

TAM-omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

MOTIVERING

NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON1



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: TAM-omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen
Projectnummer: 2024.103
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	6
1.3	Toetsing aan Omgevingsplan	7
1.4	Wat is een TAM-Omgevingsplan	9
1.5	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Planlocatie	10
3.	PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT	11
3.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	16
4.	BELEIDSTOETS	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	28
4.5	Conclusie	32
5.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	33
5.1	M.e.r.-beoordeling	33
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.3	Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)	37
5.4	Waterparagraaf	40
5.5	Bodem	42
5.6	(Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	44
5.7	Bedrijven en milieuzonering	45
5.8	Geurhinder	48
5.9	Geluid	51
5.10	Luchtkwaliteit	53
5.11	Omgevingsveiligheid	55



5.12 Verkeer en parkeren	59
5.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	60
6. PARTICIPATIE	63
7. JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN	64
6.1 Werkingsgebied / toepassingsbereik TAM-omgevingsplan.....	64
8. FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	66
8.1 Kostenverhaal	66



BIJLAGEN

1. HILBERINKBOSCH architecten, diverse tekeningen project Kiemveld - Veldstraat, Den Dungen, 2024;
2. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten Veldstraat 5, Den Dungen Referentie: 20240099.v01, 22 februari 2024;
3. ArcheoPro, ArcheoPro, Pilotenstraat/Veldstraat, Den Dungen, 2010 09 09 Opgesteld conform KNA 3.1, Projectcode : 10-244, 9 september 2010;
4. Blom Ecologie, Quickscan Natuur Veldstraat ong. te Den Dungen, Project: 2023-0960, 16 februari 2024 (herzien);
5. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Veldstraat 5 Den Dungen Referentie: Veldstr5.Stikstof.V02, 1 mei 2024;
6. De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Veldstraat 5 te Den Dungen, Referentie: 20240103, 26 april 2024;
7. MILON, Verkennend bodemonderzoek Veldstraat ong. te Den Dungen, Projectnummer 20231794, 3 mei 2024;
8. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Veldstraat 5, Den Dungen, Referentie: 20240100.v01.1, 1 mei 2024;
9. Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling, Eindverslag omgevingsdialoog 't-Kiemveld, 15 december 2021
10. Goudappel, Onderzoek autobezit sociale huurwoningen, kenmerk: 009759.22072021.N01.01, 22 juli 2021



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de vrijgekomen gronden aan de Veldstraat te Den Dungen 16 appartementen en 8 grondgebonden woningen op te richten. De binnenstedelijke gronden waren tot voor kort in gebruik van de basisschool 't Kiemveld. De locatie ligt reeds ingeklemd tussen woningen variërend van vrijstaande woningen, twee-onder-een kap woningen en appartementen.

Het verzoek is in strijd is met het omgevingsplan “Den Dungen/Maaskantje” van de gemeente Sint-Michielsgestel, aangezien de bestemming ‘Maatschappelijk’ vigeert. Gemeente heeft inmiddels gecommuniceerd dat het verzoek tot stedelijke herontwikkeling wenselijk en haalbaar is. De beoogde locatie is geschikt voor het oprichten van woningen, omdat deze in een woonwijk ligt. Daarbij zal de woningbouw een combinatie van levensloopbestendige woningen en (sociale) huurappartementen omvatten, waarmee een gedeeltelijke invulling wordt gegeven aan de ambities en doelstellingen van het gemeentelijke woningbouwbeleid.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

Op navolgende luchtfoto is locatie aan de Veldstraat weergegeven. De planlocatie grenst verder aan het woonpercelen behorende tot de Veldstraat, het Groot Grinsel, de Litserstraat en het Wilgenpad. De planlocatie zelf is thans braakliggend, maar was tot voor kort bebouwd in de vorm van basisschool 't Kiemveld. Navolgende afbeelding geeft de planlocatie weer (bron: maps.google.nl).



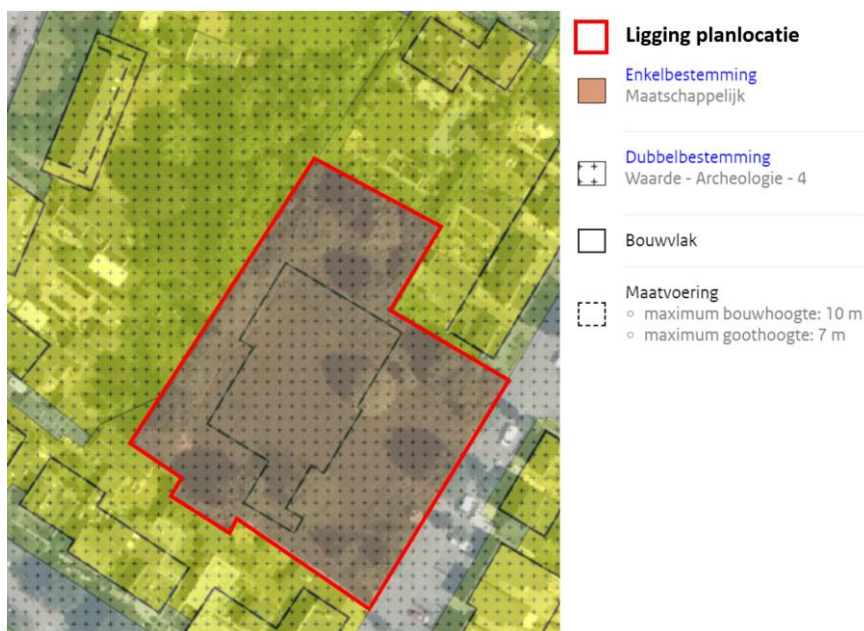
 Ligging planlocatie



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 “Den Dungen/Maaskantje” rust op het perceel aan de Veldstraat de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’. Voorts geeft het omgevingsplan aan dat de bebouwing moet zijn opgericht binnen het bouwvlak en respectievelijk een maximale bouw- en goothoogte heeft van 10 en 7 meter.

De ligging en begrenzing van de voorliggende planlocatie is op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende omgevingsplan “Den Dungen/Maaskantje” rood omlijnd aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een molen met daarbij ondergeschikte gerelateerde horeca en detailhandel;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk', een kiosk
- d. bestaande woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- e. bestaande bedrijfswoningen;
- f. parkeervoorzieningen;



- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden zoals bedoeld in Bijlage 2;
met daarbij behorende;
- h. tuinen, erven en terreinen;
met daaraan ondergeschikt;
- i. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen;
- j. ontsluitingswegen en paden;
- k. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groen en groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 11.1 onder a t/m e;
 - 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfswoningen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bijbehorende bouwwerken;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk' een kiosk;
- c. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.



