



WIJZIGINGSPLAN

“De Pastorijtuin Schijndelseweg / Schildershof Sint-Michielsgestel”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.WP2014SMGCENTRP103-VA01



advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon • Fax:
 • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: De Pastorijtuin Schijndelseweg / Schildershof Sint-Michielsgestel

Datum: 29 mei 2017

Projectnummer: 2014.107

Status / versie: Definitief / 29-05-17

Initiatiefnemer: De Pastorijtuin V.O.F.

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Auteurs: T. () van de Camp Msc. (planoloog)
(planjurist)

Telefoonnummer:

Faxnummer:

E-mail:

Website: www.wintraeckenadvies.nl

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doel wijzigingsplan	7
1.5 Leeswijzer.....	8
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Gewenste situatie	11
3. Ruimtelijk beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
4. Milieuhygiënische aspecten	24
4.1 Inleiding en aanleiding.....	24
4.2 Geluid	24
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	25
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	27
4.5 Milieueffectrapportage	30
4.6 Lucht.....	30
4.7 Bodem.....	32
4.8 Water.....	34
4.9 Flora en fauna	35
4.10 Verkeer en parkeren.....	37
4.11 Historische kwaliteit	38
5. Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing	41
6. Juridische aspecten.....	43
7. Uitvoeringsaspecten.....	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8. Conclusies wijzigingsplan.....	45

Bijlagen

1. Bomen-/groenplan
2. De Roever omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 08-02-2014;
3. De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek luchtkwaliteit, plangebied De Pastorijtuin Sint-Michielsgestel, 02-04-2015, 20140147/C01/RK
4. ■■■ Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 17-05-2013;
5. ■■■ Milieu, Aanvullend bodemonderzoek, 11-06-2013;
6. ■■■ Milieu, Watertoets; Schijndelseweg Sint-Michielsgestel; Tm2013.381 v1.1; 10 maart 2014;
7. Buro Maerlant, Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 19-02-2014
8. BAAC Onderzoeks- en adviesbureau; Sint-Michielsgestel Plangebied Petrus Dondersplein 13 en Schijndelseweg 1, Archeologisch bureauonderzoek; BAAC Rapport V-13.0105; mei 2013;
9. Vaststellingsbesluit d.d. 06-06-2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie De Pastorijtuin, gelegen aan de Schijndelseweg 1 te Sint-Michielsgestel, te herontwikkelen. De locatie is momenteel grotendeels in gebruik als tuin van de kerk en pastorie. Concreet bestaat het plan uit de bouw van vier woningen en het oprichten van een multifunctionele accommodatie. Een ander met bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en parkeervoorzieningen.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft aangegeven dat de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar is. Voor de planologische realisatie van het bouwplan kan van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" gebruik worden gemaakt. Om aan te tonen dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen zijn, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Sint-Michielsgestel. Het plan is daarmee ook gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Zie de afbeeldingen 1 en 2 voor de ligging van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Sint-Michielsgestel, sectie C, nummers 3274 en 3275.

Afbeelding 1: luchtfoto planlocatie in Sint-Michielsgestel (1) (bron: maps.live.com)



Globale ligging plangebied

Afbeelding 2: luchtfoto planlocatie in Sint-Michielsgestel (2) (bron: maps.live.com)



Plangebied

Het plangebied behoort in de huidige situatie tot de kerk en pastorie van de protestantse gemeenschap van Sint-Michielsgestel. Het plangebied is ingericht als tuin en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Schildershof. Dit is een rustige woonstraat. De Schijndelweg vormt de grens aan de zuidzijde van het plangebied. Deze weg wordt intensiever door het verkeer gebruikt dan het eerstgenoemde straatje. De Schijndelweg vormt tevens een soort van zuidgrens van Sint-Michielsgestel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het kerkgebouw en de pastorie.

Het plangebied is in zijn huidige vorm ruim van opzet. De nieuwbouwwoningen en de multifunctionele accommodatie (mfa) worden gerealiseerd in de tuin van de pastorie welke in de huidige situatie, – op enkele bijgebouwtjes na – nagenoeg geheel onbebouwd is. In hoofdstuk 2 wordt hier meer aandacht aan besteed.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" (vastgesteld d.d. 25-02-2010, onherroepelijk d.d. 16-05-2012).

Op de volgende pagina is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' heeft.

Abbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



-  Plangebied
-  Enkelbestemming Maatschappelijk
-  Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied - 1
-  Functieaanduiding beeldbepalende boom

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde': tevens de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor het wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groen en groenvoorzieningen;
- e. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen;
- f. ontsluitingswegen en paden;
- g. al dan niet openbare parkeervoorzieningen;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen.

De voorgenomen ontwikkeling is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. In de volgende paragraaf wordt omschreven welke mogelijkheid het vigerende bestemmingsplan biedt, met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied – 1', om binnen de kaders van deze aanduiding woningen en een mfa te realiseren.

1.4 Doel wijzigingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" binnen het voorliggende plangebied. In het huidige bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Onder voorwaarden is een wijziging van deze bestemming mogelijk. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met de wijziging wordt de ontwikkeling van woningen en de mfa planologisch-juridisch geregeld. Met een hieraan ten grondslag liggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat daarbij aan alle voorwaarden wordt voldaan.

In artikel 24.2 van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" is indirect opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming van het plangebied

kunnen wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de kerk met een multifunctionele ruimte en de bouw van woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de kerk dient te worden geprojecteerd tegen het kerkgebouw; de oppervlakte hiervan mag ten hoogste 330 m² bedragen;
- b. woningbouw dient te worden gecombineerd met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied alsmede het behoud van een groen karakter;
- c. ter plaatse zijn aaneen gebouwde woningen toegestaan bestaande uit ten hoogste één bouwlaag met daarop een kap;
- d. er zijn ten hoogste vier woningen toegestaan;
- e. de afstand van woningen tot de zuidelijke grens van het wijzigingsgebied, bedraagt ten minste 10 meter;
- f. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. woningen dienen te worden georiënteerd op de weg aan de noord- of de oostzijde;
- h. de oppervlakte van het gebied mag tot ten hoogste 40% worden bebouwd;
- i. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- k. planwijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van aangrenzende percelen.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. Bij de vertaling van het voorliggende initiatief in het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling, zoals opgenomen in artikel 24.2 van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". In paragraaf 3.3 van dit wijzigingsplan wordt uitgebreid stilgestaan bij de hierboven genoemde voorwaarden en de omgang hiermee in de aan dit wijzigingsplan ten grondslag liggende ontwikkeling.

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

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

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

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het wijzigingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk beleidskader aan bod. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De aspecten beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing worden behandeld in hoofdstuk 5, de juridische aspecten in hoofdstuk 6 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 beschrijft de conclusies van dit wijzigingsplan.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

2.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan geeft een juridische regeling voor de realisatie van de gewenste bestemmingswijziging. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op dit concrete plan. Het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" blijft voor het overige ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt kort weergegeven wat de ontwikkelingen zijn, die aanleiding zijn geweest voor onderhavig wijzigingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een korte beschrijving van de gewenste situatie.

