

TAM-Omgevingsplan, Eikenlaan ong. Sint-Michielsgestel

MOTIVERING

NL.IMRO.0845.TAM2024EikenInSMG-ON1



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: TAM-Omgevingsplan, Eikenlaan ong. Sint-Michielsgestel
Projectnummer: 2024.102
Datum: 11-07-2024

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

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



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	7
1.3	Toetsing aan omgevingsplan	8
1.4	Wat is een TAM-Omgevingsplan	9
1.5	Leeswijzer	10
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Huidige situatie omgeving	11
2.2	Planlocatie	11
3.	PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT	12
	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	14
4.	BELEIDSTOETS	16
5.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	22
5.1	M.e.r.-beoordeling	22
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.3	Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)	25
5.4	Waterparagraaf	27
5.5	Bodem	29
5.6	(Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering	32
5.7	Geurhinder	36
5.8	Geluid	40
5.9	Luchtkwaliteit	42
5.10	Omgevingsveiligheid	45
5.11	Verkeer en parkeren	48
5.12	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	48
6.	PARTICIPATIE	51
7.	JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN	52
7.1	Werkingsgebied / toepassingsbereik TAM-omgevingsplan	52



8.	FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	54
8.1	Kostenverhaal	54
9.	CONCLUSIE.....	55



BIJLAGEN

1. De Roever Omgevingsadvies, Quicksan milieuaspecten Eikenlaan 3, Sint-Michielsgestel, referentie: 20240093.v02, 30 mei 2024;
2. **a.** Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 1435. Eikenlaan naast 3, Sint-Michielsgestel, gemeente Sint-Michielsgestel: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Projectnummer: 2023060702, 24 april 2024;
b. Selectieadvies, gemeente Sint-Michielsgestel, 25 april 2024;
3. Blom Ecologie, Quicksan Natuur Eikenlaan ong.te Sint-Michielsgestel, Project: 2023-0676, 16 februari 2024;
4. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Eikenlaan naast 3 Sint-Michielsgestel, Referentie: 20240097.v01, 8 mei 2024;
5. De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Eikenlaan naast 3, Sint-Michielsgestel, Referentie: 20240097, 15 april 2024;
6. MILON, Verkennend bodemonderzoek Eikenlaan ong. (nabij nr. 3) te Sint-Michielsgestel, Projectnummer: 20241068, 17 mei 2024;
7. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai, Eikenlaan ong. (naast 3) Sint-Michielsgestel, Referentie: 20231260.v02.woningbouw, 11 juni 2024;
8. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Eikenlaan naast 3 Sint-Michielsgestel, Referentie: Eikenlaan3.WVL.v01, 29 mei 2024;



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Eikenlaan, naast huisnummer 3, Sint-Michielsgestel, twee vrijstaande woningen op te richten. De locatie bevindt zich op voor sportdoeleinden bestemde gronden. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft het betreffende perceel de Eikenlaan in eigendom. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie K, nummer 4065. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 3.219 m².

De planlocatie is op dit moment braakliggend en is gelegen binnen de bebouwde kom, aan een openbare verharde weg. De beleningen betreffen particulieren woningen, tennisvelden en overige sportvoorzieningen. Het geheel betreft een voormalig scoutingterrein. Het gebouw inclusief alle voorzieningen en opstallen zijn gesloopt en verwijderd.

Hoewel het verzoek in strijd is met het omgevingsplan "Sint-Michielsgestel West" is de gemeente Sint-Michielsgestel van mening dat het oprichten van twee nieuwe woningen een aanvaardbare ontwikkeling is. Zo is er in het vigerende omgevingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.1.2) opgenomen om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Sport' ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen -1', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met inachtneming van de volgende regels:

1. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de scouting ter plaatse;
2. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied, met dien verstande dat maximaal twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
3. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
4. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
5. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.



Het aanwezige pand is reeds gesloopt. Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient ook aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. Het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. Het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. Het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren en is gemotiveerd dat de ruimtelijke ingreep mogelijk is vanuit een oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

Op navolgende luchtfoto is de bestaande locatie aan de Eikenlaan aangegeven. Het scouting gebouw is thans niet meer aanwezig. De planlocatie grenst verder aan sportgerelateerde voorzieningen en woningen, in een verder verkeersluwe omgeving. De planlocatie zelf behelst in de huidige situatie braakliggende grond in een groene setting. Navolgende afbeelding geeft de planlocatie weer (bron: maps.google.nl).



 Globale ligging planlocatie



1.3 Toetsing aan omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt vanaf 1 januari 2024 het tijdelijke deel omgevingsplan. Deze bestaat onder andere uit de ruimtelijke regels uit de vervallen omgevingsplannen.. Op grond van het omgevingsplan 'Sint-Michielsgestel West' rust op het perceel aan de Eikenlaan de bestemming 'Sport'. Er is een functieaanduiding voor de scouting en een bouwvlak met maatvoering voor het scoutinggebouw aanwezig. Tevens rust op deze locatie de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', die reeds in de inleiding van deze onderbouwing is benoemd.

De ligging en globale begrenzing van de voorliggende planlocatie is op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende omgevingsplan "Sint-Michielsgestel West" rood omlijnd aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. sportvoorzieningen;
2. de scouting met bijbehorende voorzieningen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting';

met daarbij behorende:

3. (sport)terreinen;
4. sporthal;
5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met daaraan ondergeschikt:

6. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen tot ten hoogste 100 m²;
7. ontsluitingswegen en paden;



8. parkeervoorzieningen;
9. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. groen en groenvoorzieningen;
11. de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de genoemde functies,

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder a, b en d;
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - i. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de sportbestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid bestaat om extra woningen aan een bestaande locatie toe te voegen. De voorwaarden waaraan dan moet worden voldaan zijn reeds in paragraaf 1.1 van deze ruimtelijke onderbouwing opgesomd.

Strijdigheid (bouw)plan met omgevingsplan

De strijdigheid zit in het feit dat oprichting van woningen niet zonder meer toegestaan is, aangezien thans een sportbestemming vigeert. Het omgevingsplan “Sint-Michielsgestel West” biedt met artikel 20.1.2 echter een wijzigingsmogelijkheid om de ontwikkeling, onder voorwaarden, mogelijk te maken. Met dit omgevingsplan wordt daarbij aangesloten.

