



WIJZIGINGSPLAN

"Wijzigingsplan Sint-Michielsgestel West, Theerestraat"

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.WP2015SMGWESTP102-VA01



 advies

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

Titel: "Wijzigingsplan Sint-Michielsgestel West, Theerestraat"

Datum: oktober 2015
Projectnummer: 2015.133
Status / versie: Definitief / oktober 2015

Initiatiefnemer: [redacted]
Theerestraat 69
5271 GC Sint-Michielsgestel

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: T. ([redacted]) van de Camp Msc. (planoloog)
[redacted] (planjurist)

Telefoonnummer: [redacted]
Faxnummer: [redacted]
E-mail: [redacted]
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 [redacted] Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Doel wijzigingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Gewenste situatie	8
3. Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Milieuhygiënische aspecten	20
4.1 Inleiding en aanleiding	20
4.2 Geluid	20
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	21
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	22
4.5 Milieueffectrapportage	24
4.6 Lucht	25
4.7 Bodem	27
4.8 Water	27
4.9 Flora en fauna	30
4.10 Verkeer en parkeren	31
4.11 Historische kwaliteit	32
5. Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing	33
6. Juridische aspecten	35
7. Uitvoeringsaspecten	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8. Conclusies wijzigingsplan	37

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek; NIPA; projectnr. 10.12075
2. Briefnotitie Blom Ecologie; BE/2015/134/r
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek; BAAC
Onderzoeks- en adviesbureau; rapport V-10.0407
- 3.1 Selectieadvies gemeente Sint-Michielsgestel

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om naast zijn woning aan de Theerestraat 69 een woningbouwlocatie te ontwikkelen. Een en ander met bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en parkeervoorzieningen.

Afbeelding 1: kadastrale kaart van plangebied



De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in een eerder stadium laten weten dat de locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijkheden biedt om de uitstraling van de Theerestraat als cultuurhistorisch lint te verbeteren en te versterken. Aan de Theerestraat zijn namelijk diverse rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig.

Ter hoogte van de planlocatie zijn ook de eindgevels van de woningen in de Azaleastraat zichtbaar. Deze zichtbaarheid is een inbreuk op het cultuurhistorische lint aan de Theerestraat. Daarnaast is naast het betreffende perceel een plantsoen gelegen. Dit plantsoen wordt aan de linkerkant begrensd door een beeldbepalend pand, namelijk Theerestraat 65. Tegenover het plantsoen is het monumentale pand Viataal gelegen. Gezien de ligging van deze twee markante punten is de oprichting van een derde markant punt een verbetering voor het gebied. Hierdoor is het gebied stedenbouwkundig beter in evenwicht.

Onder meer het vorenstaande is voor de gemeente aanleiding geweest om in het vigerende bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee de voorziene woning, onder voorwaarden, gerealiseerd kan worden.

Met gebruikmaking van de in artikel 20.1.4 (Wro-zone Wijzigingsgebied-3) van het moeder(bestemmings)plan "Sint-Michielsgestel West" opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan en wil de gemeente medewerking verlenen aan dit initiatief.

Om aan te tonen dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen zijn en dat er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden/-criteria, zoals genoemd in artikel 20.1.4, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is direct gelegen aan de Theerestraat, in de kern van Sint-Michielsgestel. De locatie wordt aan de zuid- en westzijde omsloten door woonpercelen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan een verkeers- en een groenvoorziening/speeltuin. Zie afbeelding 2 voor de ligging en globale begrenzing van het plangebied.

Afbeelding 2: luchtfoto plangebied in Sint-Michielsgestel



Plangebied (globaal)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" (onherroepelijk d.d. 07-02-2011).

Op de uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan op de volgende pagina is de ligging en globale begrenzing van het plangebied van onderhavig wijzigingsplan blauw omlijnd aangegeven.

Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Plangebied (globaal)



bestemming 'Wonen-1' met Wro-zone Wijzigingsgebied-3

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
2. de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen;

De voor 'vrijwaringszone - straalpad' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming de straalverbinding met bijbehorend straalpad.