2.2 Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied betreft gronden die in de huidige situatie behoren tot de kerk en pastorie, gelegen aan de Schijndelseweg 1 in Sint-Michielsgestel. De Schijndelseweg vormt als het ware de zuidgrens van het ten oosten van rivier de Dommel gelegen deel van Sint-Michielsgestel. Het Petrus Dondersplein, waaraan de kerk en pastorie zijn gelegen, vormt de ontsluitingsweg voor het winkelcentrum van Sint-Michielsgestel. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich zodoende door woningen, commerciële functies, waaronder winkels, horeca en dienstverlening en maatschappelijke functies.

Tuin

Het plangebied zelf is momenteel voornamelijk in gebruik als tuin. Opgaande beplanting en bomen zijn inmiddels gerooid. Met het plan wordt de groenstructuur echter weer hersteld. Er is verder een enigszins verrommeld karakter ontstaan met vervallen schuurtjes en opslagruimten. Onderstaande foto's bevestigen dit beeld.

Afbeelding 4: foto huidige situatie (a)



Afbeelding 5: foto huidige situatie (b)



Afbeelding 6: foto huidige situatie (c)



Afbeelding 7: foto huidige situatie (d)



2.3 Gewenste situatie

De vier op te richten woningen zijn aaneengebouwd en voorzien van aanbouwen. De mfa wordt middels een transparante verbindingsgang geschakeld aan de kerk. Voor de huidige pastorie wordt voor de toekomst een woonfunctie behouden. De huidige schakeling tussen kerk en pastorie wordt opgeheven. Het ontwerp is besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en in beginsel akkoord bevonden.

Het project 'Tuin Protestantse Kerk', dat voorziet in de realisatie van vier grondgebonden koopwoningen, vormt een goede aanvulling enerzijds op het naar verhouding hoge aantal geplande appartementen in het centrum, anderzijds op de concrete plannen voor grondgebonden sociale en duurdere seniorenhuurwoningen.

In de onderstaande impressieschetsen van de toekomstige situatie is een en ander terug te zien. Hierbij wordt opgemerkt dat deze schetsen nog niet definitief en uitgewerkt zijn.

Afbeelding 8: schets toekomstige situatie plangebied (bron: Deux Architecten)



Navolgende afbeelding geeft weer op welke wijze de vier woningen mogelijk kunnen worden vormgegeven.

Afbeelding 9: vooraanzicht toekomstige woningen



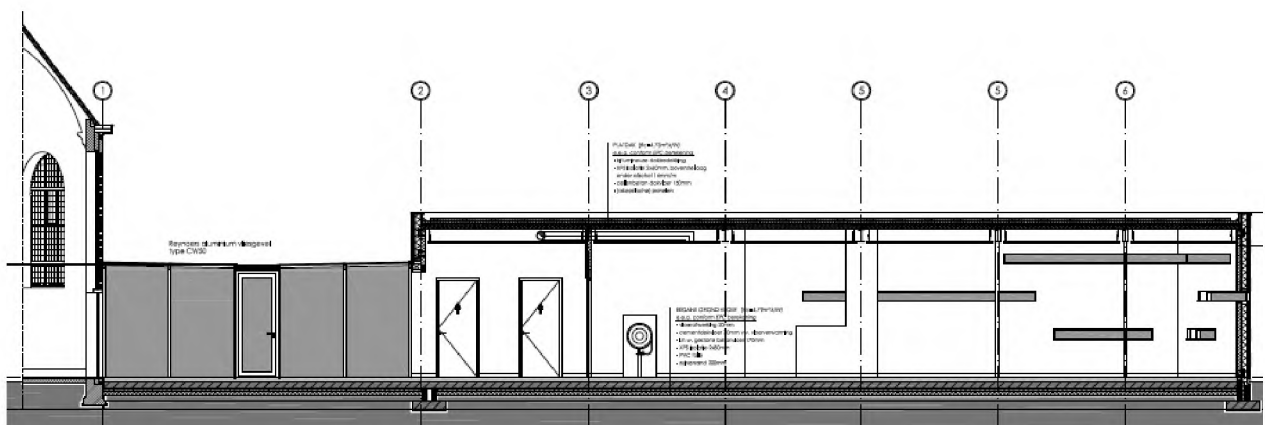
Onderstaande schets geeft weer hoe de achterzijde mogelijk kan worden voorzien van aan het hoofdgebouw geschakelde bijgebouwen

Afbeelding 10: Achteraanzicht toekomstige woningen, met bijgebouwen



Onderstaande afbeelding betreft een doorsnede van de mogelijke nieuwe situatie van de mfa die middels een glazen tussenlid wordt geschakeld aan de kerk. Deze laatste is (deels) weergegeven aan de linkerzijde van de afbeelding.

Afbeelding 11: Dwarsdoorsnede zuidkant mfa (rechts) geschakeld aan kerk (links)



3. Ruimtelijk beleidskader

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

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

Zoals hierna zal blijken, past de toevoeging van vier nieuwe woningen en een mfa aan aan de Schijndelseweg in Sint-Michielsgestel binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 24.2 van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt.

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" is begin 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Ook heeft er een wijziging van het provinciale beleid plaatsgevonden. Er wordt daarom tevens kort ingezoomd op de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3.1 Rijksbeleid

Voor wat betreft het Rijksbeleid dient te worden aangesloten op de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu.

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen.

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.

- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het locatiebeleid is uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en conclusie

Trede 1: De herontwikkeling van de woningbouwlocatie kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). De woningbouwlocatie is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele behoefte zal deze in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. In dit geval is er echter geen sprake van een

bovenregionale woningbouwopgave, maar wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: de woningbouw voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde.

Conclusies Rijksbeleid voor wijzigingsplan(locatie)

Het voorliggende wijzigingsplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het wijzigingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (partiële herziening 2014)

Op de Structurenkaart (zie navolgende afbeelding) is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied dat is aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.

Afbeelding 12: Uitsnede kaartbeeld Structurenkaart Noord-Brabant



De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent

sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft hiertoe de structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" opgesteld. Deze wordt nader besproken in paragraaf 3.3 van dit wijzigingsplan.

Wat de ontwikkeling van woningen in kernen in het landelijk gebied betreft zegt het provinciale beleid het volgende:

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Wat de ontwikkeling van voorzieningen in kernen in het landelijk gebied betreft zegt het provinciale beleid het volgende:

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De toelichting van een bestemmingsplan dan wel een wijzigingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de beoogde ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid voor het betreffende gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. 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 ruimte 2014 is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavige planontwikkeling. Deze zullen hierna worden behandeld. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre de planontwikkeling aansluit bij de beleidskaders.

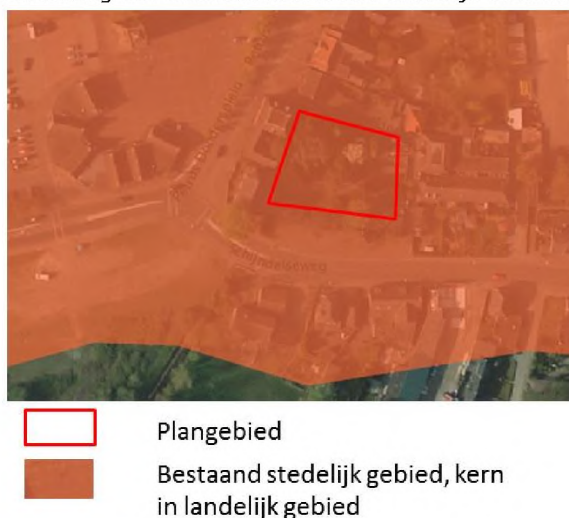
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant.

