen veld een sloot aan te leggen, los van de bestaande sloten, maar wel met een overstort voor calamiteiten. Het water kan de tuinen in getrokken worden waardoor voldoende berging gerealiseerd wordt incl. ecologisch interessante oever.

Op basis van een totaal verhard oppervlak á 1.600 m² moet de infiltratievoorziening een inhoud hebben van minimaal 96 m³ (1.600 m² x 60 mm) om het hemelwater te kunnen bergen en infiltreren. De ecologische sloot heeft een totale oppervlakte á 280 m² en een gemiddelde diepte van minimaal 35 cm, wat ruim voldoende is voor de infiltratie van het hemelwater. Mocht in extreme situaties dit te weinig blijken zal het water overlopen op eigen aanpalende agrarische gronden en niet afgevoerd worden via watergangen van bijvoorbeeld het Waterschap de Dommel.

- Venstraat 2: Dit is hooggelegen gebied. Hier is het onlogisch om sloten te graven. Wat kan is het graven van een verlaging. Door de vele bestaande bomen is graven lang niet overal mogelijk. Het idee is om een verlaging of zelfs poel op het veld te graven die als retentiegebied fungeert.

Op basis van een totaal verhard oppervlak á 1.000 m² moet de infiltratievoorziening een inhoud hebben van minimaal 60 m³ (1.000 m² x 60 mm) om het hemelwater te kunnen bergen en infiltreren. In de verlaagde kom op het naastgelegen veldje á 120 m² kan deze hoeveelheid ruimschoots worden opgevangen. Daarbij komt dat deze kom in geval van extreme situatie ruimer benut kan worden door extra ruimte te creëren. Deze gronden behoren tot het plan dus derden zullen hier geen last van ondervinden.

- Wolfsdreef: Door de bestaande bosbeplanting is hier geen ruimte om te graven. Het weinig vlakke oppervlak waar geen bomen staan zal als tuin dienen. Daarom hier het voorstel om infiltratiekoffers onder de parkeerverharding te plaatsen.

Op basis van een totaal verhard oppervlak á 300 m² moet de infiltratievoorziening een inhoud hebben van minimaal 18 m³ (300 m² x 60 mm). De infiltratiekoffer, onder parkeerverharding zal een bergingscapaciteit van 45m² x 40 cm = 18 m³ bevatten. Ook voor deze situatie geldt dat wanneer in extreme situaties deze capaciteit onvoldoende blijkt het hemelwater op eigen gronden zal infiltreren, hier is voldoende ruimte voor.

Overig:

In de nieuwe situatie géén lozing op oppervlaktewater/watergangen plaatsvinden. Vuil water wordt gescheiden van schoon hemelwater waarbij het schone hemelwater op eigen grond zal infiltreren in de bodem en het vuil water via het bestaande rioolstelsel in het openbare gebied worden afgevoerd. Hiertoe zal worden aangesloten op reeds bestaande infrastructuur.

Rondom het gebied zijn watergangen gelegen welke door het Waterschap de Dommel zijn gekarakteriseerd als A- en B-watergangen. Ten noorden van het plangebied is een waterbergingsgebied opgenomen. Onderhavig initiatief heeft geen negatieve invloed op het waterbergend vermogen van het gebied. Doordat hemelwater ter plekke infiltreert zal juist meer ruimte aanwezig zijn om water te bergen in het gebied.

Bij de bouwwerkzaamheden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen (koper, onbehandeld zink) bij bouwwerkzaamheden

Conclusie

Het aspect water vormt gezien voorgaande toelichting geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



3.7 Cultuurhistorie en archeologie

3.7.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is een gebied met een rijke historie. Om daar meer inzicht in te verkrijgen heeft een bouwhistorische verkenning plaatsgevonden voor de locatie Venstraat 2.

Bouwhistorische verkenning

Op grond van kadastrale gegevens en de jaartalankers in de voorgevel van de boerderij, wordt aangenomen dat de oorsprong van het complex gezocht moet worden in de late zestiende eeuw, namelijk in 1596. Het boerderijcomplex is gelegen in een gebied dat op de kadastrale kaart van 1832 De Haanwijksche Akkers wordt genoemd. De naam gaat terug op het nabijgelegen landgoed Haanwijk, dat naar het buurtschap Hanewijck (in een oorkonde uit 1308 reeds vermeld) is vernoemd. Dat landgoed ontstond in 1651 met de aankoop van de hoeve Haanwijk door Jacob Zweets of Suerius. De oudste verbeelding van de bebouwing in de wig van de Venstraat en de Wolfsdreef, dateert uit 1769. In dat jaar maakte J.F. van de Weijer een kaart van de grondheerlijkheid Sint-Michielsgestel, Oud Herlaar, Nieuw Herlaar en Gemonde. Bijzonder aan die kaart is, dat de tekenaar op de plek van Venstraat 2 geen boerderij weergeeft, maar een gebouw met een toren. Er wordt geen kerk verbeeld, maar een buitenhuis of landhuis. Die toestand is niet goed te rijmen met de aanname dat Bouwhistorische verkenning uit 1596 dateert. Echter, wanneer we de kadastrale kaart van 1832 raadplegen, dan is de kaart uit 1769 opeens wat minder vreemd aandoend.