1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan

‘TAM’ staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor omgevingsplannen en bijbehorende software het Omgevingsplan te wijzigen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-Omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor omgevingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-



omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke Omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

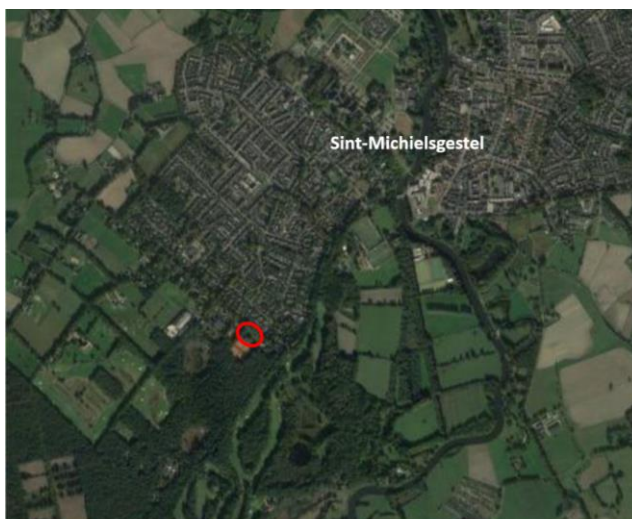
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van het fysieke milieu en de leefomgeving. Het onderdeel participatie krijgt aandacht in hoofdstuk 6. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 7, het onderdelen financiële haalbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

De planlocatie ligt in het zuidwesten van de kern Sint-Michielsgestel. De aanwezige sportvoorzieningen die uitlopen in het groen, vormen een van de dorpsranden van de kern. Grenzend aan de planlocatie bevindt zich een tennisvereniging en in de nabijheid een sporthal. Vanuit de locatie gezien bevinden zich aan de zuid- en oostzijde enkele woningen. Op navolgende afbeelding is de planlocatie in relatie tot haar omgeving weergegeven (bron: maps.google.nl).



 Globale ligging planlocatie

2.2 Planlocatie

Navolgende foto betreft een weergave van de situatie gezien vanaf de Eikenlaan (bron: maps.google.nl – streetview).



3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een braakliggende locatie Eikenlaan, naast 3, te Sint-Michielsgestel. Aangezien het planvoornemen wordt gerealiseerd aansluitend op een bestaande woonomgeving zal de nieuwbouw in de vorm van twee grondgebonden woningen, qua vorm en uitstraling, zoveel mogelijk aansluiten bij de uitstraling en accenten, zoals aanwezig in het huidige straatbeeld.

De hoofdmassa en hoofdvorm van de nieuwe bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing op de naastgelegen percelen, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen en de maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit alles conform het welstandsbeleid.

De goot- en nokhoogte en massa blijven bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van de nieuwbouw is in ieder geval ingetogen. Tevens wordt rekening gehouden met de maximaal toegestane bouwhoogte, zoals deze nu ook geldt voor de omliggende percelen. Door de grootte van de planlocatie blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen bebouwing voldoende groot.

Het initiatief is van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Met het realiseren van het bouwplan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:



- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

Geconcludeerd kan worden dat de transformatie van de planlocatie bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Binnen de planlocatie is voldoende ruimte beschikbaar voor de oprichting van parkeerplekken. Zodoende zal er in een normale situatie kunnen worden voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhavig planvoornemen kan dit bestaan uit toepassing van zonnepanelen, gebruik maken van geothermische energie of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het implementeren van zonnepanelen op daken, het gebruik van geothermische warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. De woningen zouden gecombineerd kunnen worden met toepassing van hoogwaardige isolatie, efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen.



Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.

Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van groene daken, regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentiegebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringsysteem worden verlicht.

Onderhavig planvoornemen heeft een toename van verhard oppervlak tot gevolg. Echter wordt deze verharding ruimschoots gecompenseerd door maatregelen op het gebied van waterberging in combinatie met groenontwikkeling op eigen terrein. Veel ruimte is groen van karakter en omvat dan ook een bovengemiddelde infiltratiecapaciteit voor hemelwater, en heeft met de groenvoorziening een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) houdt in dat de activiteiten die op grond van een omgevingsplan (of een BOPA) kunnen worden verricht zich zodanig tot elkaar verhouden, dat ze elkaar niet in de weg zitten. Hoe dit evenwicht er precies uit ziet, hangt af van de wijze waar op de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

Het bevoegd gezag heeft bij het wegen van de relevante belangen niet de volledige vrijheid. De speelruimte is – net als nu – beperkt door nationale en provinciale regelgeving. Deze regels zijn instructieregels. De gemeente is verplicht om een omgevingsvisie vast te stellen. Hierin wordt richting gegeven aan het beleid over de fysieke leefomgeving. Ook andere beleidsdocumenten dragen bij aan het invullen van de weging van belangen en daarmee aan de uitkomst van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In navolgende hoofdstukken zal blijken dat het planvoornemen passend is binnen de bestaande beleidsuitgangspunten: zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijke.



Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 dat er wordt voldaan aan de milieu- en ruimtelijke voorwaarden.



4. BELEIDSTOETS

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

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

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

Voor onderhavig planvoornemen zijn de kaders voor ontwikkelingen reeds in het verleden vastgesteld. Naar verderop in deze motivering zal blijken, is de voorgenomen ontwikkeling van de twee woningen, onder de gestelde wijzigingsvoorwaarden, mogelijk. In onderhavig document wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Een volledige beleidstoets van nationaal en provinciaal is derhalve niet meer noodzakelijk.

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in het voormalige artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het (voormalige) Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Onderhavige planontwikkeling voldoet verder wel aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid spelen enkele beleidsuitgangspunten een prominentere rol. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de ruimtelijke beleidskaders uit achtereenvolgens de 'Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025',

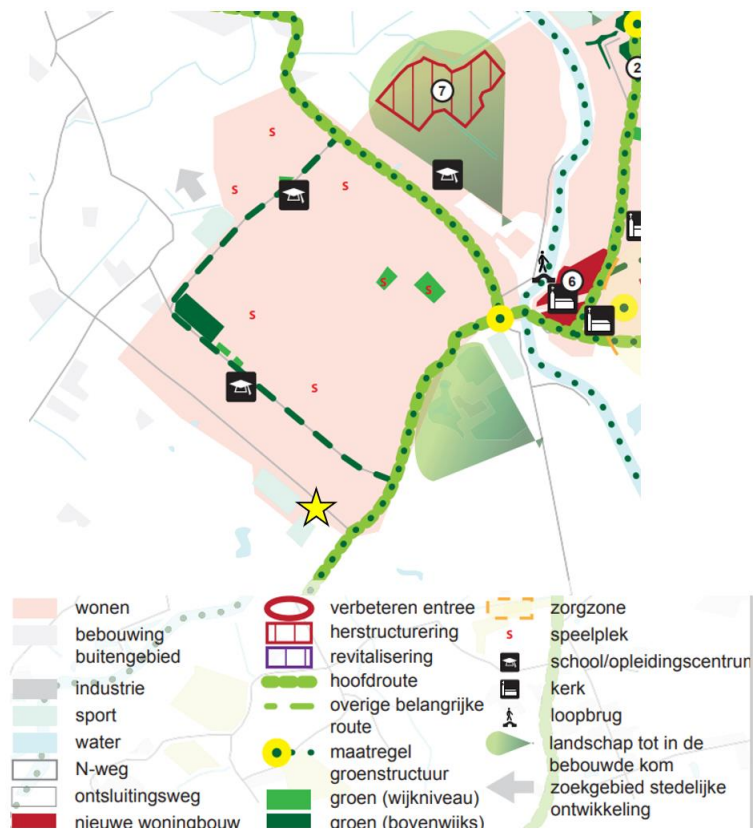


de 'Woonvisie 2016-2021', de 'Uitvoeringsnota Woningbouw 2022' en het 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen'. Tot slot wordt het planvoornemen in relatie gebracht tot de wijzigingsmogelijkheid in het vigerende omgevingsplan, de Ontwikkelvisie Theereheide en de Woonzorgwelzijnsvisie.

Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2011)

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

De hierna volgende afbeelding betreft een uitsnede van de structuurvisiekaart van de gemeente weergegeven. Met een gele ster is de globale ligging van de planlocatie aangeduid.



Op basis van een analyse van de huidige situatie worden in de structuurvisie een aantal belangrijke kwaliteiten, maar ook knelpunten onderscheiden. Belangrijke kwaliteiten betreffen



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

Om de kwaliteiten uit te bouwen, de kansen te benutten en de knelpunten en bedreigingen zo adequaat mogelijk te bestrijden, is een ruimtelijk structuurbeeld vervaardigd waaraan een aantal speerpunten is gekoppeld.

Eén van de speerpunten betreft de bouwopgave. Er wordt geconcludeerd dat de woningaantallen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma in principe toereikend zijn om te bouwen voor migratiesaldo nul. Er is echter een bouwachterstand, waardoor de wachtlijsten zijn opgelopen. Bovendien worden er verdere vertragingen verwacht. Er wordt voor gekozen de bouwopgave ook af te stemmen op de woningbehoefte uit 's-Hertogenbosch, omdat de gemeente deze stedelingen een goed woonmilieu op korte afstand van de stad te bieden heeft.

Dit leidt tot de keuze te bouwen bij alle dorpen en heeft de wens als achtergrond om toekomst te bieden aan de dorpen, de dorpsgemeenschappen, de dorpsvoorzieningen en kleine werkgelegenheid. Dit heeft een sociale en humane achtergrond. De dorpen moeten de gelegenheid krijgen om op een waardige en respectvolle wijze en voor alle bevolkingsgroepen te bouwen aan hun eigen toekomst. Verder ligt de nadruk sterk op de kwalitatieve woningbehoefte. Er moet meer worden gebouwd naar de wensen en behoeften van de inwoners. Hiertoe is onder meer een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Duidelijk is in elk geval dat kleinschalig wonen van belang is voor de dorpse uitstraling van de kernen.

Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving. Aansluitend op het visiekaartbeeld kan gesteld worden dat er geen expliciete waarden of kwaliteiten aan de planlocatie zijn toegedicht



Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2022

De visie op wonen is in gemeente Sint-Michielsgestel opgeschreven in het 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027'. Deze vervangt de woonvisie uit 2016. Met dit programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 vatten we samen in drie pijlers, met daaronder in totaal zeven opgaven.

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

1. Passende woningen en doorstroming
2. Inspelen op de woningbehoefte
3. Gevarieerde en creatieve woonvormen

Pijler 2: wonen met welzijn en zorg

1. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen
2. Een thuis voor iedereen

Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen

1. Leefbare wijken en dorpen
2. Duurzaam wonen

Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen

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

Voor de dorpen wordt een richtinggevend woningbouwkader meegegeven, gericht op de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen.

Er is behoorlijk wat keuze op de lokale woningmarkt. Waarvoor opgelet moet worden is dat de prijssprongen niet te groot worden, waardoor de woonconsument noodgedwongen moet blijven zitten waar hij zit. De sprongen van een rijwoning naar een tweekapper, of tweekapper naar vrijstaand, zijn substantieel. Aandacht voor meer prijsdiversiteit is gewenst. De nog op stapel staande plannen zijn vrijwel allemaal inbreidingslocaties met als gevolg dat er gestapeld wordt gebouwd en hetgeen grondgebonden wordt gerealiseerd een stenig karakter krijgt. Dit staat in contrast met de overwegend groene woonmilieus. Van belang is dat deze wat meer stedelijk dorpse nieuwbouwkwaliteit (relatief nieuw voor de gemeente)



ook goed tot uitdrukking komt en zo toch kan concurreren met aanbod in de bestaande woningvoorraad. In kwantitatieve zin is gesteld dat er in de periode 2012 tot 2025 in Sint-Michielsgestel circa 380 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

Planvoornemen in relatie tot de wijzigingsmogelijkheid in het vigerende omgevingsplan, de Ontwikkelvisie Theereheide en de Woonzorgwelzijnsvisie

Na de vaststelling van de Structuurvisie “Ontwikkelvisie Theereheide”, waarin de ontwikkelingen voor de locaties De Huif, SCI-terrein, herontwikkeling locatie bs De Bolster en scouting Eikenlaan zijn opgenomen, is de ontwikkeling van de locatie aan de Eikenlaan, zijnde de realisatie van twee bouwkvavels, door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling opgepakt.

Voor het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied is een verantwoording in de toelichting van het plan opgenomen over de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken met betrekking tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw en het type woningen noodzakelijk. Concreet wil dat zeggen dat een plan moet passen binnen de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid welke is uitgelegd in gemeentelijke Woonzorgwelzijnsvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

In de Woonzorgvisie is onder andere vastgelegd hoe gemeente beleidsmatig omgaat met de toedeling van de ruimte in het woningbouwprogramma. Daarbij toetst de gemeente aan de behoefte per kern. Als gevolg van de geluidsaspecten is het alleen mogelijk om 1-laags te bouwen en zo dicht mogelijk bij de openbare weg.

Gezien de perceelsoppervlakte (circa 3.000 m²), in combinatie met de geluidsaspecten vanuit de achterliggende sportvoorzieningen, is sociale woningbouw niet mogelijk.

In overleg met de stedenbouwkundige en de beleidsmedewerkers Volkshuisvesting is er voor gekozen om uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsplan “Sint-Michielsgestel-West” en de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie “Ontwikkelvisie Theereheide”. Deze locatie is daarom ook als zodanig in het woningbouwprogramma opgenomen. Dit initiatief voldoet daarmee aan het gemeentelijke beleid.

Conclusie

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een



actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Daarnaast zet het plan in op doorstroming, zodat wie dat wil kan verhuizen naar een huis dat geschikt is voor hun leefsituatie – en een huis achterlaat voor andere woningzoekenden.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

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

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

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.



5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Ten behoeve van onderhavige motivering is door De Roever Omgevingsadvies een milieuscan uitgevoerd naar de milieu-hygiënische gevolgen van het planvoornemen op de omgeving en andersom. Quickscans door De Roever Omgevingsadvies zijn aanvullend uitgevoerd op de aspecten, bedrijven en milieuzonering (5.7), geurhinder (5.8), luchtkwaliteit (5.9), omgevingsveiligheid (5.10) en volksgezondheid in relatie tot veehouderijen (5.12) en komen terug in onderhavig hoofdstuk. De milieuscan is in zijn volledigheid als bijlage 1 aan deze motivering toegevoegd.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

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

Doorwerking plan(locatie)

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

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



Conclusie

De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang worden gewijzigd. Echter betreft het de oprichting van twee woningen, aansluitend op de bestaande woonomgeving binnen de woonkern Sint-Michielsgestel. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit de m.e.r.-regelgeving en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Daarmee kan worden gesteld dat geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

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



De archeologische uitgangspunten zijn de volgende:

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

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Vanwege de voorgestane bouw- en graafwerkzaamheden is op de planlocatie door Bureau voor Archeologie een archeologisch onderzoek. Bureau voor Archeologie adviseert de planlocatie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige rapport is als bijlage 2a toegevoegd aan deze motivering.