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.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet. In onderhavig geval is dat er slechts één.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Afbeelding 13: Uitsnede kaartbeeld Stedelijk ontwikkeling



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 bestemmingsplannen 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 Verordening ruimte 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.

Conclusies provinciaal beleid voor wijzigingsplan(locatie)

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in een reeds voor stedelijk activiteiten gekenmerkt gebied. De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor ontwikkelingen binnen dergelijke locaties. De provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren) worden derhalve niet geschaad. Met onderhavige ontwikkeling vindt een duurzame inbreiding en herstructurering van een hiertoe geschikte locatie plaats.

Om voormelde redenen past de stedelijke ontwikkeling van het bouwplan expliciet binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

Het bouwplan komt tegemoet aan de provinciale ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het provinciale ruimtelijke beleid de realisatie van het bouwplan niet in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

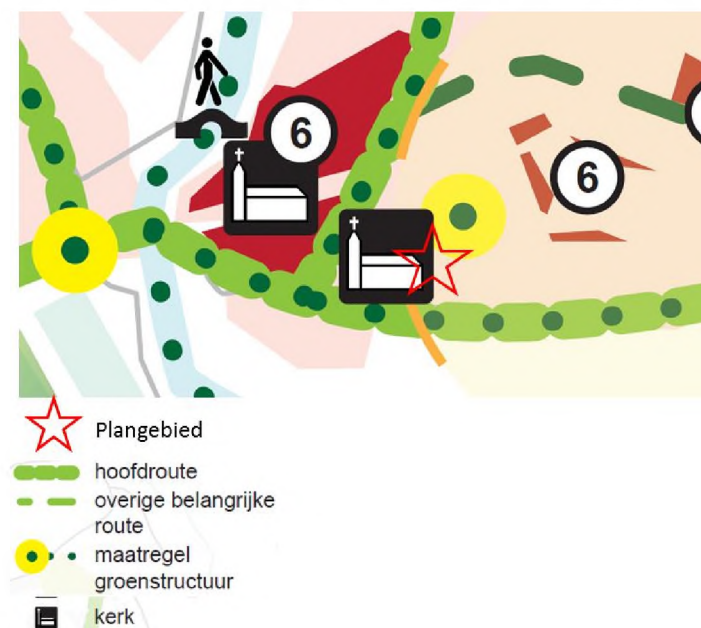
Onderhavig wijzigingsplan borduurt voort op het zogenaamde moederplan, bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". In dit centrumplan uit 2010 zijn in principe alle beleidsstukken van de diverse overheidsniveaus behandeld en is er in ieder geval rekening gehouden met de diverse doelstellingen, ambities en voorwaarden. Dat betekent ook voor het beleid dat op gemeentelijk niveau is opgesteld. Daarnaast is het zo dat de ontwikkeling van de vier woningen en de mfa onder, de in het moederplan opgenomen, voorwaarden kan worden ontwikkeld. In die zin is het dus min of meer voldoende om in dit wijzigingsplan aan te tonen dat met de ontwikkeling aan de voorwaarden wordt voldaan. Dit laatste punt wordt daarom in deze paragraaf wat uitgebreider besproken. Eerst wordt even kort ingegaan op de Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" en duurzaam bouwen in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

Op basis van de gemeentelijke toekomstvisie 'Zieners van 2025', die op 13 oktober 2009 is vastgesteld, 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. Te zien is dat om het plangebied enkele groenstructuren zijn gelegen.

Afbeelding 14: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'



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

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

Eén van de speerpunten betreft de bouwopgave. Er wordt geconcludeerd dat de woningaantallen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2020 (inmiddels tot en met 2021) in principe toereikend zijn om te bouwen voor migratiesaldo nul. Er is echter een bouwachterstand, waardoor de wachtlijsten zijn opgelopen. Bovendien worden er verdere vertragingen verwacht. Er wordt voor gekozen de bouwopgave ook af te stemmen op de woningbehoefte uit 's-Hertogenbosch, omdat de gemeente deze stedelingen een goed woonmilieu op korte afstand van de stad te bieden heeft.

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

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er bijzondere aandacht nodig is voor woonzorgcombinaties, omdat hier een tekort aan zal ontstaan. De 'rode' ontwikkelingen dienen ten allen tijde in balans te zijn met de groene kwaliteiten van de gemeente. Deze kwaliteiten vormen de basis van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Landschap is daarin belangrijk, maar ook duurzaamheid en ecologie. Duurzaamheid en ecologisch evenwicht worden als randvoorwaarden gehanteerd bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

De visie op hoofdlijnen is uitgewerkt per gemeentelijke kern. De kern Sint-Michielsgestel is een uitgesproken forensendorp geworden, waar Koninklijke Kentalis (voorheen Instituut voor Doven) sinds jaar en dag één van de belangrijkste werkgevers is. De kern Sint-Michielsgestel met circa 10.500 inwoners heeft een goed voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, sport, bedrijvigheid, zorg, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen. Het centrumplan moet leiden tot en verbetering van het voorzieningenaanbod en de openbare beleving, waardoor een aantrekkelijk woon-, winkel- en verblijfsgebied ontstaat.

Aansluitend op het kaartbeeld (afbeelding 14) kan men stellen dat met name de groene waarden en maatregelen gerespecteerd moeten worden. Deze groene waarden hebben ook een aanduiding gekregen in het vigerende bestemmingsplan (beeldbepalende boom). De stammen van de bomen zijn echter gelegen buiten het plangebied. Daardoor is de aanduiding in principe niet van toepassing. Wel wordt er rekening gehouden met de nabijheid van deze bomen en de kwaliteit die zij nodig hebben. Daarnaast is het zo dat in de ecologische verkenning van het plangebied (zie paragraaf 4.9) rekening is gehouden met de beeldbepalende bomen.

Woonvisie 2010-2025 (Verdiepingsslag)

Tijdens de raadsvergadering van 13 oktober 2011 heeft de raad de nieuwe Structuurvisie en Woonvisie vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad het college verzocht om de Woonvisie verder uit te werken tot op het niveau van de kerkdorpen. Met deze verdere uitwerking van de Woonvisie is beoogd om de woningbouwbehoefte per kerkdorp vast te stellen. Door deze verdere uitwerking van de Woonvisie kan het woningbouwprogramma beter worden afgestemd op de woningbouwbehoefte.

Het rapport 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen' en de 'Uitvoeringsnota Wonen voor het jaar 2015' met daarin de verdere uitwerking van de Woonvisie zijn tezamen het resultaat van deze verdiepingsslag. De Uitvoeringsnota wordt jaarlijks geactualiseerd.