Strijdigheid bouwplan met omgevingsplan

De vigerende planregelgeving is niet toereikend om onderhavig planvoornemen zonder meer doorgang te laten vinden. De afwijking zit in het feit dat een maatschappelijke bestemming vigeert, waar woningbouw is gewenst. Voorts zullen nieuwe bouwwerken buiten het bestaande bouwvlak worden opgericht. Met gemeente Sint-Michielsgestel is overeengekomen dat, en onder welke voorwaarden, de gewenste woningbouw toch kan worden gerealiseerd.

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. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen 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

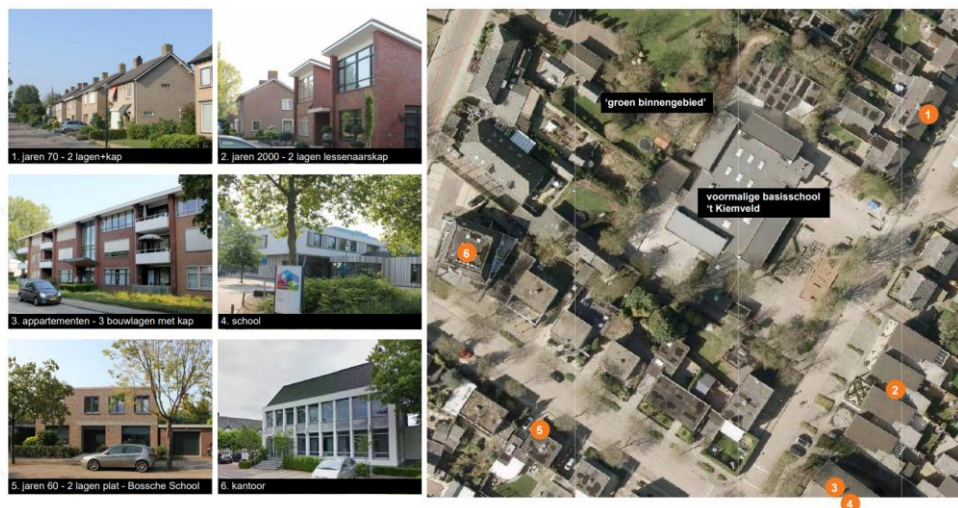
De planlocatie ligt ten noorden van het centrum van de kern Den Dungen. In de directe omgeving bevinden zich met name woningen. Op navolgende afbeelding is de planlocatie in relatie tot haar omgeving weergegeven (bron: maps.google.nl).



 Globale ligging planlocatie

2.2 Planlocatie

Navolgende foto betreft een weergave van de situatie in de directe omgeving van de planlocatie, zoals de architect deze samen met initiatiefnemer deze eerder heeft vastgelegd.



Situatie directe omgeving planlocatie



3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie aan de Veldstraat te Den Dungen. Vanwege de bestaande omgeving en de voormalige functie van de planlocatie, mag deze met recht een inbreidingslocatie worden genoemd. Na tenietdoening van de basisschool ter plaatse, is er binnenstedelijke ruimte vrij gekomen waar een nieuwe stedelijke functie plaats zou kunnen hebben. Hiermee wordt onder meer voorkomen dat voor een nieuwe stedelijke functie zoals woningbouw, nieuwe gronden aan de rand van woonkernen moeten worden aangeboord. Voorts biedt de planlocatie de ruimte om woningen op te richten welke aansluiten op de doelgroepen in het gemeentelijke huisvestingsbeleid die thans de woningen wellicht het hardste nodig hebben.

Aan de planvorming gaat reeds een lang traject vooraf. Nog voor de tenietdoening van de basisschool is reeds in kaart gebracht wat de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten zijn van de directe omgeving. Met de omwonenden en andere belanghebbenden is er een participatietraject doorlopen. Tijdens deze bijeenkomsten is door de initiatiefnemers de plannen gepresenteerd. Daarnaast is tijdens deze bijeenkomsten dieper ingegaan op de gevolgen voor de ontsluiting van deze locatie. De straten Veldstraat en Groot Grinsel hebben de functie van ontsluitingsstraten (30 km zone) van de woningen die aan deze straten aanwezig zijn. De straat Groot Grinsel komt uit op de straat Litserstraat. Deze straat heeft de functie als ontsluitingsweg en doorgaande straat voor de kern Den Dungen als geheel.

Om tot planvorming te komen is vervolgens gekeken naar de direct aangesloten omgeving en de huidige kwaliteiten van de planlocatie, waarop aansluiting kan worden gevonden. De navolgende kaartbeelden zijn opgemaakt ten aanzien van de huidige planlocatie.



Foto's planlocatie



Het bouwplan zal met respect voor de bestaande woonomgeving worden opgericht. Daarnaast is met het in kaart brengen van de bestaande bomen een weloverwogen plan gemaakt. Hierbij zou een drietal bomen met een hoge levensverwachting en kwaliteit behouden worden. Echter, als gevolg van omstandigheden is boom 3 gerooid.

VELDSTRAAT, DEN DUNGEN

bestaande bomen

Het perceel ligt braak op het perceel staan bomen die zijn overgebleven uit de tijd dat op het perceel een basisschool gevestigd was. Er is een opname gedaan van de actuele kwaliteit van de bomen op het terrein (augustus 2018, zie bijlage).

De moeite waard om te bewaren zijn

boom 3 – *Betula nigra* – zwarte berk

1^{ste} grootte (10-15 meter) – lichte kroon – bolvormig
huidige stamomvang: 220 cm – hoogte: 10 meter –
levensverwachting: decennia

boom 8 – *Acer pseudoplatanus* – gewone esdoorn

1^{ste} grootte (25-30 meter) – zware kroon – ovaalvormig
huidige stamomvang: 122 cm – hoogte: 14 meter –
levensverwachting: decennia

boom 13 – *Gleditsia triacanthos f. inermis* – valse Christussoorn

1^{ste} grootte (15-20 meter) – lichte kroon – bolvormig
huidige stamomvang: 145 cm – hoogte: 10 meter –
levensverwachting: decennia
Het is een doornloze variëteit.



Binnen de planlocatie worden 16 appartementen en 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen opgericht: middeldure levensbestendige grondgebonden huurwoningen en sociale huurwoningen. Er is tevens plaats ingericht voor 32 parkeerplekken.