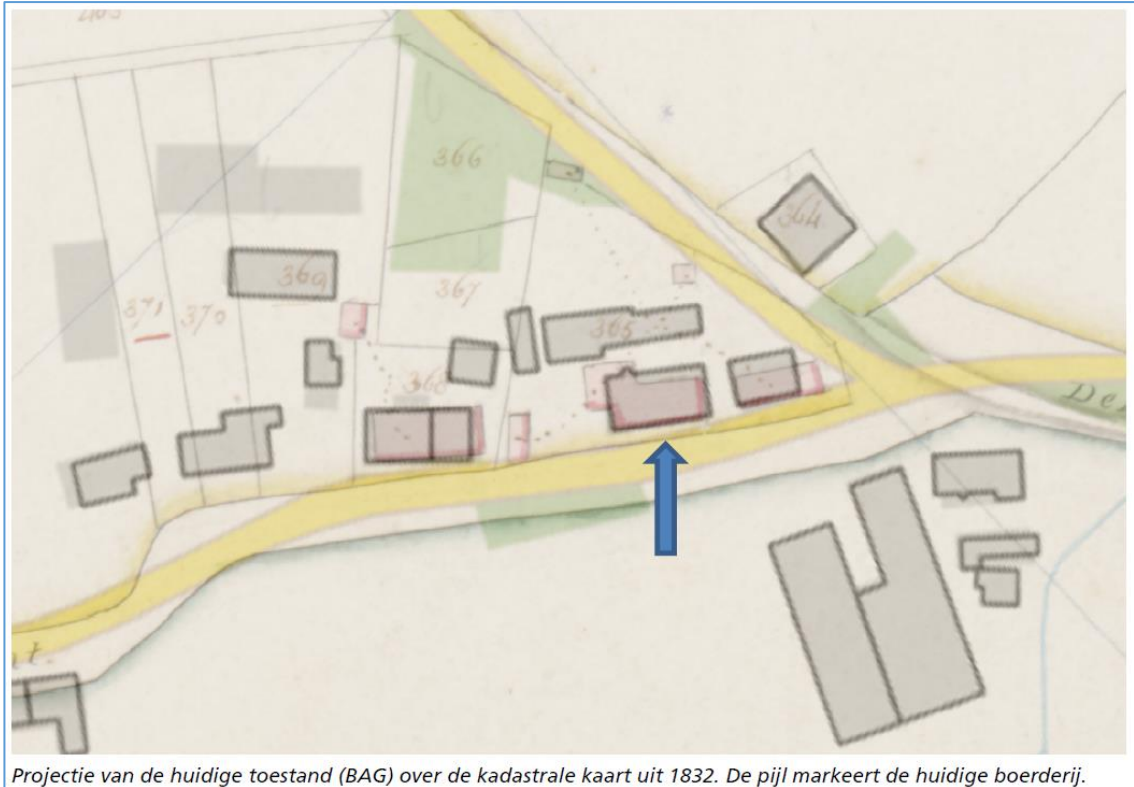
Een detail van de kaart uit 1769 lijkt er op te wijzen dat er op dat moment sprake was van een buitenhuis. Aangenomen mag worden dat dit huis een integraal deel vormde van de boerderij (waarvan het grondplan op de kaart niet is weergegeven).

Figuur 29: Uit Bouwhistorische verkenning Venstraat 2 (Baac, 2020)

Door de huidige kadastrale toestand te projecteren op de kadastrale kaart uit 1832, kan worden vastgesteld dat de tegenwoordige contour van de boerderij overlapt met een gebouw dat een samenstel is van twee volumes, één met een rechthoekige (huidige boerderij) grondvorm en één met een vierkante (nu niet meer bestaand). Het is niet ondenkbaar, dat het vierkant in 1832 de verbeelding is van (een restant van) het huis dat op de kaart van 1769 is weergegeven (het torenvormige deel?). Dit beeld past bij de



landgoedontwikkeling die met name in de zeventiende eeuw plaatsvond en waarbij door vermogende lieden grote hoeven en landerijen werden aangekocht waarna een buitenhuis werd gebouwd of een boerderij tot buitenhuis werd omgevormd. Wellicht is dit Johan Christoffel Marggraff geweest. Deze vrederechter was woonachtig in Den Bosch en eigenaar van de opstallen die in 1832 op de kadastrale kaart zijn ingetekend.



Projectie van de huidige toestand (BAG) over de kadastrale kaart uit 1832. De pijl markeert de huidige boerderij.