In reactie op de conclusie vanuit het archeologisch onderzoek komt gemeente met een selectieadvies welke als bijlage 2b aan deze motivering is toegevoegd. De slotconclusie luidt als volgt:

Met dit rapport is de archeologische waarde van het plangebied voldoende vastgesteld. De gemeente keurt het onderzoeksrapport goed en kan instemmen met het advies om geen nader onderzoek te verlangen en het plangebied vrij te geven ten aanzien van archeologie.



Ondanks de uitkomsten van deze bureaustudie en booronderzoek, is het altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Sint-Michielsgestel.

Conclusie

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

5.3 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Toetsingskader

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Eerder is in het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Doorwerking plan(locatie)

Soortenbescherming

Aan de Eikenlaan ong. te Sint-Michielsgestel is een grasveld gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens 2 vrijstaande woningen te realiseren. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming),



beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Blom Ecologie heeft hiertoe een quickscan natuur uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 aan deze onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste conclusies met vervolg zijn hieronder letterlijk weergegeven.

Conclusie

De beoogde realisatie van 2 vrijstaande woningen aan de Eikenlaan ong. te Sint-Michielsgestel is uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen en maatregelen

Vervolgstappen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).



- De kapwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Om de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk te maken is een stikstofdepositieonderzoek voor de aanlegfase en gebruiksfase worden uitgevoerd. Navolgende is de slotconclusie van het door De Roever Omgevingsadvies uitgevoerde onderzoek opgenomen. Het onderzoek als geheel, is als bijlage 4 aan deze onderbouwing toegevoegd.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de planontwikkeling aan de Eikenlaan naast 3 in Sint-Michielsgestel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van soorten- en gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.4 Waterparagraaf

Toetsingskader

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in



paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen heeft een transformatie van de huidige planlocatie tot gevolg. Er is sprake van sloop en nieuwbouw, met een wijziging van verhard oppervlak tot gevolg. Door De Roever Omgevingsadvies is een watertoets uitgevoerd, waarvan de samenvatting en



conclusies hierna letterlijk zijn overgenomen. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 5 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel sectie E met nummer 4065 (gedeeltelijk). De gehele locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 2.800 m². De onderzoekslocatie is momenteel volledig onverhard.

Watertoets

Initiatiefnemer is voornemens om op de vrije kavel 2 grondgebonden vrijstaande woningen te realiseren. De grootte van de woningen is bij het opstellen van de watertoets nog niet bekend. Per woning is derhalve uitgegaan van 175 m². Dit oppervlak is gebaseerd op de bestemming Wonen-1 uit het omgevingsplan Sint-Michielsgestel West d.d. 7 februari 2011. Deze bestemming is van toepassing op het buurperceel.

De vereiste compensatie wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 70 mm (0,07 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 81 m³ (1.150 m² x 0,07).

Gezien de ruime opzet van de kavels zal er in de toekomstige situatie voldoende ruimte beschikbaar zijn om invulling te geven aan de bergingseis. Gedacht kan worden aan het graven van bijvoorbeeld een wadi of vijver. Door circa 160 m² oppervlak in te richten voor de retentievoorziening kan voldaan worden aan de bergingseis van de gemeente, rekening houdend met de lokale GHG (0,8 m-mv) en het volumeverlies van het talud.

Omdat er geen watergang is gelegen nabij de onderzoekslocatie wordt geadviseerd een overstortconstructie aan te leggen, in de vorm van een slokop en deze aan te sluiten op het aanwezige rioolstelsel aan de Eikenlaan.

Conclusie

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

5.5 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak.



Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Milieuonderzoeksbureau MILON heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 6 aan deze onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies letterlijk overgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het terrein, waarbij twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

In de grond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aangetroffen die de interventiewaarde niet overschrijden. De hier aangetoonde gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek. De grond voldoet op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) aan de klasse landbouw/natuur.



Tijdens de bemonstering zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de gestelde voorkeurswaarden aangetoond.

De bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van het terrein en het huidig en toekomstig gebruik.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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

Toetsingskader

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

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Exploitanten van buisleidingen hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun omgevingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)

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



Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Overige kabels en (buis)leidingen

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

Overige zonering

De planlocatie valt niet binnen zonering van een kwaliteit of kenmerk welke onderhavig planvoornemen kan belemmeren.

Verder zijn er in/op en nabij de planlocatie geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.



Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. De planlocatie valt niet binnen de richtafstand voor het aspect geur van industriële bedrijven, maar wel binnen de richtafstand voor het aspect geur van een veehouderij ligt. Daarom wordt hierna het aspect agrarische geur nader toegelicht.

Doorwerking plan(locatie)

De Roever Omgevingsadvies heeft onderzoek uitgevoerd naar de geluidsniveaus ter plaatse van de planlocatie, afkomstig van deze tennisvereniging. Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek één op één overgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 7 aan deze onderbouwing toegevoegd.

In dit onderzoek zijn de geluidsniveaus afkomstig van T.V. Thadia aan de Eikenlaan 3B ter plaatse van de beoogde woningen berekend. Getoetst is of de beoogde woningbouw een beperking vormt voor de (mogelijke) activiteiten van de naastgelegen tennisvereniging en of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorwaarden

De maatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.1 van deze rapportage zullen minimaal moeten worden gerespecteerd om te voorkomen dat naastgelegen tennisvereniging in de (mogelijke) activiteiten beperkt.

Omgevingsplan

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit paragraaf 4.1 blijkt dat bij toetsing op de randen van de bouwvlakken niet overal voldaan wordt aan de geluidwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Omgevingsplan wordt voldaan.



In paragraaf 4.1.4 is toegelicht dat deze overschrijdingen zich niet meer voordoen wanneer gerekend wordt met bebouwing binnen het bouwvlak, ongeacht de exacte vormgeving hiervan. Daarnaast is in beeld gebracht dat het verhogen van afschermende voorzieningen er voor kan zorgen dat ter plaatse van het gehele plangebied aan de geluidwaarden wordt voldaan.

De gemeente zal gemotiveerd een keuze maken of, en in welke hoedanigheid aanvullende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Daarbij zijn de volgende opties mogelijk:

1. De berekende geluidwaarden (in open veld) toestaan met als motivatie de aanvullende berekeningen met bebouwing welke aantonen dat inclusief bebouwing aan de geluidwaarden zal worden voldaan.
2. De geprojecteerde afschermende voorzieningen 'Scherm01' én 'Scherm02' verhogen met elk 0,5 meter naar respectievelijk 2,5 en 4,0 meter.

Maximale geluidsniveaus

Uit paragraaf 4.1 blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen aan de geluidwaarden voor de maximale geluidsniveaus uit het Omgevingsplan wordt voldaan. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een belemmering van de (mogelijke) activiteiten bij T.V. Thadia.