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft daarmee positieve invloed op de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van de planlocatie. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie met ruimtelijke beeldkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende woonbebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen,



verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

In de afbeelding hierna is de nieuwe plattegrond van de planlocatie weergegeven. Een volledig overzicht van tekeningen is als bijlage 1 aan deze onderbouwing toegevoegd.



Plattegrond / situatie plan(locatie)



Navolgende afbeelding geeft een vogelperspectief van het nieuwe straatbeeld ter plaatse van 't Kiemveld.



Tot slot een weergave van referentiebeelden van de woningbouw binnen de planlocatie.



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 woningbouw zal 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 rioleringsstelsel worden verlicht.

Onderhavig plan heeft geen uitbreiding van verhard oppervlakte ten aanzien van het voormalig gebruik als basisschool tot gevolg.



De planlocatie heeft meerdere woongebouwen met bijgebouwen. De overige ruimte is groen van karakter en omvat dan ook een bovengemiddelde infiltratiecapaciteit voor hemelwater (bergen en infiltreren in de vorm van een wadi), en heeft met de groenvoorziening een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Voorts wordt een afkoppeling van de hemelwaterafvoer geïntegreerd, wordt de openbare ruimte ingericht met veel groen en er zal worden voldaan aan de maximum MPG-waarde (MilieuPrestatie gebouwen), waarbij ook het plan getoetst wordt aan de BCI (Building Circularity Index).

3.1 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 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 4 dat er wordt voldaan aan de milieu- en ruimtelijke voorwaarden.



4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of het hiervoor beschreven planinitiatief past binnen het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk komen de bevindingen met betrekking tot het relevante ruimtelijke beleid aan de orde

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

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

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

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

Hoe werkt de NOVI?

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,



- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

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

Uitvoering van de NOVI

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

Doorwerking plan(locatie)

De voorliggende planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als



vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op de onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan toegevoegd. Dit op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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



beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

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

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

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Marktsituatie

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

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.



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

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

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

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

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Den Dungen is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Sint-Michielsgestel, zoals het gemeentelijke Woonzorgwelzijnsvisie vastgesteld september 2023. Dit beleid heeft als speerpunt het realiseren van middeldure en sociale huurwoningen. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

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



Concentratie van verstedelijking

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

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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



TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

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

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubeschermingsgebied, natuur, water en wegen	Ja
Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant.	Ja
Specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja
Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	Nee

Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen' is de planlocatie aangeduid als 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Planlocatie
- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op grond van Artikel 4.21 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting om vanuit de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn om het grondwater dat nu en voor de toekomst geschikt is voor de winning van drinkwaterwater bestemd voor menselijke consumptie te beschermen. De onconventionele winning van koolwaterstoffen brengt risico's met zich mee, die de kwaliteit van het grondwater voor drinkwaterwinning dat bestemd is voor menselijke consumptie bedreigen. Omdat de risico's van deze onconventionele boringen naar koolwaterstoffen onbekend en wellicht onbeheersbaar zijn, is het nodig de grondwaterlichamen die geschikt zijn voor het onttrekken van water bestemd drinkwaterwinning voormenselijke consumptie te beschermen met een verbod.

Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Aangezien in onderhavig geval geldt dat er geen sprake is van een attentiezone waterhuishouding, is er ook geen sprake van feitelijke bescherming.

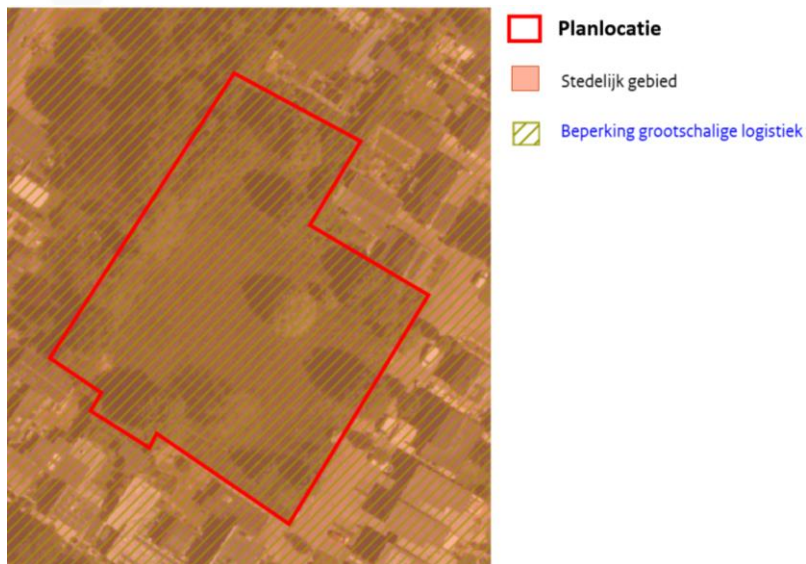
Doorwerking plan(locatie)

De aanduidingen 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding' hebben geen invloed op onderhavig planvoornemen. Andersom zullen de voorgenomen activiteiten in de vorm van de oprichting van woningen geen invloed hebben op de beide aanduidingen.



Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Binnen het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' is de planlocatie aangeduid als 'Stedelijke gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



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

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

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

In de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied



mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Een omgevingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' betekent dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen betreft een transformatie van een bestaande locatie, waarbij een stedelijke functie in de vorm van woningen wordt ingepast in een bestaande woonomgeving, op een voor maatschappelijke doeleinden bestemde locatie. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern, stedelijk gebied. De aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' is niet van toepassing.

Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' is de planlocatie aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een woningen in bestaande stedelijk gebied van Den Dungen. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen



invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(locatie)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is de planlocatie aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



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

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

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.