Figuur 30: Uit Bouwhistorische verkenning Venstraat 2 (Baac, 2020)

Uitermate interessant aan de kaart uit 1832 is ook dat de schop met het bakhuisje, in de redengevende omschrijving door de Rijksdienst aangemerkt als stammend uit 1596, in 1832 nog niet bestaat. Tijdens de bouwhistorische verkenning is in dat gebouwtje ook geen (oorspronkelijke) substantie aangetroffen van vóór 1832. Op de kaart uit 1832 zien we op wigvormig perceel 365 vijf opstallen getekend. Daarvan bestaan er nu nog twee: de boerderij en de stal daarachter. Het kleinste van de vijf gebouwtjes die in 1832 zijn getekend, is vermoedelijk een bakhuisje. De functie van de overige opstallen is niet meer te achterhalen. Mogelijk is één van de opstallen een karschop/koetshuis. Johan Christoffel Marggraff bezat niet alleen het perceel met de gebouwen, maar ook twee aangrenzende tuinen (367, 364) en kavels bouwland (360, 362, 363, 366, 388 en 389).

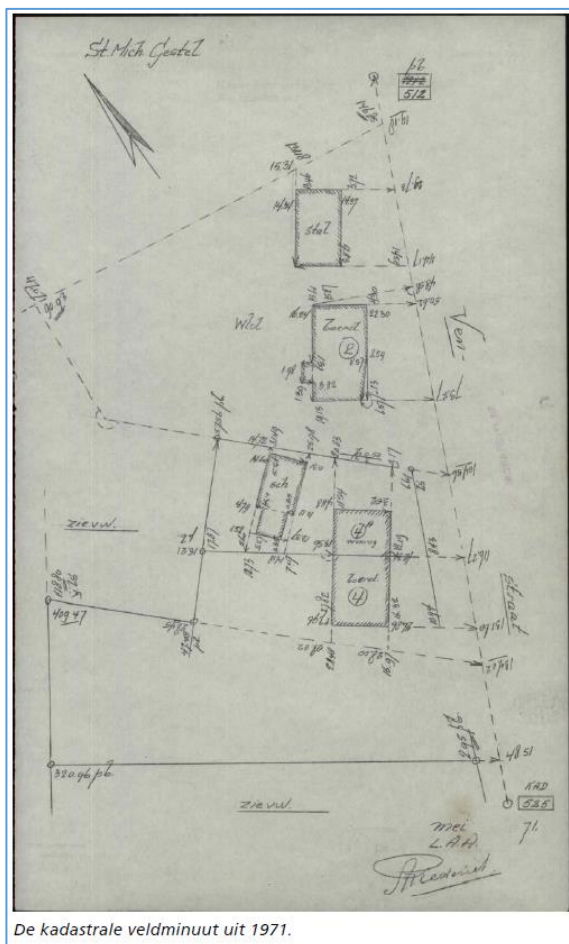
Afgaande van het kaartmateriaal, ontstaat het vermoeden dat er zo rond het midden van de negentiende eeuw een verbouwing moet hebben plaatsgevonden waarbij het veronderstelde buitenhuis (grotendeels) zal zijn gesloopt. Bouwhistorische waarnemingen wijzen ook op een ingrijpende (ver)bouwcampagne. Zo kon bijvoorbeeld worden vastgesteld dat de huidige voorgevel van de boerderij in ieder geval op de zolder is opgetrokken met hergebruikte ijsselsteentjes én kon worden bepaald dat de kapsanten in het woongedeelte uit de negentiende eeuw dateren. De gebinten zijn beduidend ouder, een herkomst in 1596 is zeker niet uit te sluiten.

Typologisch is er sprake van een boerderij van het type hallenhuis. Ervan uit gaande dat de gebinten en de gebintplaten van de boerderij uit de late zestiende eeuw dateren, moet ervan oudsher sprake zijn geweest van een driebeukige opzet waarbij op de gebintplaten sporenparen rustten en oplangers over de zijbeuken gingen tot aan zijwanden die aanmerkelijk lager zullen zijn geweest dan de huidige zijgevels. Of er in de late



zestiende eeuw ook al sprake is van een muur tussen het woongedeelte en het bedrijfs gedeelte, is niet erg waarschijnlijk. De huidige brandmuur zal in ieder geval niet tot de eerste fase van de boerderij behoren. De muur staat namelijk in de voorstal op zeer korte afstand van één van de vijf thans nog resterende gebinten. Een combinatie van brandmuur en strijkgebint is constructief-economisch niet denkbaar. Waarschijnlijk is er in de zestiende eeuw ook nog een zesde gebint geweest, op de plek van de huidige voorgevel. Normaliter kan dit wel worden gecontroleerd door inventarisatie van de telmerken op de gebinten. Echter door verschillende afwerkingen konden die merken tijdens het veldwerk niet worden bestudeerd.

Tijdens de verkenning zijn geen gegevens aan het licht gekomen die inzicht geven in de ontwikkeling van de boerderij in de loop van de zeventiende en de achttiende eeuw. Het zou kunnen dat in die periode de basis werd gelegd voor de huidige brandmuur (ook hierin is baksteen hergebruikt) en wellicht werd er ook al het nodige van de wanden van de boerderij versteend. De kelder onder de opkamer maakt vanwege de gewelfvorm een achttiende-eeuwse indruk, wat zou betekenen dat de kelder geen oorspronkelijk element is. Werde de kelder wellicht gemaakt als onderdeel van het buitenhuis dat er vermoedelijk een tijd lang is geweest? Het is niet ondenkbaar dat een niveauverschil tussen middenbeuk en linkerzijbeuk op de begane grond daar ook aan te relateren.