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:

- Voor starters wordt voorgesteld een meersporenbeleid te voeren. Een te zwaar accent in de nieuwbouw leidt tot meer van hetzelfde dan reeds aanwezig is in de voorraad. In beginsel zijn er voldoende kleine gezinswoningen geschikt voor starters aanwezig, maar ze komen onvoldoende beschikbaar voor verhuur of koop.
- Andere sporen die het voor starters makkelijker moeten maken om toe te treden tot de woningmarkt zijn onder andere: eventuele verkoop van huurwoningen (hoewel het aandeel beperkt is) en bouwen voor de doorstroming waardoor er lucht komt in de goedkopere marktsegmenten.

- Ruimte voor jonge doorstromers: de doorstromers vormen de grootste doelgroep binnen de gemeente. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in doorstromers tot ongeveer 60 jaar en de groep daarboven. De groep doorstromers tot 60 jaar zijn de mensen die een kwaliteitsstap willen zetten in hun wooncarrière en zorgen voor vrijkomend aanbod. Zij willen vaak een ruime woning met meer comfort en/of luxe. De oudere groep is voornamelijk op zoek naar een functioneel geschikte woning.
- Inspelen op vergrijzing: door voldoende én gedifferentieerd aanbod levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen voor oudere doorstromers en mensen met een zorgvraag te bieden. Dit is niet overal haalbaar. Voor de mensen die in de eigen woning willen blijven wonen is het zaak dat de benodigde (zorg)dienstverlening en hulpverlening zoveel mogelijk aan huis wordt aangeboden. Het actief stimuleren van woningaanpassing (zowel in advies als promotie) is een voor de hand liggende doelstelling.

Bovenstaand richtinggevend woningbouwkader is vertaald naar de verschillende dorpen. Eén van de belangrijkste kernkwaliteiten van Sint-Michielsgestel 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 Sint-Michielsgestel 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 keus 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 dorpsse 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.

Uitvoeringsnota Woningbouw 2015

De uitvoeringsnota Woningbouw voor het jaar 2015 is een concretisering van het rapport 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen'. De plancapaciteit in de dorpen wordt geconfronteerd met het richtinggevend woningbouwkader dat in het rapport 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen' is opgenomen en geeft concreet aan waar en hoe bijsturing gewenst is. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de verschillende woningbouwplannen. In totaal stelt het kader de bouw van circa 380 woningen voor. De planvoorraad voor Sint-Michielsgestel bedroeg 448 woningen, waarvan 346 'hard'.

In de uitvoeringsnota wordt geconcludeerd dat er in Sint-Michielsgestel een tekort is aan sociale en vrije sector eengezinshuurwoningen, goedkope eengezinskoopwoningen of goedkope koopappartementen.

In de uitvoeringsnota wordt het project 'Tuin Protestantse Kerk (SMG5)' expliciet genoemd.

Omschrijving:

Het plan omvat de bouw van een multifunctionele ruimte voor de kerk en 4 woningen in de tuin van de Protestantse Kerk op de locatie Schildershof/Schijndelseweg. Het voornemen is om grondgebonden seniorenwoningen te realiseren.

Stand van zaken:

Er is een principebesluit genomen en er moet nog een wijzigingsplan in procedure worden gebracht. Het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 bevat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid. De eigenaar heeft een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar die, in overleg met de gemeente, een voorstel uitwerkt. Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Het project 'De Pastorijtuin Schijndelseweg/Schildershof Sint-Michielsgestel', dat voorziet in de realisatie van vier grondgebonden koopwoningen geschikt voor senioren, vormt een goede aanvulling enerzijds op het naar verhouding hoge aantal appartementen in het centrum, anderzijds op de concrete plannen voor grondgebonden sociale en duurdere seniorenhuurwoningen.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Sint-Michielsgestel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Sint-Michielsgestel verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

'Wro-zone Wijzigingsgebied-1', bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010"

Leidend voor onderhavige ontwikkeling is de aanduiding 'Wro-zone Wijzigingsgebied-1' in het moederplan. Het belangrijkste voor dit wijzigingsplan is dan ook om aansluiting te vinden bij de voorwaarden genoemd in het betreffende artikel. Onderstaand zijn de voorwaarden opgesomd, met per voorwaarde kort een uiteenzetting over hoe dit wijzigingsplan uitslaat op de betreffende voorwaarde.

- a. de uitbreiding van de kerk dient te worden geprojecteerd tegen het kerkgebouw, de oppervlakte hiervan mag ten hoogste 330 m² bedragen.
Dit betreft de mfa. Deze krijgt een vloeroppervlakte van 219 m².
- b. woningbouw dient te worden gecombineerd met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied alsmede het behoud van een groen karakter.
Aan deze beide voorwaarden wordt voldaan. Zoals eerder gesteld is het plangebied in de huidige situatie aan verpaupering onderhevig. Daarbij is het zo dat de uitstraling met passende woningbouw een kwaliteitsimpuls krijgt. Het groene karakter dat aanwezig was, wordt middels een opgesteld 'groenplan' (zie bijlage 1) geïntegreerd in het nieuwe plan. Een ecooloog ziet (onder meer door uitvoer van een ecologische verkenning) toe op deze integratie.

Het groene karakter van de tuin wordt gewaarborgd middels de bepalingen welke gekoppeld zijn aan de ter plaatse geldende wijzigingsbevoegdheid. Hierin staat onder andere een maximaal bebouwingspercentage van 40% opgenomen. Dit betekent in concreto dat het restant van de tuin dus niet bebouwd zal gaan worden, maar met name in gebruik zal zijn als tuin en een deel ten behoeve van de parkeerplaatsen.

De tuinen zullen door de gebruikers ingericht gaan worden en beplant gaan worden met bijvoorbeeld bomen en struiken. Verder zullen de erfgrenzen beplant worden met volwassen hagen van circa 1,80 m hoog. Het merendeel van de tuin zal dus ook in de toekomst als tuin in gebruik blijven en de waarborging van het behoud van het groene karakter is onder andere vastgelegd middels het maximale bebouwingspercentage. Het groene karakter kan vervolgens beleefd worden vanuit de openbare ruimte, omdat de tuinmuur een hoogte heeft van circa 1,50 m boven het maaiveld en een vrij zicht op het groen hierdoor niet belemmerd wordt. Bijgaand een sfeerschets van een mogelijke inrichting van de toekomstige tuinen. Duidelijk wordt direct dat de oppervlakte van het groene de overhand heeft en houdt.