Doorwerking plan(locatie)

De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen de planlocatie waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de omgang met hemelwater binnen de planlocatie. De watertoets als geheel is als bijlage 6 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

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

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 en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

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

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

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, de Woonzorgwelzijnsvisie en het Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

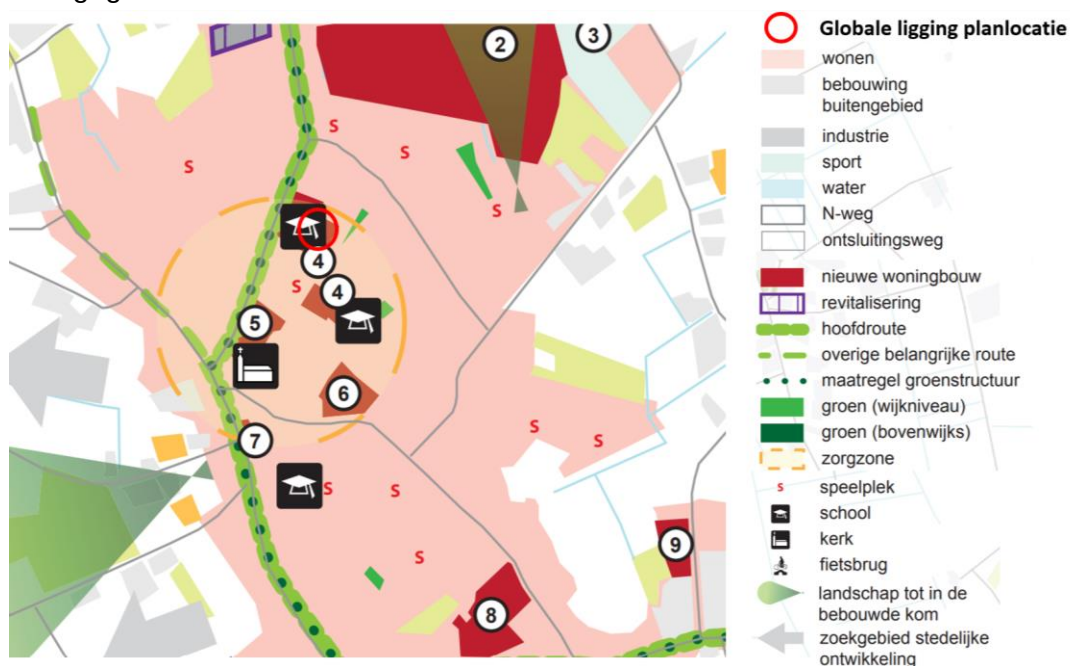


Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

Toetsingskader

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

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



Uitsnede visiekaart

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



woonmilieus laat zich voelen in het beperkte woningaanbod voor starters/jongeren en senioren.

Doorwerking plan(locatie)

Het plan betreft een transformatie van een binnen de structuurvisie nog als school aangeduide functie. Binnen de woonkern is er veel mogelijk aan stedelijke ontwikkeling (inbreidingslocaties), aangezien dit geen uitbreiding van bebouwd oppervlak oplevert. Daarbij dienen ontwikkeling passend te zijn bij de bestaande situatie en dient de ontwikkeling duurzaam van karakter te zijn, bijvoorbeeld door aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie. 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.

Conclusie

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

Woonzorgwelzijnsvisie (vastgesteld september 2023)

De Woonzorgwelzijnsvisie vervangt de woonvisie uit 2016. Zowel de woningmarkt als de beleidsomgeving zijn sindsdien drastisch veranderd. De spanningen op de woningmarkt zien we allemaal van dichtbij vanuit onze eigen familie en kennissen en vanuit de reacties van onze inwoners. Dan valt vooral op hoe moeilijk het is voor starters en mensen met een bescheiden inkomen om toegang te krijgen tot de woningmarkt. En ook hoe moeilijk het is voor senioren om binnen de eigen kern door te stromen naar een geschiktere woning. De Rijksoverheid is inmiddels duidelijk in een meer regisserende rol gekomen en we lezen in de krant lezen van de snel opvolgende ingrepen op het terrein van de volkshuisvesting. In de aanstaande Wet regie versterking volkshuisvesting wordt van gemeenten gevraagd om uiterlijk in 2024 in samenwerking met lokale partners een woonzorgvisie op te stellen. Het college heeft daarom nu al een nieuwe woonvisie opgesteld met daarin een duidelijke verbinding met welzijn en zorg. Om de opgaven in de woningmarkt van Sint-Michielsgestel in beeld te brengen heeft het college in 2022 een woningmarktonderzoek en woonzorganalyse laten uitvoeren. Aansluitend is het college gestart met het opstellen van de nieuwe visie onder de naam Wij zorgen voor wonen; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Sint-Michielsgestel 2023-2028.



Doorwerking plan(locatie)

Het plan betreft een transformatie van voormalige schoolvoorziening in de dorpskern van Den Dungen. Gemeente wenst ontwikkeling te stimuleren die invulling geven aan de bestaande vraag naar betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt, senioren op de woningmarkt en eventueel mensen met een zorgbehoefte. De woningen welke dit plan vormen zijn gericht op senioren en gelijkvloerse appartementen voor mensen met lage of middeninkomens. Dit plan past daarmee goed bij de uitgangspunten van de Woonzorgwelzijnsvisie welke visie als speerpunt heeft het realiseren van middeldure en sociale huurwoningen.

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.

Het richtinggevend woningbouwkader is vertaald naar de verschillende dorpen. Eén van de belangrijkste kernkwaliteiten van Den Dungen is het feit dat het dorp naam en faam heeft: men kan er wonen in een landelijk, groen en 'beschermd' woonmilieu, ook nog eens in de nabijheid van belangrijke voorzieningen. Hierdoor is Den Dungen ook in staat vestigers aan te trekken en te concurreren met 's-Hertogenbosch en woonplaatsen als Vught, met name op een gunstiger prijs- kwaliteitverhouding.

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.



Doorwerking plan(locatie)

Het plan betreft een transformatie van een bestaande stedelijke locatie. Gemeente wenst ontwikkeling te stimuleren die invulling geven aan de bestaande vraag naar betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt, senioren op de woningmarkt en eventueel mensen met een zorgbehoefte. De woningen welke dit plan vormen zijn gericht op senioren en gelijkvloerse appartementen voor mensen met lage of middeninkomens.

Conclusie

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

4.5 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling past binnen het vigerend ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Sint-Michielsgestel.



5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Ten behoeve van onderhavige plantoelichting 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 (5.10), omgevingsveiligheid (5.11) en volksgezondheid in relatie tot veehouderijen (5.13) en komen terug in onderhavig hoofdstuk. De milieuscan is in zijn volledigheid als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing 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)

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

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

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



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

1. Binnen de planlocatie wordt de realisatie van 24 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig omgevingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

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)

De planlocatie is gelegen op gronden die archeologisch zijn dubbelbestemd. Reeds in 2010 heeft hier een inventariserend archeologische veldonderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door ArcheoPro. De samenvatting van deze rapportage was als hieronder weergegeven, het volledige rapport is als bijlage 3 toegevoegd aan deze onderbouwing.