Op het plangebied rust tevens een wijzigingsbevoegdheid: 'Wro-zone Wijzigingsgebied-3'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen-1' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van het bouwvlak mag worden gewijzigd met inachtneming van de volgende regels:

1. maximaal 1 extra woning mag worden gebouwd;
2. de woning in de voorgevellijn of tot maximaal 2 m achter de voorgevellijn dient te worden opgericht;
3. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;
4. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
5. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

1.4 Doel wijzigingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" binnen het voorliggende plangebied. In het huidige bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor woondoeleinden, maar er is geen bouwvlak opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een (extra) woning. Onder voorwaarden is een wijziging van deze bestemming mogelijk. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt de ontwikkeling van de woning planologisch-juridisch geregeld. Met een hieraan ten grondslag liggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat daarbij aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. In 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 de woning 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 ontwikkeling 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 "Sint-Michielsgestel West" blijft voor het overige ongewijzigd van kracht.

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied zelf is momenteel braakliggend en heeft de uitstraling van een tuin. Er zijn weinig tot geen opgaande beplanting en bomen aanwezig. Onderstaande foto's bevestigen dit beeld.

Afbeelding 4: foto huidige situatie (a)



Afbeelding 5: foto huidige situatie (b)



2.3 Gewenste situatie

De gewenste situatie betreft de mogelijkheid om een woning te kunnen realiseren op de betreffende locatie aan de Theerestraat. De 'spelregels' – situering, goot- en bouwhoogte, stedenbouwkundige karakteristiek, parkeren e.d. – worden in voorliggend wijzigingsplan gegeven. Het is aan de architect om te komen tot een ontwerp wat gedragen kan worden door dit wijzigingsplan.

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 een woning op het betreffende perceel aan de Theerestraat binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 20.1.4 van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West". In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt.

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" 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 echter reeds opgenomen – via een wijzigingsbevoegdheid – in het onherroepelijke bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" en is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Sint-Michielsgestel dat regionaal is afgestemd.

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

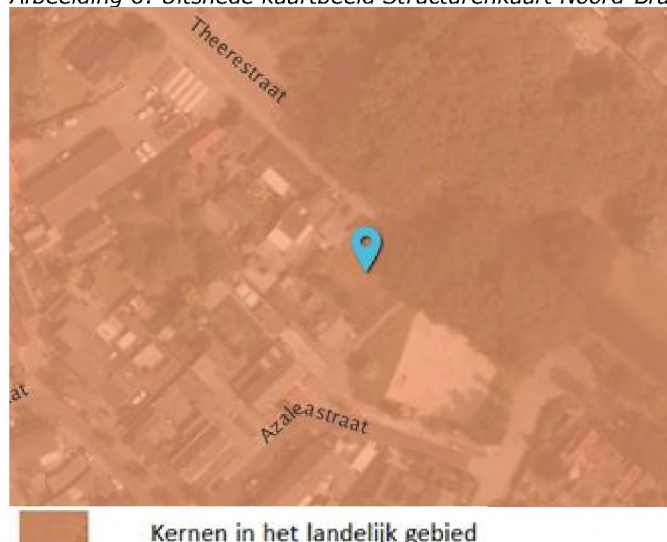
In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten 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 6: 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 7: 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 "Sint-Michielsgestel West". In dit plan 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 woning 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 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.

Afbeelding 8: 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 dorpse 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 gesteld worden dat er geen expliciete waarden of kwaliteiten aan de planlocatie zijn toegedicht. Bovendien wordt aan de 'hoofdroute' en de 'groenstructuur', voor zover aanwezig, geen afbreuk gedaan.

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.

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-3', bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West"

Op het plangebied rust tevens een wijzigingsbevoegdheid: 'Wro-zone Wijzigingsgebied-3'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen-1' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van het bouwvlak mag worden gewijzigd met inachtneming van de volgende regels:

1. maximaal 1 extra woning mag worden gebouwd;
2. de woning in de voorgevellijn of tot maximaal 2 m achter de voorgevellijn dient te worden opgericht;
3. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;
4. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;

er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Leidend voor onderhavige ontwikkeling is de aanduiding 'Wro-zone Wijzigingsgebied-3' 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. maximaal 1 extra woning mag worden gebouwd;

Er wordt maximaal 1 woning gebouwd. Dit is planologisch-juridisch vastgelegd in de planregels (artikel 3.2.2 lid 1).

b. de woning in de voorgevellijn of tot maximaal 2 m achter de voorgevellijn dient te worden opgericht;

De woning wordt in de voorgevellijn of tot maximaal 2 m achter de voorgevellijn gebouwd. Dit is planologisch-juridisch vastgelegd in de planregels (artikel 3.2.2 lid 4).

c. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;

De woning moet de stedenbouwkundige kwaliteit van de Theerestraat benadrukken door toepassing van dezelfde bebouwingskarakteristieken als die van de cultuurhistorische panden die aanwezig zijn aan de Theerestraat. Hiermee ontstaat er aan beide zijden van het plantsoen een zogenaamde 'Landmark'. In relatie tot het tegenover liggende Rijksmonument 'Viataal' wordt de stedenbouwkundige kwaliteit hiermee sterk verbeterd.