Ruimtelijke ordening (woon- en leefklimaat)

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat bij toetsing op de randen van de bouwvlakken niet overal voldaan wordt aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De hoogst berekende waarde ter plaatse van het plangebied bedraagt 52 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt wel aan de grenswaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

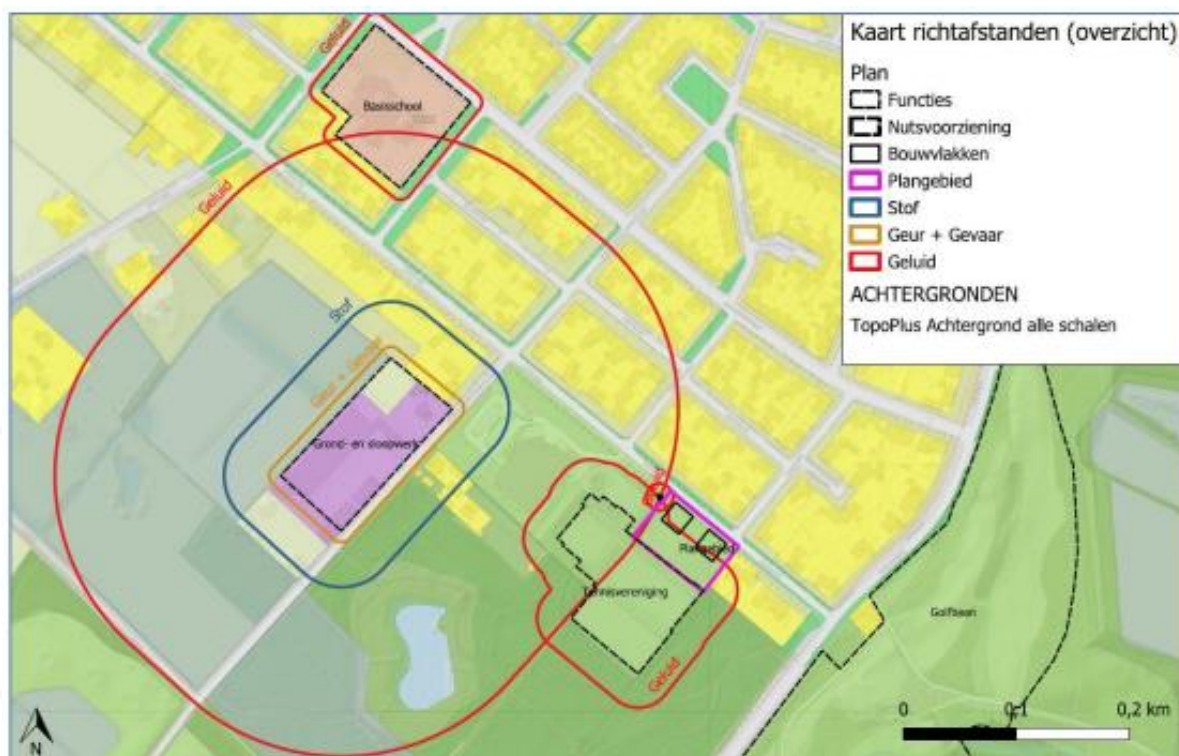
In paragraaf 4.2.4 is toegelicht dat het toestaan van deze verhoogde geluidsniveaus (via stap 3) niet zorgt voor een onaanvaardbare situatie. Daarnaast is in beeld gebracht dat het verhogen van afschermende voorzieningen er voor kan zorgen dat ter plaatse van het gehele plangebied aan de richtwaarden kan worden voldaan. De gemeente zal gemotiveerd een keuze maken of, en in welke hoedanigheid aanvullende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Daarbij zijn de volgende opties mogelijk: 1. De berekende geluidsbelastingen via stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering gemotiveerd toestaan. 2. De geprojecteerde afschermende voorzieningen 'Scherm01' én 'Scherm02' verhogen met elk 0,5 meter naar respectievelijk 2,5 en 4,0 meter. Maximale geluidsniveaus en indirecte hinder Uit paragraaf 4.2 blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten (inclusief tuinen) aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. In het kader van de maximale geluidsniveaus en de indirecte hinder is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De beoogde woonbestemmingen vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van uitwaartse milieuzonering is niet nodig.



Op basis van het vigerende Omgevingsplan zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Deze functies en de richtafstanden daarvan zijn opgenomen in de tabel hierna. De richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.

Activiteit, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Zegenwerp 12 Feitelijk: Golfbaan BP: Sport	Worst case: SBI 931-H Golfbanen	0	0	0	0
Eikenlaan 3-C Feitelijk: Nutsvoorziening BP: Bedrijf	Worst case: SBI 35-C1 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	0	0	10	0
Papaverstraat 31 Feitelijk: Basisschool BP: Maatschappelijk	Worst case: SBI 852, 8531 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	10	0
Eikenlaan 3-B Feitelijk: Tennisvereniging BP: Sport	Worst case: SBI 931-F Tennisbaan (met verlichting)	0	0	30	0
Monseigneur Hermuslaan 70 Feitelijk: Grondverzet- en loonbedrijf BP: Bedrijf	Worst case: SBI 383202 Puinbrekerijen en -malerij	10	50	200	10



Ten aanzien van alle aspecten met uitzondering van geluid wordt aan de richtafstanden voldaan. De aspecten geur, stof en gevaar vormen op voorhand geen belemmering voor het plan. Voor het aspect geluid kan niet aan de richtafstand worden voldaan voor meerdere belanghebbende; de tennisvereniging, het bedrijf aan de Monseigneur Hermuslaan 70 (wanneer sprake is van een puinbreker) en de nutsvoorziening.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid zijn er – na het treffen van bepaalde geluidbeschermende maatregelen – geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Geurhinder

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze



beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De in dit geval geldende geurnormen en afstanden zijn opgenomen in de tabel hieronder.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Afstand	100 meter	50 meter