Op 10 augustus 2010 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een uit twee terreinen bestaande planlocatie te Den Dungen. Het noordelijke deel van de planlocatie ligt aan de Veldstraat en het zuidelijke deel aan de aan de Pilotenstraat. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen de planlocatie archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor de planlocatie een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor archeologische resten daterend vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen de planlocatie 26 boringen gezet met behulp van een megaboer. Uit het met de megaboer verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen de beide delen van de planlocatie tot diep in de C-horizont is verstoord. Deze ingrijpende bodemverstoring is waarschijnlijk het gevolg van de bouw van de aanwezige schoolgebouwen. Uit de aanwezigheid van enkele brokken moerig materiaal binnen de geroerde lagen valt af te leiden dat onder de enkeerdgrond oorspronkelijk een beekerdgrond lag. Dit wijst op natte omstandigheden in het verleden die niet aantrekkelijk waren voor bewoning.

Ondanks het gebruik van een megaboer en het zeven van het daarmee opgeboorde zand, zijn nergens binnen de planlocatie archeologische indicatoren aangetroffen. Gezien de ingrijpende bodemverstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.



Uit dit inmiddels gedateerde onderzoek is dus gebleken dat er sprake is van een grootschalige bodemverstoring. Het rapport geeft ook aan dat er in de boringen geen archeologische waarden zijn aangetroffen en dat er daarom geen vindplaatsen verwacht worden. De verwachting voor nu is dan ook dat er geen behoudenswaardige vindplaatsen (meer) aanwezig zullen zijn en daarom is geen nieuwe onderzoek en dus ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk. In algemene zin geldt nog altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' blijft ook na goedkeuring van onderhavig planvoornemen onverminderd van kracht op deze locatie.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)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 Veldstraat is een grasveld zonder bebouwing gesitueerd. Aangezien initiatiefnemer voornemens is om op het bestaande grasveld wooneenheden en parkeerplaatsen te realiseren dient de locatie getoetst te worden aan het onderdeel Natuur onder de Omgevingswet. Blom Ecologie heeft hiertoe een quickscan natuur uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 aan deze onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste conclusies met vervolg zijn hieronder letterlijk weergegeven.

Conclusie

De beoogde realisatie van wooneenheden en parkeerplaatsen aan de Veldstraat ong. te Den Dungen is uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de aanwezige vegetatie een relevante functie heeft voor de teunisbloempijlstaart (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen en maatregelen

Vervolgstap

Voor de realisatie van wooneenheden en parkeerplaatsen op de planlocatie dient aanvullend onderzoek naar teunisbloempijlstaart uitgevoerd te worden. Aanvullend onderzoek naar de teunisbloempijlstaart kan uitgevoerd worden door in de periode 15 juni – 1 september op zoek te gaan naar rupsen én (vraatsignalen aan) waardplanten. Voor het bepalen van het aantal veldbezoeken is maatwerk benodigd.

Algemene zorgplicht

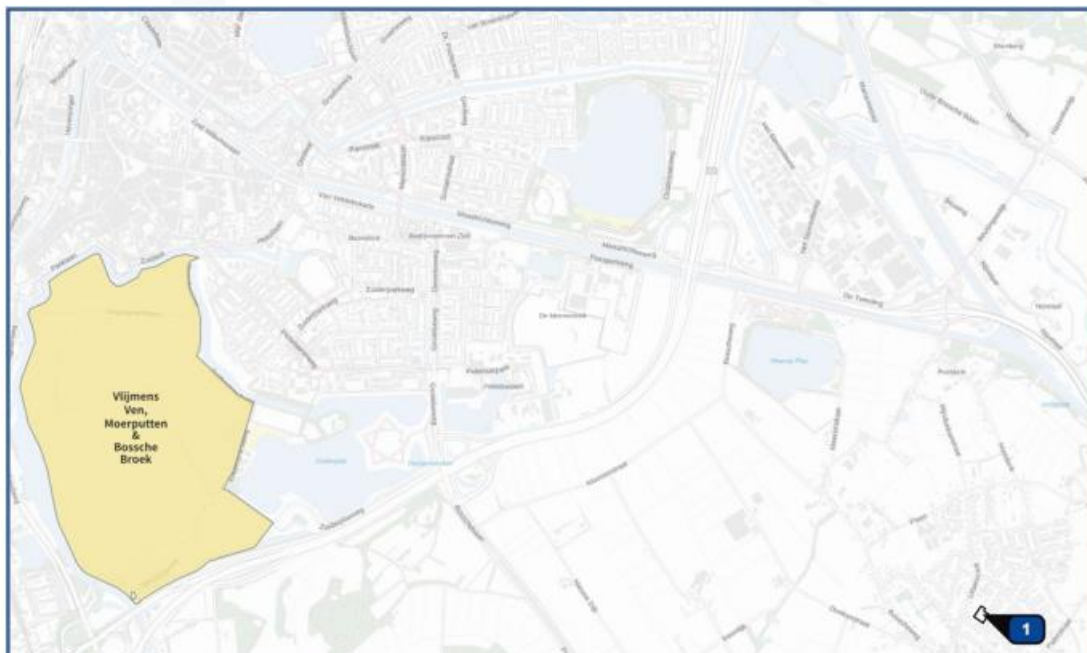


- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- 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

De ligging van de planlocatie en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstof gevoelige habitattypen zijn weergegeven op navolgende afbeelding. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' en is gelegen op een afstand van circa 13,5 kilometer vanaf de planlocatie. Dit is tevens een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats.





In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het betreffende plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied 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. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het project.

De volledige rapportage die ten grondslag ligt aan bovenstaande conclusie is opgesteld door De Roever Omgevingsadvies en is als bijlage 5 aan deze onderbouwing toegevoegd.

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 6 aan deze onderbouwing toegevoegd.

De onderzoekslocatie is gelegen ter plaatse van de Veldstraat 5 te Den Dungen. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Den Dungen sectie D met nummer 570. De gehele locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 4.400 m². De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en onverhard.

Watertoets

Initiatiefnemer is voornemens op de vrije kavel 8 grondgebonden woningen en 16 appartementen te realiseren. Het eerder aanwezige schoolgebouw is reeds gesloopt. De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 1.194 m² ten opzichte van de eerdere situatie.

Gezien de grote afname in verhard oppervlak ten opzichte van de eerdere situatie worden additionele bergings- of infiltratievoorzieningen niet nodig geacht. Geadviseerd wordt om bij elk woonblok een regenton te installeren om het groen in de tuinen en het openbare groen mee te bewateren.

Op deze plaats kan verder nog worden vermeld dat er grastegels of waterdoorlatende klinkers ter plekke van de parkeerplaatsen worden gelegd.