De kadastrale veldminuut uit 1971.

Figuur 31: Uit Bouwhistorische verkenning Venstraat 2 (Baac, 2020)

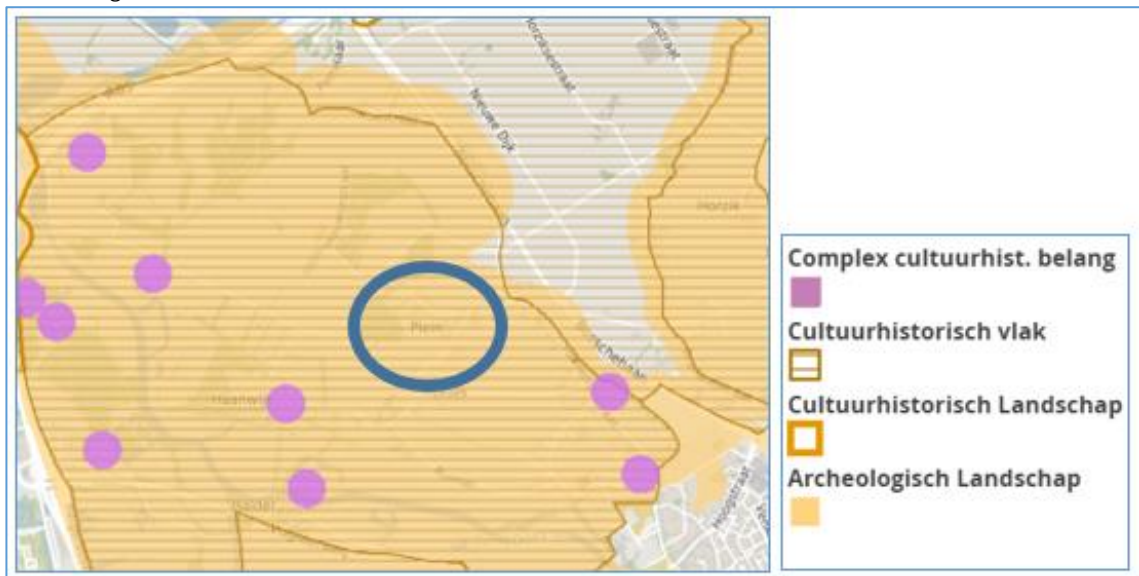
Van de gevels van de boerderij is de voorgevel de gevel die overkomt als het oudst. We moeten daarbij echter bedenken dat de linker zijgevel van het gebouw zo omstreeks 1980 werd opgeklampt en dat er in het stalgedeelte een mogelijk nog achttiende-eeuwse gevel in pandig is geraakt door het dichtbouwen van een overstek. Een reden om aan te nemen dat de huidige voorgevel negentiende-eeuws is, is het feit dat



in deze gevel geen enkele sporen te zien zijn van de bouwmassa die op de kadastrale kaart uit 1832 is te zien. Opvallend is het ontbreken van vlechtingen.

Provinciaal cultuurhistorisch belang

Via de kaartenbank Brabant is de kaart 'Provinciaal cultuurhistorisch belang' bekeken waarbij opvalt dat de locatie niet is aangeduid als Complex van cultuurhistorisch belang. Vreemd omdat eerder al geconstateerd is dat sprake is van een Rijksmonument en vreemd gezien voorgaande in zake de bouwhistorische verkenning.