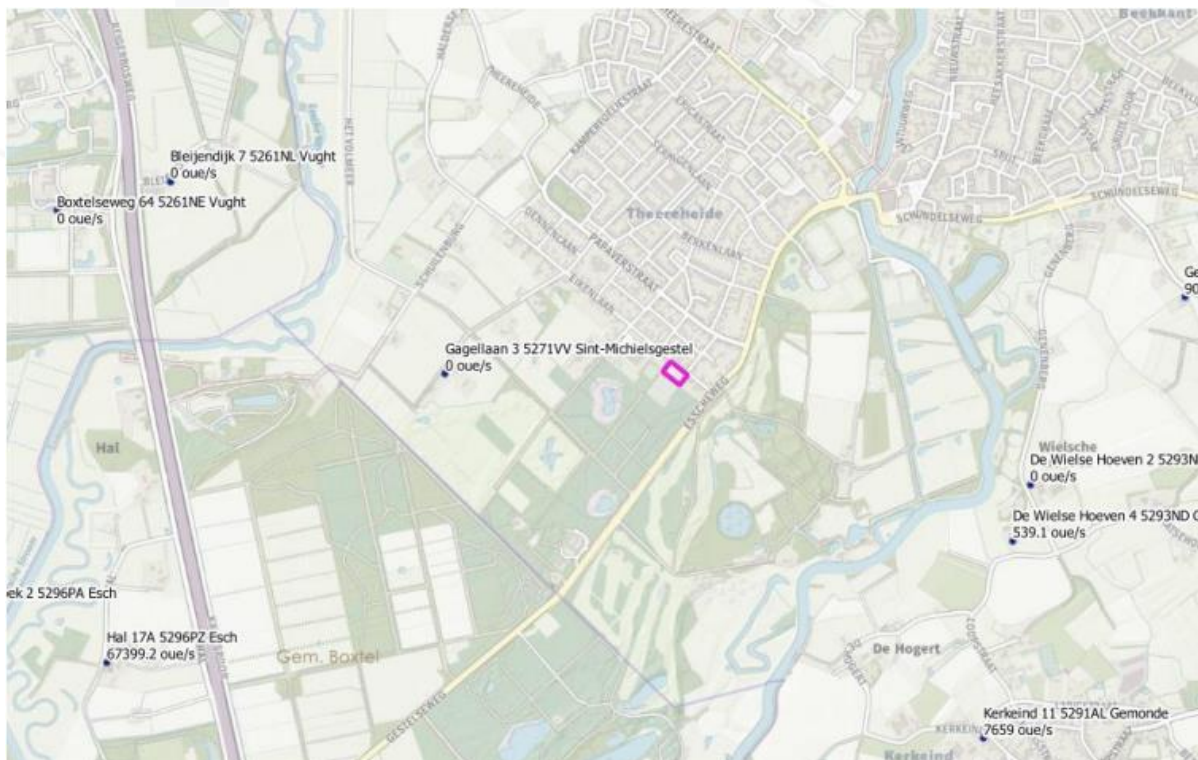
De planlocatie maakt onderdeel uit van een bebouwde kom. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft geen geurverordening. Daarom geldt de geurnorm van 3 ou_E/m³ (voorgrondbelasting) en de afstandseis van 100 meter.

Daarnaast moet een beoordeling worden gemaakt van de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting). Voor de achtergrondbelasting bestaan geen normen. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft geen geurbeleid. Per project wordt beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie.

Doorwerking plan(locatie)

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende kaart.





Afstanden

De afstand tussen de planlocatie en het dichtstbij gelegen bouwvlak van een veehouderij bedraagt 1286 meter (De Wielse Hoeven 4). Er wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter.

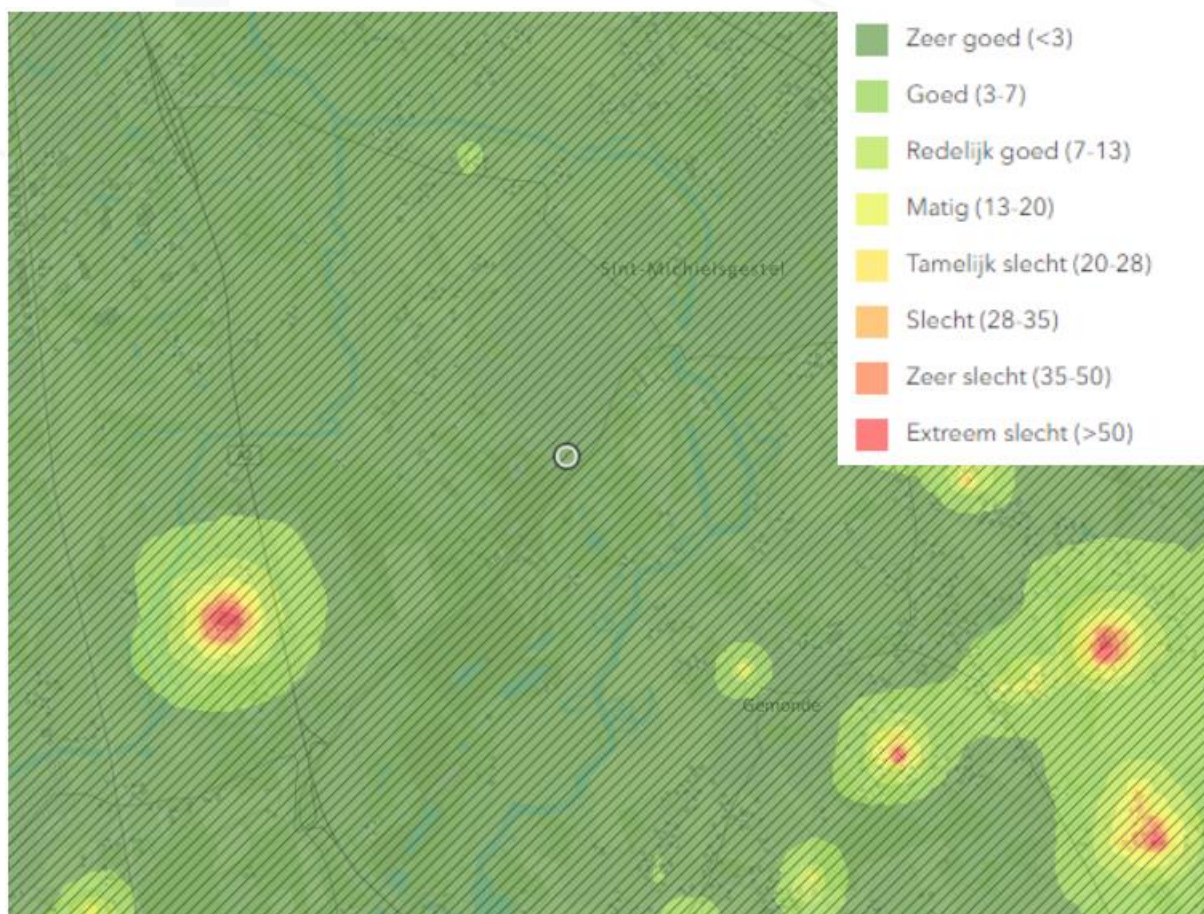
Voorgrondbelasting

Gelet op de geuremissie in relatie tot de afstand tot de planlocatie vormt de voorgrondbelasting van veehouderijen geen belemmering voor het plan, Dit is ook af te leiden uit de afbeelding hierna (achtergrondbelasting). Aangezien de cumulatieve geurbelasting niet hoger is dan $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ zal de individuele geurbelasting deze waarde ook niet overstijgen.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is aangegeven op de afbeelding hieronder (kaart ODZOB, 24-1-2024).





De achtergrondbelasting bedraagt minder dan drie ou_E/m³. Hiermee kunnen we concluderen dat het woon- en leefklimaat 'Zeer goed' is bij de planlocatie, betreffende de achtergrondbelasting voor het aspect geur.

Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald.

Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie.

Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de



geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in navolgende tabel.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting*	Achtergrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 ou _E /m ³	0 - 3 ou _E /m ³
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 ou _E /m ³	3 - 8 ou _E /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 - 6,5 ou _E /m ³	8 – 13 ou _E /m ³
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 ou _E /m ³	13 – 20 ou _E /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 ou _E /m ³	20 – 28 ou _E /m ³
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 ou _E /m ³	28 – 38 ou _E /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 ou _E /m ³	38 – 50 ou _E /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 ou _E /m ³	50 – 65 ou _E /m ³

** deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Sint-Michielsgestel ligt in een concentratiegebied.*

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is voor het woon- en leefklimaat wanneer deze meer dan de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Dat is hier niet het geval waardoor we kijken naar de achtergrondbelasting als maatgevend. Deze achtergrondbelasting is volgens de OBZOB minder dan 3 ou_E/m³, wat wordt gekwalificeerd als "Zeer goed".