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 3.2.22Bal);
- 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 milieu-hygiënisch vooronderzoek volgens NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de Veldstraat te Den Dungen. Het vooronderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen functiewijziging. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 7 aan deze onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie, waarbij in totaal 24 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.

Tijdens de werkzaamheden zijn in de bovengrond van enkele boringen sporen van baksteen



waargenomen. In de bovengrond zijn gehalten aan kwik en PAK boven landbouw/natuur aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de ontwikkeling van 24 woningen.

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 gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hagedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

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

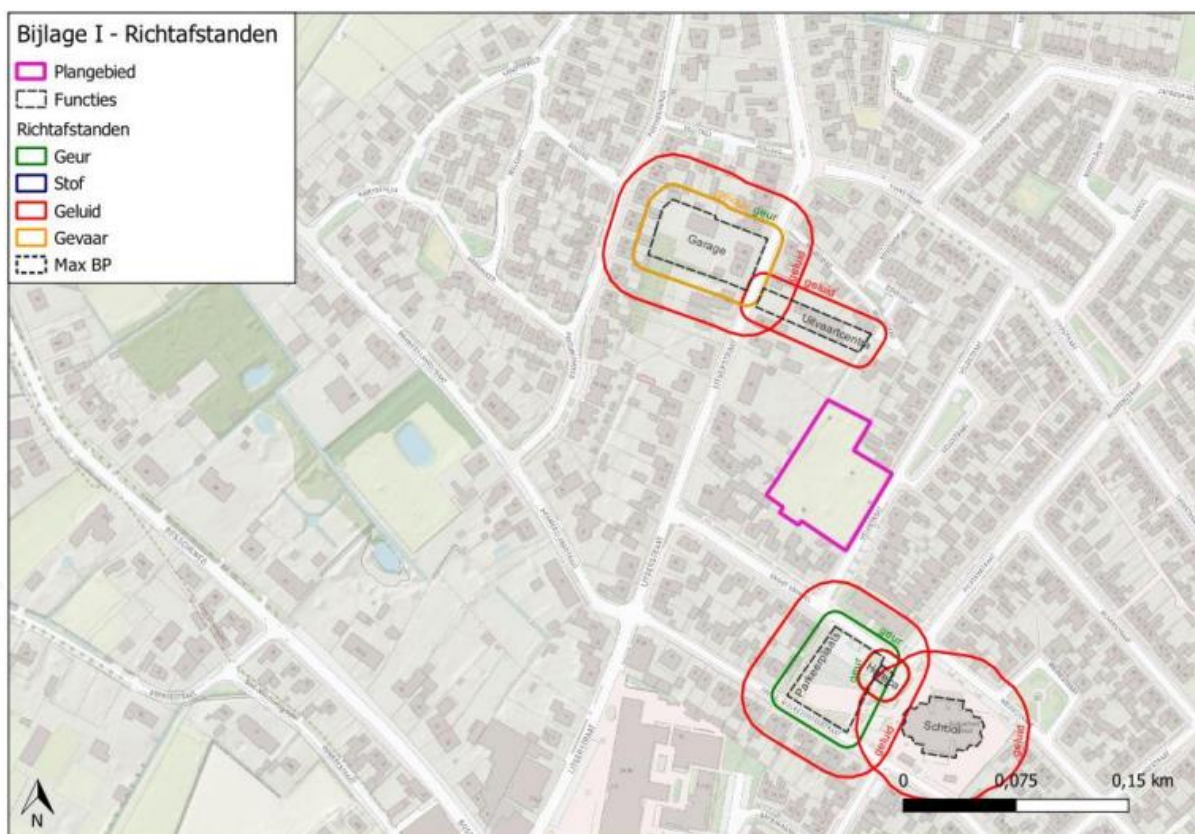
In omgeving van de planlocatie is met name sprake van woonfuncties. Omdat er enkel woonfuncties in de directe omgeving zijn gelegen, en in de indirecte omgeving enkel luttel bedrijven sporadisch aanwezig zijn, wordt uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

De beoogde woningen vormen geen milieubelastende functies. Een analyse van de 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 de navolgende afbeelding.



Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Groot Grinsel 16-A Feitelijk: Cafetaria BP: Horeca	Worst case: SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	10	0	10	10
Weidestraat 18 Feitelijk: basisschool BP: Maatschappelijk	Worst case: SBI 852/8531 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0
Litserstraat 49 Feitelijk: Garage BP: Bedrijf	Worst case: SBI 451, 452, 454 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf	10	0	30	10
Groot Ginsel 14 Feitelijk: Parkeerplaats BP: Verkeer	Worst case: SBI 5221 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0



Ten aanzien van alle aspecten (stof, geluid, geur en gevaar) wordt aan de richtafstanden voldaan. Deze aspecten vormen op voorhand geen belemmering voor het plan.



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 geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.8 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 (Ba). 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



De in dit geval geldende geurnormen zijn in navolgende tabel opgenomen.

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.

De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie en de totale geuremissies zijn weergegeven op de afbeelding hierna. Op die afbeelding zijn ook de afstandscontouren en de emissiepunten en toetspunten voor de geurberekeningen aangegeven.