Er moet worden uitgegaan van het feit dat zowel de zijde aan de Theerestraat als de zijde aan de Azaleastraat een uitstraling krijgen die passend is bij het cultuurhistorische lint.

Door realisering van een woning aan de Theerestraat wordt het aanzicht op de zijkant van de woning in de Azaleastraat onttrokken.

Hoofdstuk 5 gaat nader in op de aspecten beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing.

d. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;

Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van minimaal 2 parkeerplaatsen.

Paragraaf 4.10 van dit wijzigingsplan gaat nader in op de parkeeraspecten.

Slotconclusie gemeentelijk beleid voor wijzigingsplan(locatie)

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

Onderliggend woningbouwplan vindt haar basis in het bestemmingsplan bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" en een grondruil tussen de gemeente en de initiatiefnemer van eerder datum. Het is in feite een solitaire ruimtelijke ontwikkeling welke geen afbreuk doet aan het volkshuisvestingsprogramma en de hiermee samenhangende gemeentelijke beleidsdoelstellingen en –uitgangspunten.

De nieuwe woning is 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, zoals gesteld in artikel 20.1.4 (Wro-zone Wijzigingsgebied-3) van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West".

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 woning aan de Theerestraat ong. (naast nr. 69) 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 "Sint-Michielsgestel West" 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 20.1.4 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

De gemeente heeft in een eerder stadium door de ODBN laten berekenen wat de geluidbelasting is voor een procedure hogere waarde. Deze bedraagt 62 dB. Er dient dus een hogere waarde aangevraagd te worden, maar binnen de bebouwde kom kan tot 63 dB ontheffing worden verleend. Er dient dan wel in de aanvraag aangegeven te worden of maatregelen aan de bron (stiller wegdek) of in het overdrachtsveld (geluidscherm) mogelijk zijn. Voor 1 woning zijn dergelijke maatregelen niet rendabel.

De procedure vindt gelijktijdig plaats met de procedure wijzigingsplan.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient wel gemotiveerd te worden hoe voldaan kan worden aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB. Zo zal waarschijnlijk aan de voorzijde van de woning suskasten en/of extra geluidwerend glas aangebracht moeten worden.

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.

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

Het plangebied moet worden gezien als een 'rustige woonwijk'.

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.

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 Theerestraat. 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. Hier kan aan worden toegevoegd dat over planlocatie wel een straalpad loopt welke dus niet van invloed is op de voorgestane ontwikkeling.

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.

Onderhavig plan heeft 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.

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.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Michielsgestel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³

- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Uit de gegevens van het 'Compendium voor de leefomgeving' blijkt dat voor Sint-Michielsgestel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt $25\text{-}30 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de $10\text{-}30 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Het wijzigingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg.

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.

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 NIPA een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie [bijlage 1](#); december 2010, projectnummer 10.12075, Theerestraat ongenummerd (sectie E nr. 3045 en 3046). Dit onderzoek is in een eerder stadium beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden. Na uitvoering van het onderzoek hebben geen bodembedreigende handelingen meer plaatsgevonden.

Conclusie 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.

Het Waterschap De Dommel maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. Een en ander is opgenomen in het nieuwe Waterbeheerplan 'waardevol water', Keur oppervlaktewater 2015, Handreiking Watertoets (versie maart 2015). De huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en gebiedspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Motivering en conclusies water voor wijzigings-/bouwplan