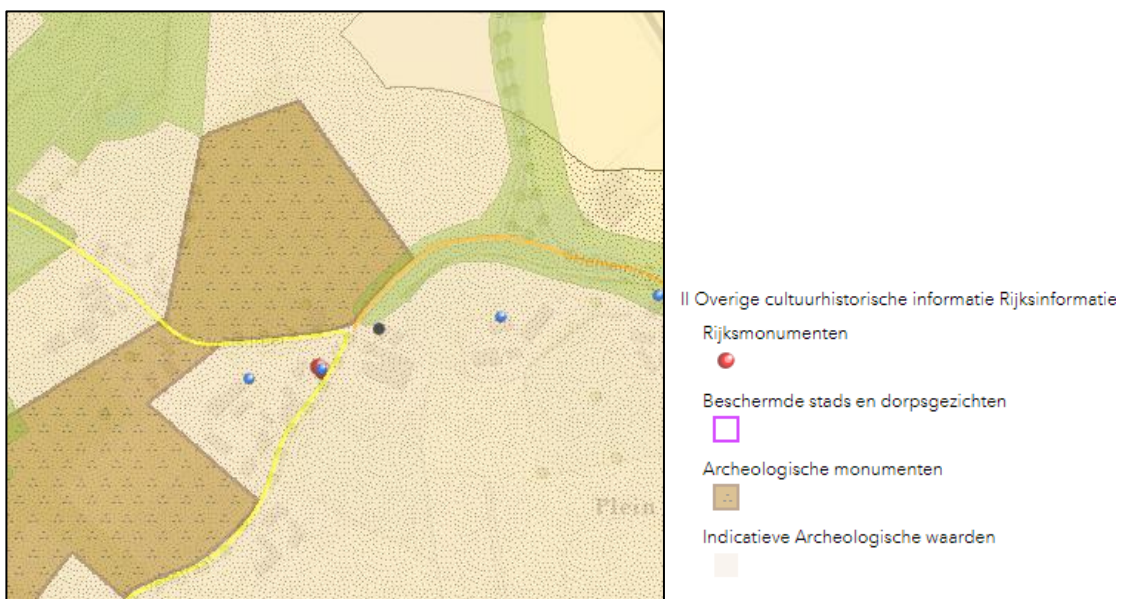


Figuur 32: Kaartbank Noord Brabant - Provinciaal cultuurhistorisch belang

De locatie is aangeduid als Archeologisch landschap (dekzandrug Tilburg- Den Bosch) en Cultuurhistorisch landschap (Groene Woud).

Cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de locatie opgenomen als cultuurhistorisch waardevol gebied en archeologisch (Rijks)monument.



Figuur 33: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (CHW provincie Noord-Brabant)



Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling is de restauratie van het Rijksmonument passend binnen de waardenkaart. Voor het realiseren van de woning aan de Wolfsdreef zal speciale aandacht zijn ten aanzien van de duiding 'archeologische monumenten'. Het gebied waarbinnen de woning gepland is wordt omschreven als een terrein met sporen van bewoning uit de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen. Voor de relatie met archeologische waarden wordt doorverwezen naar paragraaf 4.7.2 Archeologie. Op de locatie zijn geen monumentale bomen aanwezig.

Gezien voorgaande kan geconstateerd worden dat sprake is van een behoudenswaardige cultuurhistorische locatie waarbij het van belang is om dit ook voor de toekomst te bewaren en onderhouden. Om dit mogelijk te maken is het wezenlijk dat er economische dragers gerealiseerd worden. In deze betreft de economische drager het realiseren van woningbouw. Hierdoor kan enerzijds de omgevingskwaliteit verbeterd worden door de sanering van het tegenovergelegen geitenbedrijf en anderzijds de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (tevens Rijksmonumentale bebouwing).

Onderhavig initiatief levert hiertoe een bijdrage waardoor het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige initiatief.

3.7.2 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988, op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in het cultuurhistorische beleid van Nederland. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het ruimtelijke ordeningsproces en ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met de bekende als te verwachten archeologische waarden. Het plangebied is volgens de provinciale kaartenbank met indicatieve Archeologische Waarden opgenomen binnen de categorie "Hoog of middelhoog". In de directe omgeving is een archeologisch monument gelegen, gedeeltelijk ook over het plangebied. Op onderhavige figuur is de locatie Venstraat 2 (woonboerderij en bakhuis) niet aangeduid als Rijksmonument in tegenstelling tot een vermelding in het register bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.



Figuur 34: kaartbank.brabant.nl/viewer (indicatieve archeologische waarden)

In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 2,3 en 4 opgenomen verspreid over de planlocatie. Door deze dubbelbestemmingen zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van het bouwen op deze gronden (of het roeren van de gronden). Hiervan kan afgeweken worden mits middels een archeologisch onderzoek



aangetoond kan worden dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en indien aanwezig deze in voldoende mate worden veiliggesteld.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De samenvatting van het onderzoek is hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 6a toegevoegd aan deze toelichting.

Samenvatting en conclusies archeologisch onderzoek:

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied archeologische resten vanaf het Neolithicum kunnen worden verwacht en met name resten van verdedigingswerken uit 1629. Resten worden verwacht onder het eerddek, vanaf een diepte 50 tot 90 cm -mv. Resten van het huidige erf en een eventuele 18e/19e-eeuwse voorganger worden vanaf het maaiveld verwacht. De verstoring van het archeologisch niveau bij de aanleg van de stallen is waarschijnlijk beperkt geweest omdat de daarvoor uitgevoerde graafwerkzaamheden grotendeels tot maximaal 60 cm -mv zijn uitgevoerd.

Econsultancy adviseert om bij de ophanden zijnde bestemmingsplanwijziging de bestaande dubbelbestemmingen te handhaven. Dit betekent dat voorafgaand aan toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden eerst verder archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Omdat voornamelijk grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het best als een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase, door middel van proefsleuven worden uitgevoerd. Hiervoor moet een programma van eisen worden opgesteld dat door de bevoegde overheid, de gemeente Sint-Michielsgestel, moet worden goedgekeurd.

Het advies is door gemeente Sint-Michielsgestel overgenomen, zie bijlage 6b. Gezien voorgaande kan gesteld worden dat de archeologische waarden, mits de huidige dubbelbestemming archeologische waarden gehandhaafd blijft, niet in het geding zijn en vaststelling van dit bestemmingsplan kan plaatsvinden.