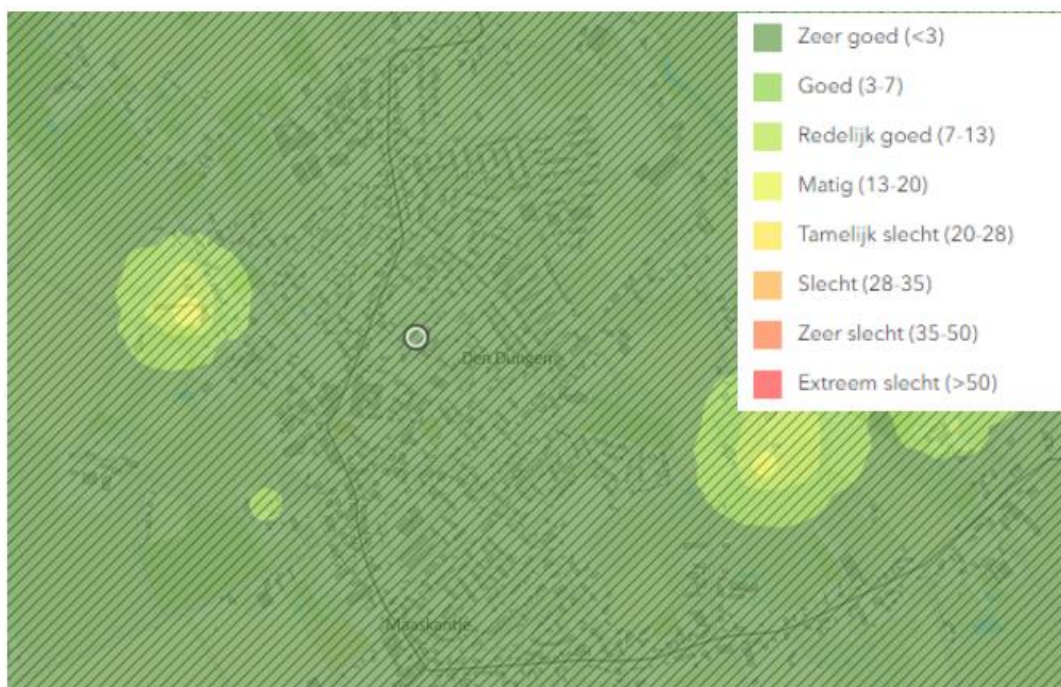


Voorgrondbelasting

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 afbeelding 4 (achtergrondbelasting). Aangezien de cumulatieve geurbelasting niet hoger is dan 3 ouE/m³ zal de individuele geurbelasting deze waarde ook niet overstijgen.

Achtergrondbelasting

Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de geurkaart van de ODZOB d.d. maart 2023, zie afbeelding hieronder.



De achtergrondbelasting bedraagt minder dan drie ouE/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 (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald.



Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting 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 de tabel hieronder.

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 Meerijstad 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".

Spuitzones gewasbescherming

In de omgeving van de planlocatie liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

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

5.9 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 Veldstraat 5 in Den Dungen berekend.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden



De berekende geluidbelasting van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 45 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 op zijn hoogst 45 dB ter plaatse van de rand van de planlocatie aan de straatzijde. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB. Een onderzoek naar de gevelwering is dan niet aan de orde.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als '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

In paragraaf 5.7 is beoordeeld dat geluidgevoelige functies binnen de planlocatie niet binnen de richtafstand voor het aspect geluid liggen. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

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 geen belemmeringen voor het plan.

5.10 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 luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

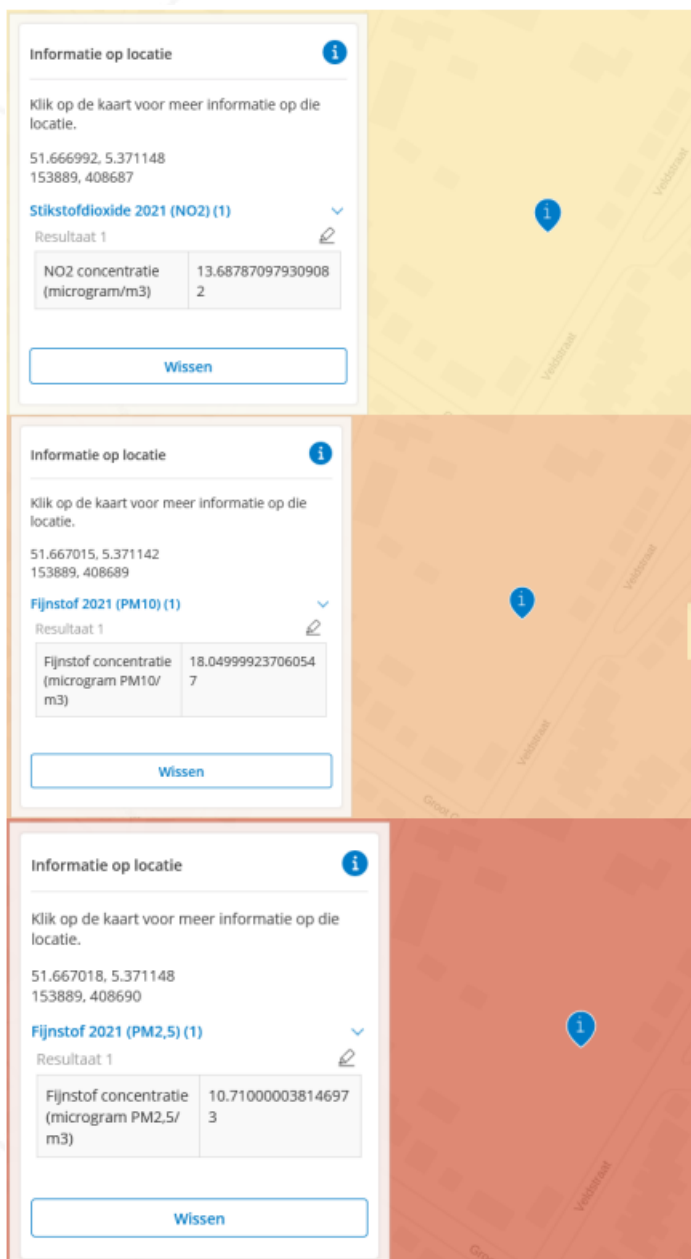
Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op afbeelding 5 blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, aangezien ruimschoots wordt voldaan aan de omgevingswaarden. Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van artikel 5.54 van het Bkl. 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.

5.11 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.