- c. ter plaatse zijn aaneen gebouwde woningen toegestaan bestaande uit ten hoogste één bouwlaag met daarop een kap.
In eerder afbeelding getoond in dit wijzigingsplan is te zien dat het woningen betreft bestaande uit een woonlaag met kap. De woningen zijn allen aan elkaar geschakeld. Zie hiervoor de afbeeldingen in paragraaf 2.3.
- d. er zijn ten hoogste vier woningen toegestaan.
Er worden vier woningen ontwikkeld.
- e. de afstand van de woningen tot de zuidelijke grens van het wijzigingsgebied, bedraagt tenminste 10 meter.
Met deze voorwaarde is rekening gehouden door de initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling. De afstand van woningen tot de zuidelijke grens van het wijzigingsgebied bedraagt dus tenminste 10 meter.
- f. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
Bij de goedkeuring van de gemeente voor het in ontwikkeling brengen van woningen en een mfa aan de Schijndelseweg in Sint-Michielsgestel heeft de gemeente onder meer getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid (Uitvoeringsnota Woningbouw 2015). De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijke meerjaren woningbouwprogramma. De gemeente heeft daarnaast reeds ruimte gereserveerd voor onderhavige ontwikkeling in het moederplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". Het woningbouwprogramma dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is, conform het provinciale beleid, regionaal afgestemd. Deze regionale afstemming heeft plaatsgevonden in de regionale agenda's.
- g. woningen dienen te worden georiënteerd op de weg aan de noord- of de oostzijde.
De woningen worden georiënteerd op de weg ten noorden van het plangebied: de Schildershof. Ook dit is te zien in de afbeelding in paragraaf 2.3.
- h. de oppervlakte van het gebied mag tot ten hoogste 40% worden bebouwd.
Er wordt 738 m² van de 1.844 m² bebouwd met onderhavige ontwikkeling. Dat is exact 40%.
- i. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
Hierop wordt teruggekomen in paragraaf 4.10 van dit wijzigingsplan.
- j. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
Dit wordt per aspect aangetoond in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.
- k. planwijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende percelen.
Hieraan wordt voldaan, zie verder hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.

Slotconclusie gemeentelijk beleid voor wijzigingsplan(locatie)

Uit dit wijzigingsplan blijkt dat de waarden en ambities zoals gekenmerkt in het (nieuwe) gemeentelijke beleid worden gerespecteerd.

De nieuwe woningen en de mfa zijn stedenbouwkundig duurzaam. Dit komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Aangetoond is tevens dat met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor het 'Wro-zone Wijzigingsgebied-1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010".

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Inleiding en aanleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de nieuw te ontwikkelen woningen en de te realiseren mfa aan de Schijndelseweg te Sint-Michielsgestel. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" zijn de meeste aspecten reeds verantwoord, zodat in dit hoofdstuk met name een verantwoording is opgenomen voor de planologische en milieuhygiënische aspecten die specifiek voor de voorgenomen wijziging relevant zijn en als voorwaarden staan opgesomd in artikel 24.2 van voormeld vigerend bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt daarom achtereenvolgens aandacht besteed aan de aspecten geluid, milieuzonering, bodem, water, flora en fauna, verkeer en parkeren. Tot slot worden de overige aspecten behandeld, waarbij conclusies vooral zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor wijzigings-/bouwplan

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de vier nieuwe woningen in het plangebied is onderzocht voor het maatgevende jaar 2024.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting L_{den} vanwege een zoneringsplichtige weg tot 52 dB bedraagt (inclusief aftrek ex art. 110g).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het wegverkeerslawaaï op de Schijndelseweg. De overschrijding vindt plaats op de achtergevels en zijgevel van twee van de vier woningen en bedraagt 1 tot 4 dB.

De gemeente wordt verzocht om een hogere waarde te verlenen voor deze overschrijding. Dit is mogelijk doordat:

- aan de voorzijde van de woningen sprake is van een geluidluwe zijde (ook na cumulatie, zonder aftrek ex. art. 110 g);
- de grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het wijzigingsplan en bouwplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient de gemeente een hogere waarde te verlenen voor de geconstateerde overschrijding. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is dan gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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 (2009) twee omgevingstypen:

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

¹ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 8-2-2014, 20140147/D01/SB

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.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor wijzigings-/bouwplan

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied moet worden gezien als een gemengd gebied. Een gemengd gebied is in de handreiking Bedrijven en milieuzonering als volgt gedefinieerd

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. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Ten aanzien van een gemengd gebied worden de richtafstanden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering met één afstandsstep verkleind.

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende mogelijk milieubelastende functies (conform bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010):

Gebied met bestemming 'Centrum-3': detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren, wonen Schijndelseweg 24, Brandstoffenhandel van den Oetelaar, met bestemming 'bedrijf' en aanduidingen 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'

De mogelijke milieubelastende activiteiten binnen het gebied met de bestemming 'Centrum-3' hebben een maximale richtafstand van 10 meter. Aangezien het plangebied een gemengd gebied betreft, worden de richtafstanden met één afstandsstep verkleind naar 0 meter. Er is geen sprake van een knelpunt.

De dichtstbijzijnde (meest noordwestelijke) hoek van perceel aan de Schijndelseweg 24 heeft de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'detailhandel'. De richtafstand ten aanzien van dit gedeelte bedraagt 10 meter (0 meter tot een gemengd gebied). Er is geen sprake van een knelpunt.

De richtafstand ten aanzien van het gedeelte van het perceel aan de Schijndelseweg 24 met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' bedraagt 30 meter (10 meter tot een gemengd gebied). Wij gaan er hierbij van uit dat de inrichting vergelijkbaar is met een benzineservicestation zonder LPG. Omdat ook vaste

brandstoffen (kolen/briketten/haardhout) worden verkocht zou daarnaast ook kunnen worden gedacht aan een groothandel in vaste brandstoffen (hoewel geen sprake is van groothandel, maar van detailhandel). Voor een groothandel in vaste brandstoffen bedraagt de maximale richtafstand 50 meter (30 meter tot een gemengd gebied). Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 30 meter van het gedeelte van het perceel aan de Schijndelseweg 24 met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'. Er is geen sprake van een knelpunt.

Daarnaast merken wij op dat de werkelijk te realiseren woningen binnen het plangebied zich niet aan de zuidelijke plangrens, maar verderop binnen het plangebied (op grotere afstand van de inrichting) bevinden. Bovendien liggen binnen de richtafstanden van deze inrichting al meerdere bestaande woningen, op veel kortere afstand dan de te realiseren woningen.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

In en nabij het plangebied zijn dus geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

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

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Kabels en (buis)leidingen

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 (hogedruk) 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} .

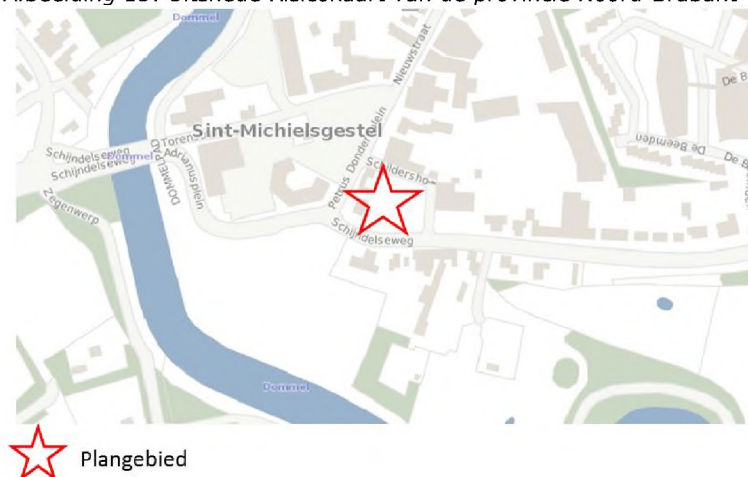
Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun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

Motivering en conclusies externe veiligheid voor wijzigings-/bouwplan

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichting ligt. De planlocatie ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Het hierna volgende kaartbeeld bevestigt dit.

Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart van de provincie Noord-Brabant



Externe veiligheid vervoer

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang.

De planlocatie is gelegen aan de Schijndelseweg 1. Voor deze weg is geen knelpunt aanwezig. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding 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.

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

Overige zonering

Er zijn in en nabij de planlocatie geen waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in de planlocatie.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen

belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

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

Motivering en conclusies MER voor wijzigings-/bouwplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit wijzigingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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 luchtkwaliteitonderzoek 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 luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Conclusies lucht voor wijzigings-/bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt de functiewijziging van het bedrijfspand ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De functiewijzigingen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Hieronder is een berekening uitgevoerd voor een woningbouwplan, waarbij er sprake is van een toename 50 extra voertuigenbewegingen op één dag. Deze zijn ingevoerd in de NIBM-tool (mei 2013) van Infomil. Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Afbeelding 16: worst-case berekening gevolgen extra verkeer op luchtkwaliteit

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd². Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van het plangebied Pastorijtuin te Sint-Michielsgestel aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit kan worden voldaan. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

4.7 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

² De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek luchtkwaliteit, plangebied De Pastorijtuin Sint-Michielsgestel, 02-04-2015, 20140147/C01/RK

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van het planvoornemen heeft  Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen. Zoals uit onderstaande tekst zal blijken heeft het verkennend bodemonderzoek geleid tot een aanvullend bodemonderzoek⁴. Ook hiervan zijn de conclusies en aanbevelingen letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zowel in de (boven)grond als in het grondwater verhogingen van metalen ten opzichte van de achtergrond-, respectievelijk de streefwaarde worden aangetroffen. Ter plaatse van bovengrondmonster MB2 wordt zelfs lood en in het grondwater barium verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd.

De resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding om een nieuw onderzoek met gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Hierbij moet de verhoging van lood ten opzichte van de tussenwaarde aanvullend worden onderzocht. Wij adviseren om tijdens dit aanvullend onderzoek de separate monsters waaruit het mengmonster (MB2) is opgebouwd aan te leveren ter analyse op lood.

Verder is het grondwater matig verontreinigd met barium. Met betrekking tot barium is er een duidelijk aanwijsbare verontreinigingsbron op de locatie of in de omgeving, mogelijk betreft het hier een regionaal verhoogde achtergrondwaarde. Wij adviseren om tijdens het nader onderzoek naar lood in de grond, tevens het grondwater nogmaals te bemonsteren.

Aanvullend bodemonderzoek

Uiteindelijk heeft er wel een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek.

Op basis van het aanvullende onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de grond ter plaatse van een viertal boringen verhogingen van lood ten opzichte van de tussenwaarde zijn aangetroffen. De gehalten lood vallen in dezelfde ordegrootte als de interventiewaarde. Echter overschrijden deze niet. In de grond wordt dus geen sterke verontreiniging aangetroffen.

In het grondwater worden verhogingen van barium ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

Op basis van de resultaten heeft het geen meerwaarde om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek is het tevens zo dat er geen bezwaren zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Gezien de concentratie lood wordt geadviseerd om de bodem ter plaatse van het noordelijk deel van de locatie niet te gebruiken als moestuin of soortgelijk gebruik.

³  Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 17-05-2013, Tm2013.088

⁴  Milieu, Aanvullend bodemonderzoek, 11-06-2013, TM2012.138ABO (1.1)

Eventueel kan de matig verontreinigde grond worden afgevoerd tijdens de nieuwbouwwerkzaamheden. Wanneer grond wordt afgevoerd van de locatie, dient rekening te worden gehouden met verhoogde afvoerkosten.

In algemene zin geldt dat tijdens dit aanvullende onderzoek slechts een beperkt aantal boringen is geplaatst. Hierdoor blijft het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, mogelijk dat de bodemopbouw/bodemkwaliteit lokaal afwijkt van de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek.

Slotconclusie

Slotconclusie is dat het aspect bodem niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.8 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

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 watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

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

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

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' een definitie, randvoorwaarden en

uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van de planlocatie voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Motivering en conclusies water voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van het planvoornemen heeft  Milieu een watertoets uitgevoerd⁵. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het watertoets vermeld. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Watertoets

Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor berging bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 10 of 100 jaar (gevolg van klimaatverandering) bij een herhalingstijd van 10 jaar: 36 m³ (T=10+10%) bedraagt en bij een herhalingstijd van 100 jaar: 50 m³ (T=100+10%) bedraagt.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft aangegeven geen infiltratievoorziening in deze ontwikkeling te willen zien vanwege de mogelijkheid tot wateroverlast. Om deze reden wordt geadviseerd het hemelwater aan te sluiten op het gemeentelijk gescheiden rioleringsstelsel via een HWA-riool.

Met Waterschap De Dommel is over dit specifieke geval gesproken. Hoewel er wel een wateropgave is wordt vanwege de ruimtelijke beperkingen én het risico van het op termijn disfunctioneren van de infiltratievoorziening (onderhoud en beheer), de voorkeur uitgesproken van directe afvoer van hemelwater naar het hemelwaterriool in (toekomstig) openbaar gebied. Dus aanleg binnen het plangebied van een gescheiden stelsel.

Waterschap De Dommel geeft de voorkeur aan een robuust stelsel voor dit geval waarbij direct wordt geloosd.

Slotconclusie

Slotconclusie is dat het aspect water – na het treffen van de geadviseerde maatregelen – niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook

⁵  Milieu, watertoets,  Milieu, Watertoets; Schijndelseweg Sint-Michielsgestel; Tm2013.381 v1.1; 10 maart 2014;

Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Motivering en conclusies flora en fauna voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan c.q. bouwplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan en een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet⁶. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het ecologische onderzoek vermeld. De volledige rapportage is in [bijlage 7](#) opgenomen.

Conclusies

Quickscan

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden;

- Aannemelijke kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de nabijheid van de bouwvlakken;
- Mogelijke functie van de tuin / randen als zwermplaats voor vleermuizen;
- Nesten van algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in te verwijderen beplantingen.

⁶ Buro Maerlant; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 19 februari 2014

Nader onderzoek vleermuizen

Het plangebied maakt onderdeel uit van een paarterritorium van gewone dwergvleermuis. Het vermoedelijke paarverblijf bevindt zich in de pastorie. Als foerageergebied heeft de tuin een beperkte functie voor een laag aantal dieren. De plannen hebben géén negatief effect op vleermuizen, daar de bebouwing geconcentreerd wordt in het noordoostelijke deel van het plangebied. De randen in het westen en zuiden blijven grotendeels intact.

Eindconclusie

Op eventueel broedende vogels na, ontbreken binnen de invloed van de plannen strikte beschermde en/of essentiële natuurwaarden. Behoud van de pastorie en de kerk is echter een voorwaarde. Door onderhavige preventieve maatregelen inzake broedvogels in acht te nemen wordt voorkomen dat eventueel aanwezige nesten tijdens de werkzaamheden worden verstoord.