Met dit wijzigingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning aan de Theerestraat ong. Hierdoor neemt dan het verhard oppervlak, ten opzichte van de bestaande situatie, toe. De bouwende partij zal bij het ontwerpen van de woning rekening dienen te houden met de planregels met betrekking tot situering en oppervlakte van de woning, met eventuele bijgebouwen en overige verharde oppervlakte. Onderhavig wijzigingsplan is derhalve bedoeld een passende planologisch-juridische regeling te treffen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op het moment dat het bouwplan concreet is, wordt de vergunning aangevraagd voor de oprichting van de woning. Op dat moment kan dan de omgevingsvergunningprocedure worden opgestart. Een watertoets zou dan één van de vereisten van het bevoegd gezag. Tot die tijd worden geen werkzaamheden uitgevoerd die waterhuishoudelijke aspecten in de weg staan. Er zal in ieder geval HNO-ontwikkeld gaan worden, indien noodzakelijk met kubieke meters te compenseren. Een hydrologisch neutrale situatie ter plaatse van het plangebied is daarmee gewaarborgd.

Grondwater

Uitgaande van het huidige gebruik van de planlocatie is er geen sprake van (grond)wateroverlast. Op voorhand kan met een zekere grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat er op de planlocatie mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater in de ondergrond. De planlocatie is verder niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van de planlocatie is geen watergang in de vorm van een sloot aanwezig.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen - oplossingsrichting

Zowel gemeente als waterschap hanteren het beleidsuitgangspunt dat bij nieuwbouw zoveel mogelijk moet worden afgekoppeld. Dit houdt in dat regenwater dat valt op daken en verhardingen niet via het riool wordt afgevoerd, maar in de nieuwe situatie tijdelijk wordt geborgen of geïnfiltreerd in de bodem. De geringe hoeveelheid water wordt derhalve in de nieuwe situatie op de locatie zelf geïnfiltreerd/geborgen.

Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening dient zo ingericht te worden dat deze aan de bergingseis van een T=100+10%-situatie voldoet: het bergen van 6 m³ water.

Algehele conclusie

Het bouwplan heeft een beperkt waterbelang omdat er sprake is van een individueel bouwproject, waarbij het verhard oppervlak slechts beperkt toeneemt. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en het bouwplan brengt geen hoger vervuilingrisico met zich mee. Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd via het treffen van een bergings- en infiltratievoorzieningen.

Verder worden de volgende algemene aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie en/of berging van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de opstallen instromen.

Hiermee kan op voorhand worden gesteld dat het aspect water – na het treffen van de eventueel noodzakelijke bergings- en infiltratievoorzieningen – niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

Tot slot kan nog wel worden vermeld dat het plangebied is gelegen in een attentiegebied Keur, waarmee rekening dient te worden gehouden, indien er in de uitvoeringsfase een bemaling noodzakelijk is.

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 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

Op de planlocatie zijn weinig tot geen opgaande beplanting en bomen aanwezig. Er vinden ook geen sloopwerkzaamheden plaats. Voor grondgebonden zoogdieren en vogels algemeen heeft het plangebied door het ontbreken van schuilmogelijkheden en broedplaatsen (houtopstanden) niets te betekenen. De aanwezigheid van standplaatsen (flora) of vaste rust- of verblijfplaatsen (fauna) van strikter beschermde soorten kan dus redelijkerwijs worden uitgesloten. Mogelijk maakt het perceel zelf onderdeel uit van het leefgebied van strikter beschermde soorten als uilen en vleermuizen. Het oppervlak is echter dermate gering dat op voorhand geen sprake kan zijn van een wezenlijk / essentieel leefgebied. Beschermde soorten in deze context zijn reeds gewend aan

Het vorenstaande is bevestigd door Blom Ecologie (zie [bijlage 2](#)). Ten aanzien van vleermuizen geldt volgens Blom Ecologie dat de bomenrij (zomereik) ter plaatse van de planlocatie, gelet op de habitatpreferenties van vleermuizen, geen onderdeel is van vliegroute en/of foerageergebied. De aanwezigheid van passant passerende vleermuizen kan echter niet op voorhand worden uitgesloten. Teneinde verstoring als gevolg van verlichting te voorkomen wordt geadviseerd hiertoe maatregelen te treffen, zoals:

- Slotconclusie is dat flora en fauna op voorhand de beoogde planontwikkeling niet in de weg staan.

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden nauwelijks veranderingen plaats. De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Theerestraat en op eigen terrein dienen, naast elkaar gesitueerd, 2 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van planlocatie derhalve niet of nauwelijks 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. Ook wat betreft het parkeren geldt dat er met onderhavige ontwikkeling geen verhoging van de parkeerdruk ontstaat.