3.8 Wet natuurbescherming

3.8.1 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming moet rekening gehouden worden met gebiedsbescherming (Natura 2000), inclusief de gebieden welke zijn opgenomen in de Vogel- en Habitatrichtlijn. Gezien de aard van het project zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen in omliggende Natura 2000-gebieden.

De Wet natuurbescherming heeft als doel om dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied te beschermen. Het is bij ruimtelijke plannen mogelijk dat dier- en plantensoorten (beschermde) beschadigd, verstoord of vernietigd worden. De Wet natuurbescherming beoogt dat te voorkomen of te compenseren.

Pas als er één beschermde dier- en plantensoorten voorkomen in het projectgebied én de activiteiten effect hebben op de dier- of plantensoorten dan komt een toets aan de tabellen 1, 2 en 3 van de Wet natuurbescherming aan de orde. De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);
- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal



onthefing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming centraal staat.

Omdat sprake is van sloop, herbouw, nieuwbouw is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is uitgevoerd door Econsultancy BV. Het onderzoek is in twee fasen uitgevoerd, voor de locatie aan de Venstraat 1 en Venstraat 2. De rapporten zijn als bijlage 7a en 7b toegevoegd aan deze toelichting. Een samenvatting met conclusies is hieronder weergegeven.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De initiatiefnemer is voornemens de geitenschuur en veldschuur te slopen en de leegstaande woning te renoveren, ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwwoningen op de onderzoekslocatie. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusies Venstraat 1 en Wolfsdreef

- Uit de quickscan is gebleken dat de leegstaande woning op de onderzoekslocatie in potentie verblijfplaatsen van **gebouwbewonende vleermuizen** bevat, die door de voorgenomen ingreep verloren zullen gaan. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden om de daadwerkelijke functie van de leegstaande woning voor de soortgroep vleermuis te bepalen. De bomenrij langs de Venweg kan functioneren als vliegroute. De bosschage bij de veldschuur kan gebruikt worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. Verstoring kan op voorhand voorkomen worden door het gebruiken van vleermuisvriendelijke verlichting rondom de woning, bomenrij en de bosschage.
- Het woonhuis is potentieel in gebruik door de **huismus** als broedlocatie. Indien de heggen behouden blijven (en dat blijven ze) en de verstoring rond het woonhuis beperkt wordt is er geen reden om aan te nemen dat deze nesten aangetast worden door de voorgenomen ingreep.
- Het groen en incidenteel de bebouwing kan als nestlocatie van **algemene vogelsoorten** fungeren. Aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen (buiten maart tot september) te kappen en slopen, zodat broedgevallen niet aanwezig zijn.
- De watergang kan gebruikt worden als looproute door **marterachtigen**. De watergang dient onbelicht te blijven en vrij van verstoring. Daardoor zal op voorhand een negatief effect op de marterachtigen te voorkomen zijn.
- Er is geen sprake van een **beschermde houtopstand** zoals beschreven in de Wet natuurbescherming. Het planvoornemen is om geen bomen te kappen. Indien dit voornemen wijzigt dient navraag gedaan te worden bij de gemeente naar de eventuele noodzaak voor een kapvergunning. De bomen dienen in de winterperiode tevens op vleermuisgeschikte holtes, ruimtes, spleten en schorst geïnspecteerd te worden.
- Overtredingen ten aanzien van de paragrafen omtrent **gebiedsbescherming (Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland)** zijn niet aan de orde. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie Venstraat 2

- Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties van de **huismus**. Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus op de



onderzoeksllocatie aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soort. Op basis van de huidige plannen van de opdrachtgever dient er nader onderzoek huismus te worden uitgevoerd bij de schuur (opstal 1) en het te slopen gedeelte van opstal 3. Indien er onverhoopt toch (renovatie)werkzaamheden gaan plaatsvinden bij opstal 2 en/of het oude gedeelte van opstal 3 en/of opstal 4, dienen deze opstallen meegenomen te worden tijdens het nader onderzoek.

- Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent het gebruik van de onderzoeksllocatie (de voormalige varkensstal behorende bij opstal 3) door de **steenuil** en de **kerkuil**.
- Voor de **boomvalk**, **buizerd**, **havik**, **ransuil**, **sperwer** en **wespendief** geldt dat er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen vaststellen dan wel uitsluiten dat een van deze soorten gebruik maakt van het kraaiennest op de onderzoeksllocatie.
- Voor de **algemene broedvogelsoorten** die op de onderzoeksllocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal kan voor het broedseizoen maart tot september worden aangehouden) worden uitgevoerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het groen op de onderzoeksllocatie behouden blijft. Wanneer de aanwezige beplanting onverhoopt toch gesnoeid of verwijderd dient te worden en buiten het broedseizoen wordt gesnoeid of verwijderd, wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen om broedgevallen hierin te voorkomen. Eventueel aanwezige nesten in het groen mogen worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er gedurende het broedseizoen gewerkt wordt, dient er eveneens rekening gehouden te worden met eventueel in de omgeving broedende soorten.
- Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de voorgenomen ingrepen middels aanvullend onderzoek tevens meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van **vleermuizen**. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer-, kraam-, individueel winter- en paarverblijfplaats van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis en laatvlieger. Op basis van de huidige plannen van de opdrachtgever dient er nader onderzoek vleermuis te worden uitgevoerd bij de schuur (opstal 1) en het te slopen gedeelte van opstal 3. Indien er onverhoopt toch (renovatie) werkzaamheden gaan plaatsvinden bij opstal 2 en/of het oude gedeelte van opstal 3 en/of opstal 4, dienen deze opstallen mee genomen te worden tijdens het nader onderzoek. Ten aanzien van mogelijk in de omgeving verblijvende vleermuizen, vliegroutes en foerageergebieden wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of andere vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen.
- Voor de **kleine marterachtigen** (bunzing, hermelijn en wezel) en de **steenmarter** geldt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is volgens de Handreiking Kleine Marterachtigen (2017) om de daadwerkelijke functie van de onderzoeksllocatie voor marterachtigen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om te kunnen bepalen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn bij de voorgenomen plannen. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag (ook takken- en steenhopen) eventueel te verwijderen nadat het marteronderzoek is afgerond.
- Verder dient met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen.