Aanbevelingen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels binnen de invloed van de ingrepen aanwezig zijn, wordt aanbevolen de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Indien bomen en struiken tijdig worden verwijderd, is het zondermeer mogelijk ook binnen het broedseizoen te werken. Het is inzake vleermuizen wenselijk zowel de pastorie als de kerk zo min mogelijk ongestoord te laten.

Behoud groene karakter

Een voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid betreft het behoud van het groene karakter. Deze vindt zijn waarborging met dit wijzigingsplan. Om te voldoen aan deze voorwaarde is er, naast de overige in dit wijzigingsplan genoemde punten zoals een maximaal bebouwingspercentage, in overleg met de gemeente, ecoloog en hoveniersbedrijf een bomenplan opgesteld. Uitgangspunt van dit bomenplan is het behoud van het groene karakter. Verder is de beleving hiervan buiten de tuinmuur in acht genomen. Er zijn daarom bomen van de 1^e grootte en volwassen struiken opgenomen. De bomen en struiken zijn gepositioneerd op de diverse zichtassen, zodat hiermee de zichtbaarheid en de beleving zijn geoptimaliseerd.

Verdere informatie inzake bomensoort, stamdikte etc., is opgenomen in het bomenplan, dat als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan is gevoegd. Hier kan aan worden toegevoegd dat er in het plan ook ruimte is gereserveerd voor tuinen.

4.10 Verkeer en parkeren

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden nauwelijks veranderingen plaats. Zo vindt de ontsluiting van het langzame verkeer plaats op de Schildershof. Dit straatje sluit in westelijke en zuidelijke richting aan op respectievelijk het Petrus Dondersplein en de Schijndelseweg. De parkeerplaatsen die worden aangelegd ten behoeve van de woningen ontsluiten rechtstreeks op de Schijndelseweg. Ook de mfa ontsluit vanaf de parkeergelegenheid direct op de Schijndelseweg. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen ten opzichte het huidige niveau. Er is geen sprake van een onacceptabele toename van de verkeersintensiteit/-druk op de in de directe nabijheid gelegen wegen.

Wat betreft parkeren geldt dat er met onderhavige ontwikkeling geen verhoging van de parkeerdruk ontstaat. Er worden namelijk op de planlocatie acht nieuwe parkeerplaatsen voor de bewoners van de vier nieuwe woningen ontwikkeld.

De op te richten mfa zal in feite de functie van de pastorie als gemeenschapshuis overnemen. Dit betekent dat de parkeervraag kan worden getoetst aan de parkeervraag die de huidige bezoekers van de pastorie en kerk oproepen. Daarbij kan worden gesteld dat voor de parkeergelegenheid ten behoeve van de mfa een beroep kan worden gedaan op de reeds aanwezige parkeervoorzieningen in de openbare ruimte van het centrum. Tevens heeft er contact plaatsgevonden met het plaatselijke kerkbestuur. Het kerkbestuur geeft te kennen dat de parkeergelegenheid in de huidige situatie nagenoeg altijd voldoende is ten tijde van kerkdiensten. Daarbij is het tevens zo dat een groot deel van de kerkbezoekers te voet of met fiets een bezoek brengt aan de kerk en de pastorie.

In het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" is bovendien rekening gehouden met een woning in de pastorie. Die is meegeteld in de parkeerbalans. De oprichting van de mfa zal geen nadelige gevolgen hebben voor de parkeerbalans. De overweging is dat de kerk voornamelijk op zondag of 's avonds wordt gebruikt en dus ook de multifunctionele ruimte. Er kan van uitgegaan worden dat de multifunctionele ruimte niet met regelmaat op de koopavond of zaterdag wordt benut. De incidentele keer dat de kerk zelf wordt gebruikt voor diensten op zaterdag bijvoorbeeld, daarvoor hoeven geen afzonderlijke parkeervoorzieningen aangelegd te worden. In voorkomende incidentele gevallen is er altijd nog voldoende ruimte buiten het centrum.

4.11 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring 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.

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.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan c.q. bouwplan is door BAAC Onderzoeks- en adviesbureau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁷. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het bureauonderzoek vermeld. Het volledige onderzoek is in bijlage 8 opgenomen.

⁷ BAAC Onderzoeks- en adviesbureau; Sint-Michielsgestel Plangebied Petrus Dondersplein 13 en Schijndelseweg 1, Archeologisch bureauonderzoek; BAAC Rapport V-13.0105; mei 2013

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend aan archeologische waarden uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Door de geplande werkzaamheden zal de bodem tot in de top van de draagkrachtige laag met een minimum van 80 cm –mv verstoord raken. Daarnaast zal de bodem naar verwachting ook door de aanleg van kabels- en leidingen en aanleg van infrastructuur in meer of mindere mate verstoord raken. Hierbij zullen aanwezige archeologische waarden verstoord raken. Derhalve wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren om het verwachtingsmodel te toetsen en aan te vullen.

De archeologische waarden bevinden zich in een bodem die door het intensieve gebruik door de eeuwen heen sterk is gewijzigd. Dit betekent dat een booronderzoek in dit geval geen inzicht kan geven in de aan- of afwezigheid van archeologische sporen; archeologische sporen zijn immers in een boring meestal niet te onderscheiden van een niet-relevante verstoring. Een proefsleuvenonderzoek vormt derhalve de aangewezen methode om inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van archeologische waarden. Voorafgaand aan dit onderzoek dienen de eisen waaraan dit onderzoek dient te voldoen, te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag geaccordeerd Programma van Eisen (PvE).

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Sint-Michielsgestel) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

In oktober 2013 heeft de initiatiefnemer over het planvoornemen overleg gevoerd met de Stichting Monumentenhuis Brabant, waarbij aanwezig de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

Het Planoverleg vraagt naar de geschiedenis van de tuin. De voorgevel van de pastorie heeft een bijzondere oriëntatie. De pastorie blijft één woning. In het exterieur wordt alleen een garagedeur teruggebracht. De binnenkant wordt gemoderniseerd, maar de structuur blijft zoveel mogelijk in stand. Misschien wordt een lift toegevoegd. [REDACTED] vraagt of er al een bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd in de pastorie. Dit is niet het geval. Een bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling kan de plaats helpen bepalen waar eventuele ingrepen de minste schade toebrengen aan het monument. Een lift is voorstelbaar.

De multifunctionele accommodatie komt los van de kerk te staan. Een verbinding met de kerk is echter wenselijk. Het plan is om dit te doen door middel van een glazen tussenlid, dat wordt aangesloten op een nieuw te maken opening onder een raam van de kerk. [REDACTED] geeft aan dat de opening in de kerk in de context van de nieuwe indeling van het gebouw moet worden bekeken. De nieuwe indeling bepaalt op welke plek een doorbraak het meest wenselijk is. De multifunctionele accommodatie in hedendaagse vormgeving wordt aangesloten op de tuinmuur. Deze dient zoveel mogelijk in de huidige staat te blijven, dus niet stralen, cementvoegen en dergelijke. Het Planoverleg is in beginsel positief over de plannen. De transparante aansluiting en de maat en schaal zijn goed. De uitwerking dient nog nader te worden bekeken. Voor de pastorie dient eerst een bouwhistorisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het Planoverleg ziet dit graag terug met meer concrete plannen voor de pastorie.