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Geluid

Toetsingskader

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

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is



toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaaai

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies letterlijk overgenomen uit de onderzoeksrapportage. Het integrale rapport is als bijlage 8 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai op de gewenste woningen aan de Eikenlaan naast huisnummer 3 in Sint-Michielsgestel berekend.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

De berekende geluidbelasting van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB ter plaatse van de rand van de planlocatie aan de straatzijde. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $52 - 33 = 20$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.



Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Redelijk' tot 'Zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

Verwezen wordt naar paragraaf 5.6.

Railverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Vliegverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er – na het treffen van bepaalde geluidbeschermende maatregelen – geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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



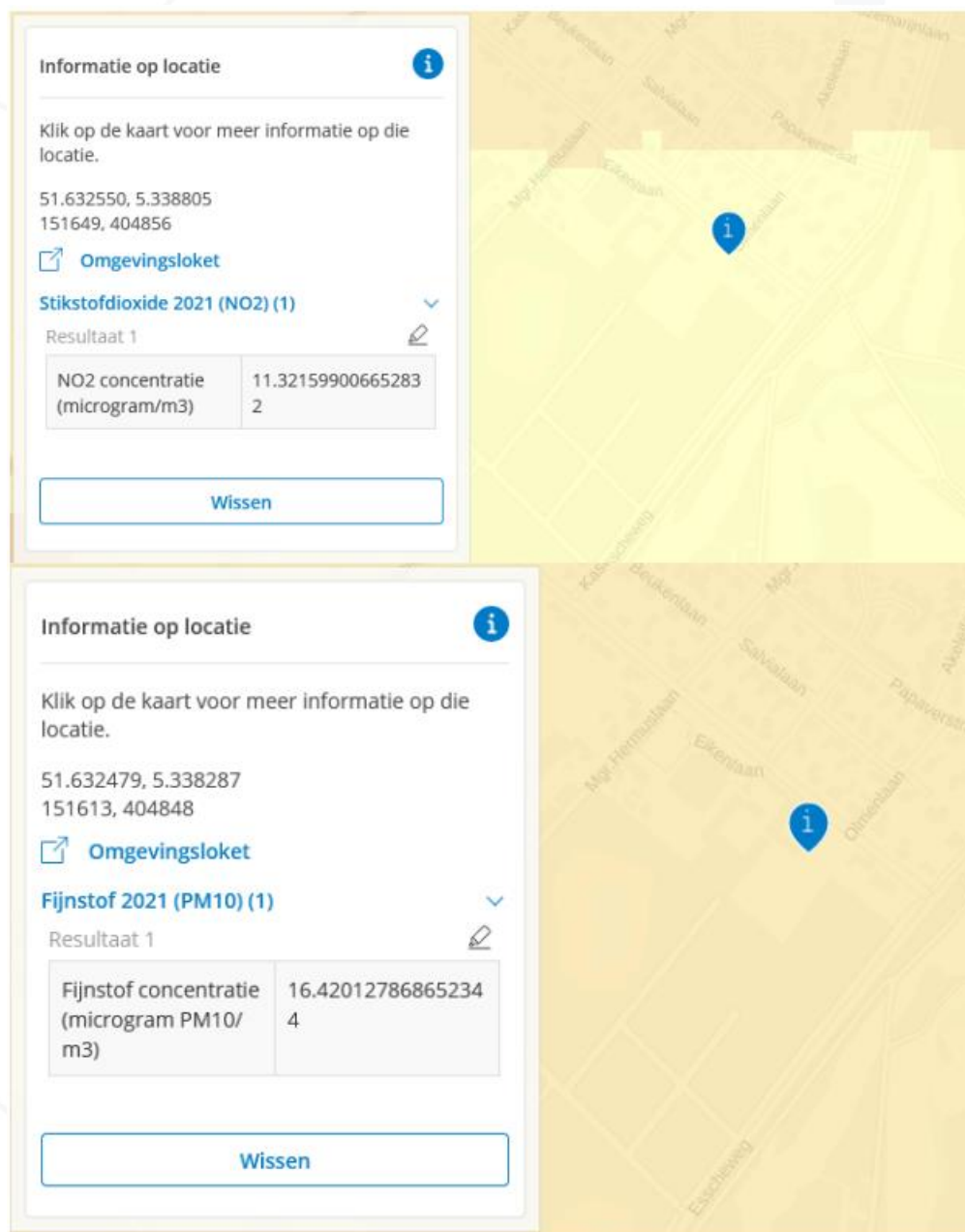
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

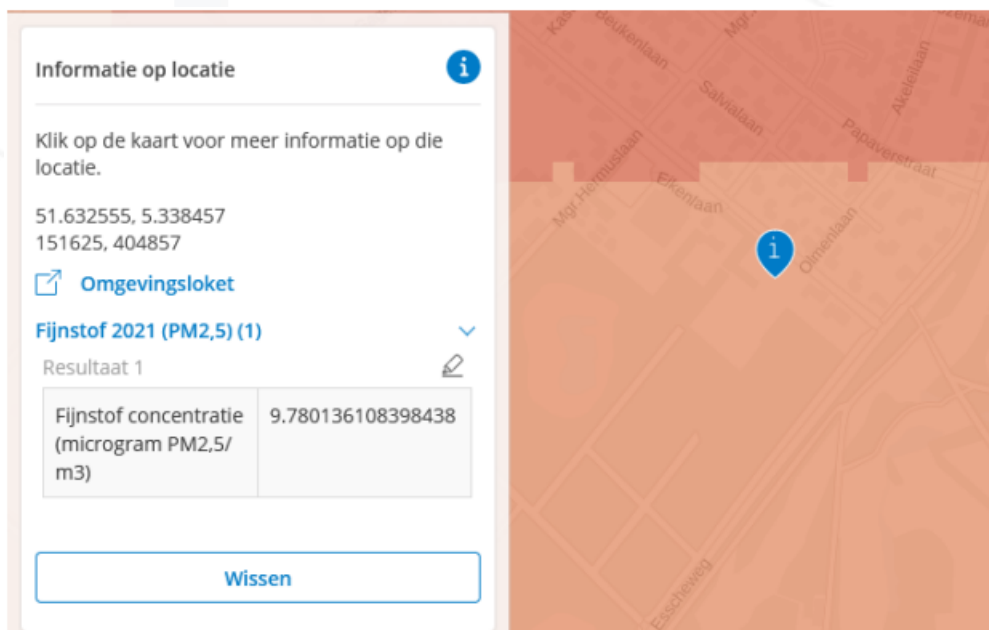
Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op de afbeelding hierna blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.







Conclusie

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

5.10 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).



Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

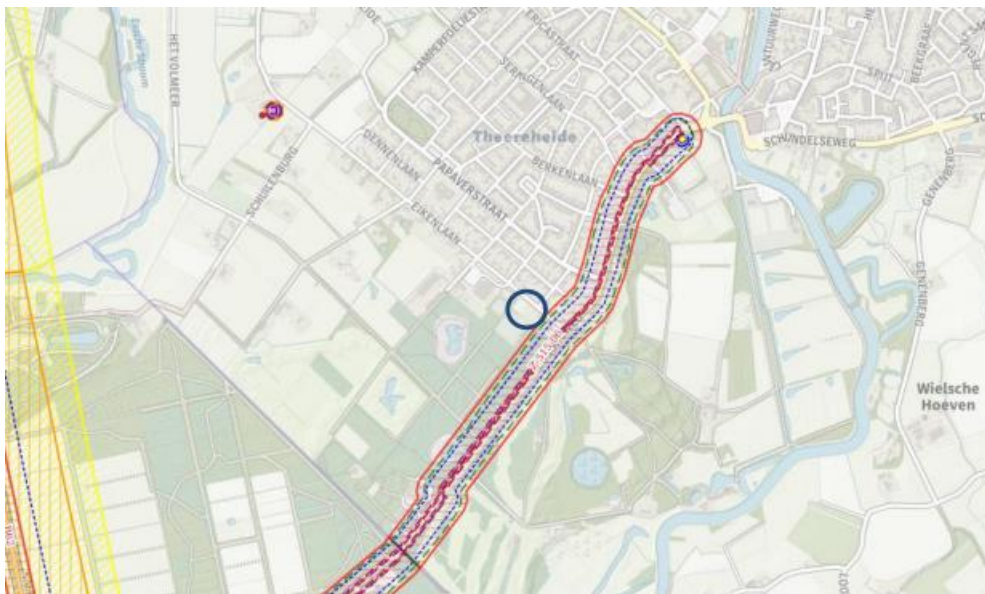
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;



- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)

Op basis van gegevens van de Signaleringskaart EV zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie liggen geen inrichtingen die relevant zijn ten aanzien van de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Transportroutes

In de omgeving van de planlocatie liggen geen wegen, spoorwegen of waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Esscheweg is wel aangeduid als transportroute van gevaarlijke stoffen, maar de planlocatie ligt buiten het belemmeringsgebied.

Buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van bedrijvigheid in de omgeving en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.11 Verkeer en parkeren

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

Onderhavige oprichting van twee vrijstaande woningen heeft slechts een minimale toename van verkeersbewegingen tot gevolg. De ontsluiting van beide woningen zal plaatsvinden op de Eikenlaan. Beide woningen krijgen op eigen terrein voldoende parkeerplekken om aan de parkeernormen te voldoen, op de twee percelen is voldoende ruimte voor het oprichten van parkeerplekken.

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen enkele belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§5.1.4 Bkl). Hoe speelt het plan in op gezondheidsvragen

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

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

De dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij met een relevante emissie van PM10 is de varkenshouderij aan Hoek 11 te Sint Michielsgestel op ongeveer 1450 meter van de planlocatie. Met een emissie van 85 kg PM10 per jaar is sprake van een endotoxine-afstand van minimaal 85 meter. Stap 1 vormt daarom geen knelpunt.



Stap 2 Emissies

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

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

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

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

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

Stap 4 Meerdere diersoorten

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van de planlocatie. Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5 Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Aan elk van deze afstandseisen wordt voldaan. Hall 17A in Esch is de grootste geitenhouderij in de nabije omgeving met een afstand van 2,3 kilometer. Stap 5 vormt geen knelpunt.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of -verwerking. Stap 6 vormt geen knelpunt.

Stap 7 Ongerstheid over de volksgezondheid

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te



winnen bij de GGD. Of sprake is van ongerustheid is door het bevoegd gezag te beoordelen op basis van meldingen of klachten uit die omgeving.



6. PARTICIPATIE

Voor de structuurvisie “Ontwikkelvisie Theereheide” hebben er meerdere omgevingsdialogen plaatsgevonden. Tijdens deze omgevingsdialogen is de locatie Eikenlaan besproken. In aanvulling op de gevoerde omgevingsdialoog wordt er aanvullend hierop een informatieavond over het voorliggende plan georganiseerd voor de direct om/aanwonenden door middel van een inloopavond op d.d. 4 juli 2024. Tijdens deze informatieavond worden de omwonenden geïnformeerd over het plan en de te volgen procedure. Deze inloopavond vindt plaats voordat het TAM-imro plan in procedure wordt gebracht.



7. JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN

7.1 Werkingsgebied / toepassingsbereik TAM-omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een Omgevingsplan van rechtswege. In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige omgevingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen (in geval van onderhavig TAM-Omgevingsplan: het omgevingsplan 'herstelbesluit omgevingsplan Stedelijk');
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat;
- Bijzondere ruimtelijke besluiten (zie artikel 4.6 Invoeringswet).

Onderhavig TAM-Omgevingsplan betreft een variant die vrij dicht bij de opzet van een omgevingsplan blijft. Er zijn ook varianten van TAM-Omgevingsplannen mogelijk die al meer kenmerken bevatten van een integraal Omgevingsplan.

Onderhavig TAM-Omgevingsplan vormt een wijziging van het Omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende omgevingsplan 'herstelbesluit omgevingsplan Stedelijk', waardoor het Omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-Omgevingsplan is op het oog een Omgevingsplan dat losstaat van de rest van het Omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het Omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-Omgevingsplan juridisch één geheel is met het Omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-Omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het Omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het Omgevingsplan.

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het Omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22a] van het omgevingsplan Wijchen.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).



Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-Omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Wijchen. In regels zijn alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-Omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-Omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

Verbeelding

De verbeelding is opgesteld voor conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.



8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



9. CONCLUSIE

Nadrukkelijk is gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in de planlocatie en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige toets zijn alle aspecten ten aanzien van fysieke milieu en leeromgeving onderzocht.

In artikel 20.2 van het omgevingsplan “Sint-Michielsgestel West” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de sportbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De voorwaarden waaraan dient te worden voldaan zijn hieronder nogmaals opgenomen, aangevuld met een korte toelichting met de wijze waarop aan deze voorwaarde wordt voldaan:

1. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de scouting ter plaatse;
De scouting heeft reeds een andere plek binnen de gemeente gevonden, het scoutinggebouw is niet meer aanwezig.
2. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied, met dien verstande dat maximaal twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing is uitgebreid stilgestaan bij de stedenbouwkundige karakteristiek van de planlocatie en haar omgeving. Tevens is met kaarten en schetsen uiteengezet op welke wijze de woningen op een gewenste wijze in de bestaande omgeving worden ingepast. Voorts wordt bij de inpassing rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.
3. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
Oprichting van nieuwe woningen binnen de gemeente is wenselijk wanneer deze invulling geven aan een vrijgekomen locatie binnen de dorpsgrenzen en deze een bestaande vraag naar woningen invullen en/of de doorstroom op de woningmarkt bevorderen.
4. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning;
Bij de uiteindelijke bouwontwerp dienen er per woning minimaal twee parkeerplaatsen ingepast te worden.
5. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
In hoofdstuk 5 is verantwoord dat de realisatie van de twee woningen geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert.

Aan de volgende algemene voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende motivering;



- het met een ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.