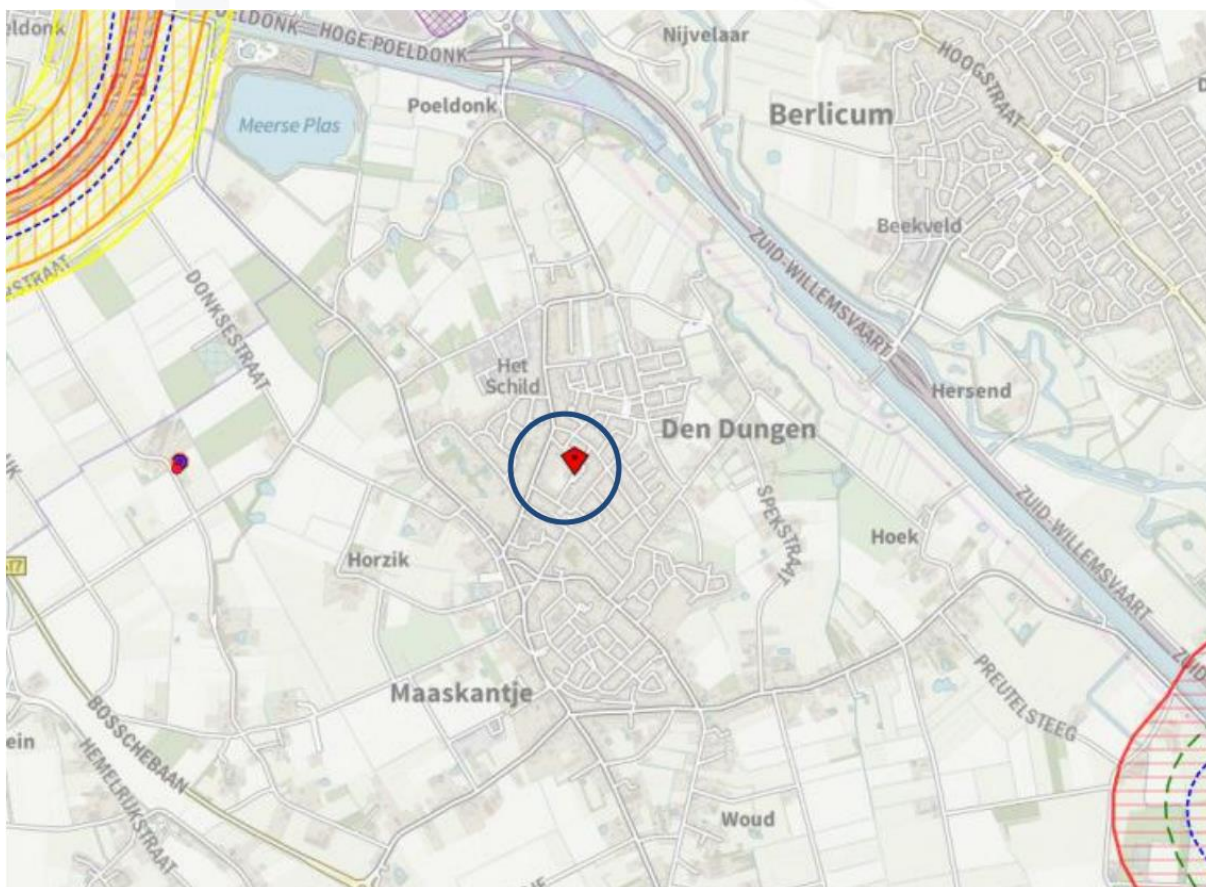
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- 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.

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.



5.12 Verkeer en parkeren

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

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden op de Veldstraat en komt daarmee overeen met de ontsluiting van de voormalige basisschool.

Om te komen tot voldoende parkeerplekken in de nieuwe, gewenste situatie is aansluiting gezocht bij de parkeernormen van de gemeente Sint-Michielsgestel, zoals hierna weergegeven.

In de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' staat vermeld: 'Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een hogere parkeernorm.'. Uit de bijbehorende tabel (zie hierna) blijkt dat voor een sociale huurwoning (grondgebonden) 1,3-1,6 parkeerplaats per woning wordt geëist. Voor goedkope huurwoningen (niet-grondgebonden) is dit 1,1-1,4 parkeerplaats per woning.

Parkeernormen Sint-Michielsgestel					
Gebaseerd op CROW-publicatie 317					
Zie ook de toelichting van CROW-publicatie 317					
stedelijkheidsgraad Sint-Michielsgestel: niet stedelijk					
 Sint-Michielsgestel geeft ruimte					
hoofdgroep wonen	centrum	schil-centrum	rest-bebouwde kom	buiten-gebied	parkeernorm per
koop, vrijstaand	1,80	2,10	2,50	2,40	woning
koop, tussen-onder-enen laag	1,70	2,00	2,30	2,30	woning
koop, tussen/hoek	1,50	1,80	2,00	2,00	woning
koop, etage, duur	1,60	1,90	2,10	2,10	woning
koop, etage, midden	1,40	1,70	1,90	1,90	woning
koop, etage, goedkoop	1,30	1,40	1,60	1,60	woning
huurhuis, vrije sector	1,50	1,80	2,00	2,00	woning
huurhuis, sociale huur	1,30	1,40	1,60	1,60	woning
huur, etage, duur	1,40	1,70	1,90	1,90	woning
huur, etage, midden/goedkoop	1,10	1,20	1,40	1,40	woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,65	0,70	0,70	kamer
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,25	0,25	0,25	kamer
banleunwoning en service flat	1,05	1,10	1,20	1,20	woning

In navolgende tabel is het door de gemeente normatief geëiste parkeeraanbod afgezet tegen het vanuit de werkelijkheid gemeten benodigde parkeervraag. Met name het normatief



geëiste parkeeraanbod voor grondgebonden woningen sluit goed aan bij de werkelijkheid. Het normatief geëiste parkeeraanbod voor niet-grondgebonden woningen ligt echter 25% hoger dan de werkelijkheid (gemiddeld over buurten).

type woning	benodigd parkeeraanbod	normatief	o.b.v. werkelijkheid (gemiddeld)	o.b.v. werkelijkheid (min.-max.)
grondgebonden sociale huurwoningen		1,3-1,6	1,4	1,3-1,6
niet-grondgebonden sociale huurwoningen		1,1-1,4	1,0	0,6-1,1

In opdracht van initiatiefnemer heeft Goudappel in 2021 een algemeen autobezit en -parkeeronderzoek voor Meierijstad en Sint-Michielsgestel uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 10 opgenomen.

Naar aanleiding van de gekozen type woningen is een parkeerbalans gemaakt. Voor de appartementen én de levensloopbestendige woningen geldt een norm van 1,3 parkeerplek per woning. Dat levert de volgende rekensom op:

16 appartementen	16 x 1,3 pp	= 20,8 pp
8 woningen	8 x 1,3 pp	= 10,4 pp +
totaal:		31,2 pp

Binnen de planlocatie worden 32 parkeerplekken opgericht, waarmee wordt voldaan aan het minimum gewenste aantal parkeerplekken.

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

5.13 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 PM_{10} is de varkenshouderij aan Hoek 11 te Sint Michielsgestel op ongeveer 1450 meter van de planlocatie. Met een emissie van 85 kg PM_{10} 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. Stap 5 vormt geen knelpunt.

Stap 6 Mestbewerking

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



Stap 7 Ongerustheid 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

De initiatiefnemer is met de omwonenden diverse malen in dialoog gegaan over het planvoornemen. In de notitie, die als bijlage 9 aan deze onderbouwing is toegevoegd, wordt uiteengezet op welke wijze de dialoog heeft plaatsgevonden. Het plan is besproken met de bewoners en eigenaren van het naburige woningen. In de huidige richtlijnen van de gemeente bij het indienen van een ruimtelijke ontwikkeling behoort het tijdig voeren van een gesprek met de belangrijkste bureaus, waarvan korte verslagen zijn opgemaakt.



7. JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN

6.1 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.