Het Planoverleg is in beginsel positief over de plaatsing van de multifunctionele accommodatie, de aansluiting van de accommodatie op de kerk door middel van een glazen tussenlid en de herbestemming van de pastorie. Het Planoverleg adviseert voor de pastorie eerst een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren en op basis daarvan plannen te maken.

Eindconclusie is dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie op voorhand niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staan.

5. Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er is voor wat betreft de beeldkwaliteit en de maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". Tevens is voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en zullen de woningen bestaan uit maximaal één laag met kap.

De kavelomvang en de wijze van situeren zijn passend te noemen. Bovendien is er voldoende ruimte om het bouwplan te realiseren en blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen woningen voldoende groot.

Wat betreft maatvoering en dergelijke is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de karakteristiek van de bebouwde omgeving en de wensen en uitgangspunten van de gemeente Sint-Michielsgestel. Met de realisatie van het ontwerp is derhalve getracht een representatieve locatie te laten ontstaan die de ruimtelijke beeldkwaliteit en structuur van het gebied in stand houdt en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. De goot- en nokhoogte en massa blijven bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend

De ontwikkeling kan niet los worden gezien van de aanwezige monumentale panden ten westen van de bouwlocatie, te weten de kerk en de pastorie. Van belang is het dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, inclusief de omgeving, verbeterd met onderhavige ontwikkeling. Dat wil zeggen dat architectuur, bouwmassa's en bouwstijl, dienen aan te sluiten bij de huidige bebouwing en vormen in de directe omgeving. Daarbij is het zo dat de uitstraling van met name de woningen hoog is door aanwezigheid van deze twee monumentale panden (weergegeven in onderstaande afbeeldingen). De architectonische uitstraling van de woningen en de mfa sluiten in ieder geval aan bij de aanwezige kerk en pastorie. Tevens is rekening gehouden met de maximaal toegestane bouwhoogte die mede als voorwaarde is vastgelegd in het moederplan. Tot slot kan nog worden vermeld dat de bouwkundige staat van de muur dusdanig slecht is dat deze geheel gerenoveerd zal gaan worden met behoud van de beeldbepalende, cultuurhistorische waarde. Verder zullen er openingen toe worden gevoegd om de woningen te kunnen laten ontsluiten op het Schildershof.

Het initiatief heeft daardoor een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Afbeelding 17: Kerkgebouw gezien vanaf kruispunt Schijndelseweg – Petrus Dondersplein



Afbeelding 18: Pastorie gezien vanaf noordzijde, Petrus Dondersplein



Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen.

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

Daar waar mogelijk, krijgt het groene karakter een plaats in de toekomstige situatie. Een en ander is nader uitgewerkt in het bomen-/groenplan dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Op de verbeelding van dit wijzigingsplan valt de aanduiding 'beeldbepalende boom' over het bouwvlak van de woningen. Dit is overgenomen van de verbeelding "Centrum Sint-Michielsgestel 2010". Het gaat hier om leilinden, waarvan de kruin niet over de tuinmuur komt en dus niet belemmerd worden door het bouwvlak. De groene waarden en kwaliteiten worden dus gerespecteerd.

Tot slot kan nog worden gemeld dat met betrekking tot het bouwplan overleg is gevoerd met de Stichting Monumentenhuis Brabant en het bestuur van de kerkelijke gemeente Sint-Michielsgestel.

6. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de vigerende regels van het onderliggende bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" voor de bestemming 'Maatschappelijk' deels van toepassing. Verder geldt binnen deze bestemming dat de gezamenlijke netto vloeroppervlakte van maatschappelijke voorzieningen niet meer mag bedragen dan 330 m² bvo (artikel 3.4). In artikel 3.2.1 onder e. is verder nog bepaald dat de uitbreiding van de kerk tegen het kerkgebouw dient te worden geprojecteerd, maar dat hiervan op basis van artikel 3.3 kan worden afgeweken, mits de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hiermee instemt.

Vanwege de voorziene woningen wordt de bestemming 'Wonen', inclusief de functieaanduiding 'beeldbepalende boom' en de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', toegevoegd en, in verband met de aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

In artikel 5.2.1 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen c.q. woningen zijn toegestaan bestaande uit ten hoogste één bouwlaag met daarop een zadeldak.

Eén van de wijzigingsvoorwaarden bepaalt dat ten hoogste 40% van het gebied mag worden bebouwd. Hiertoe is in artikel 5.2.1 onder i. juncto artikel 5.2.3 onder d. van de bestemming 'Wonen – 1' bepaald dat het bebouwingsoppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij elkaar opgeteld, niet meer dan 490 m² mag bedragen.

Ter optimale planologisch-juridische borging van het bomen-/groenplan (bijlage 1) is thans in artikel 8.1 onder d. bepaald dat sprake is van strijdig gebruik, indien de inpassing, zoals voorzien in het als bijlage 1 van de plantoelichting opgenomen bomen-/groenplan, niet is gerealiseerd en niet in stand wordt gehouden binnen twee jaar na aanvang van de realisering van bebouwing op of van gebruik van de betreffende gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen'. Hiermee is uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2331).

7. Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

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

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Sint-Michielsgestel een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig wijzigingsplan gevoerd met het waterschap.

Op het ontwerp-wijzigingsplan is destijds een aantal zienswijzen ingediend. Op onderdelen is het (vastgestelde) wijzigingsplan daarna aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. In het vaststellingsbesluit van 7 juli 2015 (zie [bijlage 9](#)) zijn de zienswijzen puntsgewijs behandeld en is aangegeven waar en op welke onderdelen het wijzigingsplan is aangepast. Het toen vastgestelde wijzigingsplan heeft vervolgens toch tot een aantal beroepszaken geleid. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 augustus 2016 uitspraak gedaan over deze beroepen en de beroepen c.q. beroepsgronden op onderdelen gegrond verklaard. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan van 7 juli 2015 werd vernietigd. Om te komen tot een nieuw vaststellingbesluit heeft het college vervolgens het wijzigingsplan, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, gerepareerd. De belangrijkste reparaties zijn kort beschreven in hoofdstuk (juridische aspecten).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

8. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010", wordt voldaan. De uitvoerbaarheid is door het uitvoeren van aanvullende onderzoeken en een toets aan het bestaande beleid en het nieuwe beleid gemotiveerd. Aangetoond is dat met de wijziging van de planologisch situatie de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen.

De nieuwe woningen zijn in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Parkeervoorzieningen voor de bewoners en bezoekers van kerk en mfa zijn (ook) in de toekomst voldoende aanwezig. Van eventuele overlast zal derhalve geen sprake zijn.

Met de toevoeging van de extra woningen wordt verder geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit is onder meer aangetoond in hoofdstuk 5.

Er is voldaan aan alle voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan. Met voorliggend wijzigingsplan is derhalve de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het planvoornemen aangetoond.