Uit de onderzoeken blijkt dat nader onderzoek nodig is voor de feitelijke realisatie van de plannen ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan. In de loop van 2023 zijn en worden de nadere onderzoeken uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de resultaten van deze onderzoeken opgenomen in deze toelichting. Ter overbrugging heeft het adviesbureau een separate memo opgesteld waarin ze verklaart geen belemmeringen te zien voor het traject van bestemmingswijziging (en/of aanvraag omgevingsvergunning). Deze memo is als bijlage 7c toegevoegd aan deze toelichting. De conclusie is hieronder opgenomen.



Conclusie totaal:

Econsultancy ziet geen reden om aan te nemen dat bij aanwezigheid van beschermde vleermuis-, huismuis-, marter- en/of roofvogelfuncties het niet mogelijk is om een ontheffing op de Wet natuurbescherming te verkrijgen, middels de gangbare weg (ontheffingsaanvraag, mitigerende- en compenserende maatregelen, ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol). Er zijn afdoende mogelijkheden om eventueel aanwezige functies duurzaam te handhaven door middel van compensatie en mitigatie. De resultaten van het nader onderzoek ecologie zullen geen belemmering vormen voor het traject van de bestemmingsplanwijziging en aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen ingreep.

Geconstateerd wordt dat het aspect Wet Natuurbescherming geen belemmering vormt voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

3.8.2 Stikstof

Om de invloed van het project op gevoelige habitattypen of leefgebieden in N2000-gebieden in beeld te brengen is een stikstofdepositie berekening gemaakt met het rekenprogramma Aerius ten behoeve van de aanlegfase (bijlage 7d) en gebruiksfase (bijlage 7e). De ammoniakrechten behorend bij de geitenhouderij komen te vervallen, worden ingetrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als gevolg van het projectplan (en realisatie) vormt geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming, het project is derhalve uitvoerbaar.

3.9 Verkeer en infrastructuur

De planlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Hier zijn diverse woningen gelegen en de nodige (agrarische) bedrijvigheid. Door onderhavige ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf aan de Venstraat 1 gesaneerd en worden woningen gerealiseerd gedeeltelijk in bestaande bebouwing. Netto komen er 6 nieuwe woningen bij (5x nieuwbouw, 1x woningsplitsing).

Bij de realisatie van de woningen zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid om te parkeren en manoeuvreren op eigen gronden zodat de verkeersveiligheid op de Venstraat/Wolfsdreef niet in het geding komen. Op alle kavels is ruim voldoende gelegenheid om hierin te voorzien. De ontsluiting van de locatie is zeer goed te noemen. Via de Venstraat, Pettelaarseweg, Oude Gestelseweg en Gestelseweg wordt aangesloten op de A2 (8 minuten).

Door de gemeente Sint-Michielsgestel zijn op 13 oktober 2020 de “Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel” vastgesteld. Als uitgangspunt hierbij geldt dat nieuwe ontwikkelingen een parkeerbehoefte met zich meebrengen en daarmee parkeerdruk genereren. De beleidsregels zijn van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijnde:

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.

Onderhavige situatie valt hieronder waardoor gekeken moet worden of de parkeernormen zoals gesteld in de beleidsregels nageleefd kunnen worden (parkeerbalans).

De parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregels zijn als volgt:



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

Figuur 35: Parkeernormen uit "beleidsregels parkeernormen Sint - Michielsgestel d.d. 13 oktober 2020

Parkeerbalans

Voor onderhavige situatie geldt dat in de nieuwe situatie, met 8 woningen (incl. bestaande), in totaal $8 \times 2,40 = 19,2$ parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Na afronding betekent dit 20 parkeerplekken. Zoals uit onderhavig plan blijkt wordt uitgegaan van ca 3,0 parkeerplekken per woning, in totaal 23. Voor de te splitsen woning aan de Venstraat 1 zijn 5 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernormen.