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 bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

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 en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is in [bijlage 3](#) opgenomen.

BAAC adviseerde op basis van de volgende punten:

- de grote verstoorde zone (380 m²),
- de aangetaste top van de C-horizont (abrupte overgang);
- het ontbreken van relevante archeologische indicatoren;
- de kleine intacte zone (184 m²),

in dit geval geen vervolgonderzoek voor het gehele plangebied (564 m²), ondanks de middelhoge verwachtingswaarde voor het intacte deel.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft daarop het selectieadvies genomen dat ingestemd kan worden met de bevindingen uit het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (zie [bijlage 3.1](#)).

De locatie zelf heeft verder geen cultuurhistorische of anderszins beschermingswaardige cultuurhistorische status. Wel dient bij de verdere uitwerking van het plan de stedenbouwkundige kwaliteit van de Theerestraat te worden benadrukt door toepassing van dezelfde bebouwingskarakteristieken als die van de cultuurhistorische panden die aanwezig zijn aan de Theerestraat.

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

5. Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

Vooruitlopend op het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan gaf de gemeente de volgende randvoorwaarden mee:

- maximaal 1 woning;
- de voorgevelrooilijn van de woning moet gericht zijn op de Theerestraat;
- hierbij dient men de woning op te richten op of tot maximaal 2 meter achter de perceelsgrens (aan de Theerestraat);
- de woning moet zover mogelijk in de hoek richting Theerestraat/Azaleastraat worden opgericht;
- de woning moet de stedenbouwkundige kwaliteit van de Theerestraat benadrukken door toepassing van dezelfde bebouwingskarakteristieken als die van de cultuurhistorische panden die aanwezig zijn aan de Theerestraat. Voorbeelden hiervan zijn Theerestraat 59 t/m 65. Hiermee ontstaat er aan beide zijden van het plantsoen een zogenaamde 'Landmark'. In relatie tot het tegenover liggende Rijksmonument 'Kentalis', wordt de stedenbouwkundige kwaliteit hiermee sterk verbeterd;
- de ontsluiting(inrit) dient gesitueerd te zijn aan de zijde van de Theerestraat 69;
- men dient uit te gaan van het feit dat zowel de zijde aan de Theerestraat als de zijde aan de Azaleastraat een uitstraling krijgen die passend is bij het cultuurhistorische lint;
- door realisering van een woning aan de Theerestraat wordt het aanzicht op de zijkant van de woning in de Azaleastraat onttrokken;
- uit onderzoek blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn;
- er moeten minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig zijn.

Deze randvoorwaarden zijn vervolgens deels doorvertaald in het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West". In de voorgaande hoofdstukken is reeds gebleken dat aan de in artikel 20.1.4 (Wro-zone Wijzigingsgebied-3) gestelde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Aan de overige hiervoor puntsgewijs opgesomde randvoorwaarden dient evenwel zo goed als mogelijk ook voldaan te worden.

Zo worden de hoofdmassa en hoofdvorm van de beoogde bebouwing afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Voor wat betreft de maatvoering is aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West". Tevens is voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

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 wordt 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 uiteindelijke ontwerp dient derhalve getracht een representatieve locatie te 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. 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.

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.

6. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de vigerende regels van het onderliggende bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" voor de bestemming 'Wonen' onverkort van toepassing. Vanwege de voorziene woning wordt aan de bestemming 'Wonen' een bouwvlak met bijbehorende bouw- en gebruiksregels toegevoegd.

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en voorgelegd aan het waterschap. Nadat er eventueel nog wijzigingen zijn aangebracht wordt het ontwerp-wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om door middel van een zienswijze op het plan te reageren. Nadat eventuele zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarna ligt het plan wederom 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep (evt. voorlopige voorziening) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het doorlopen van de beroepsfase wordt het plan onherroepelijk.

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 de planwijziging komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

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

Om bovenstaande te waarborgen, is 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, waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk 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. Waterschap en provincie hebben aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen planwijziging.

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 "Sint-Michielsgestel West", wordt voldaan. De uitvoerbaarheid is door het uitvoeren van aanvullende onderzoeken, een toets aan het bestaande beleid en het nieuwe beleid aangetoond. 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 woning is in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Met de toevoeging van de woning 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. Zodoende is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zonder problemen kan plaatsvinden.