Figuur 36: Overzicht parkeergelegenheid gebiedsvisie Venstraat (3 parkeerplaatsen per woning)

Gezien voorgaande kan geconcludeerd worden dat verkeer en infrastructuur geen belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan is een toetsing aan de Wet milieubeheer aan de orde. In de Wet milieubeheer (Wm) is namelijk aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een m.e.r. moet worden gemaakt waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten' (met



volledige milieueffectrapport (MER)) en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten' (afweging naar significante negatieve gevolgen voor het milieu).

Voor de beoordeling wordt verwezen naar onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In deze onderdelen is aangegeven welke activiteiten m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen. Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dat in de onderbouwing bij het bestemmingsplan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Toetsing

Onderhavige activiteit betreft het realiseren van 6 nieuwe wooneenheden (waarvan één woningsplitsing). Onder D11.2 is opgenomen 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij is een drempelwaarde á 2000 of meer woningen opgenomen. Het initiatief valt derhalve ruim onder deze drempelwaarde waardoor de vormvrije toetsing van toepassing is.

Voor de vormvrije toetsing wordt aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. Hierbij zijn een drietal elementen opgenomen:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

Ad 1

Het project heeft betrekking op de realisatie van 6 nieuwe wooneenheden. Hierbij zijn geen milieubedreigende activiteiten voorzien waarbij verontreiniging, uitstoot en/of afvalstoffen aan de orde zijn. Tevens zijn geen risico's voor menselijke gezondheid aan de orde.

Ad 2

Het initiatief vindt plaats aan de Venstraat te Sint-Michielsgestel. De aard van de activiteiten (woningen) zijn niet bijzonder te noemen waarbij het toekomstig gebruik milieutechnisch geen risico's oplevert. In de directe omgeving van de locatie zijn geen natuurwaarden of beschermde natuurgebieden (N2000, HR-gebieden) aanwezig.

Ad 3

De potentiële effecten op de omgeving zijn in onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitvoerig gemotiveerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van nadelige significante effecten voor het milieu en/of natuurgebieden.

Conclusie

Gezien voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen verdere stappen nodig zijn ten aanzien van het besluit milieueffectenrapportage en onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat voor de beoordeling ervan. Het aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.



4 JURIDISCHE TOELICHTING

4.1 Inleiding

De planmethodiek is afgestemd op de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

4.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

4.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen en heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het plan behelst de sanering van een geitenhouderij, restauratie van Rijksmonumentale bebouwing, realisatie 5 nieuwe woningen, 1 woningsplitsing en realisatie natuur. Er is sprake van een bouwplan en de grondexploitatiewet is van toepassing. Afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat derden schade leiden door onderhavige ontwikkeling. Initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst sluiten met de gemeente Sint – Michielsgestel.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen alsmede het mogelijk maken van wonen in voormalige agrarische bebouwing. Bij de totstandkoming van dit plan is een verantwoorde afweging gemaakt waarbij de belangen van omgeving, omwonenden en milieu zijn meegewogen. Ten behoeve van creëren van draagvlak voor het plan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden en zijn de plannen gedeeld met Het Groene Hart en Natuurgroep Gestel. Zie bijlage 8 voor volledige verslaglegging omgevingsdialoog.

De omwonenden hebben met belangstelling kennis genomen van de plannen. Er zijn geen verdere voorstellen gedaan om het plan te wijzigen. Ook Natuurgroep Gestel ziet voorsnog geen aanleiding tot het plaatsen van kanttekeningen. Het Groene Hart heeft een aantal opmerkingen geplaatst voornamelijk ten aanzien van de locatie van de inzet ruimte-voor-ruimte woningen. Gezien de aard en opzet van deze gebiedsontwikkeling en de overleggen met gemeente en Provincie houden we vast aan de uitwerking zoals opgenomen in de gebiedsvisie en onderhavig bestemmingsplan.

Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voorgelegd aan de bestuurlijke partners, waaronder de provincie Noord-Brabant en waterschap de Dommel. De opmerkingen uit het bestuurlijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen en vaststelling

De bepalingen omtrent de procedure van wijziging (of uitwerking) van een bestemmingsplan zijn omschreven in afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.9a is opgenomen dat:

- Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.



- Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
- Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.

Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Beroep

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



6 BIJLAGEN

1. Gebiedsvisie Venstraat
2. Kwaliteitsbijdrage
 - a. Ruimte voor Ruimte - certificaten
 - b. Berekening kwaliteitsbijdrage IOV
3. Bodemrapport
 - a. Bodemrapport deel 1
 - b. Bodemrapport deel 2
4. Onderzoek geurhinder
5. Geluid
 - a. Akoestisch rapport
 - b. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid
6. Archeologie
 - a. Archeologisch rapport
 - b. Selectieadvies gemeente Sint-Michielsgestel
7. Wet natuurbescherming
 - a. Quickscan Venstraat 1
 - b. Quickscan Venstraat 2
 - c. Memo Wet natuurbescherming
 - d. Stikstofberekening bouwfase
 - e. Stikstofberekening gebruiksfase
8. Verslagen omgevingsdialoog Venstraat