

WIJZIGINGSPLAN

The Green Villa, Sint-Michielsgestel

Plantoelichting

NL.IMRO.0845.WP2021GreenVilla-VA01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Wijzigingsplan
The Green Villa Sint-Michielsgestel**

Datum: 21 december 2023

Projectnummer: 2021.164

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situatie.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Doel wijzigingsplan en omgang wijzigingsmogelijkheid	7
2. Beleidstoets	8
3. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording	9
3.1 M.e.r.-beoordeling	9
3.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	10
3.3 Flora en fauna en stikstofdepositie	12
3.4 Waterparagraaf	13
3.5 Bodem.....	14
3.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	14
3.7 Bedrijven en milieuzonering	15
3.8 Akoestiek	17
3.9 Luchtkwaliteit	18
3.10 Externe veiligheid.....	20
3.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	22
3.12 Verkeer en parkeren	23
4. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	24
5. Juridische aspecten.....	27
6. Uitvoeringsaspecten.....	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7. Conclusies wijzigingsplan.....	29

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek The Green Villa te Sint-Michielsgestel, Referentie: 20211526.v02, 1 december 2023
2. SGS Search, Verkennend bodemonderzoek Schijndelseweg perceel 4746 te Sint-Michielsgestel, projectnummer: 25.20.00068.1, 10 april 2021
3. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, The Green Villa, Referentie: 20211525.v02, 30 november 2021
4. Advies omgevingsveiligheid, Veiligheidsregio
5. Trajan, Parkeeronderzoek Sint-Michielsgestel, versie: v1.0, 27 oktober 2022
6. Trajan, Parkeeronderzoek Sint-Michielsgestel, versie: v1.0, 15 maart 2023
7. DTV Consultants, Parkeerbalans centrum Sint-Michielsgestel, 11 mei 2023
8. Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente Sint-Michielsgestel verzocht om medewerking te verlenen aan het verplaatsen en vergroten van het bestaande bouwvlak voor het oprichten van centrumvoorzieningen in de vorm van een appartementencomplex met zeven woon-eenheden, inclusief parkeervoorzieningen, verdeeld over de kelder/begane grond met daarboven vier verdiepingen, aan het Adrianusplein te Sint-Michielsgestel.

De verplaatsing is nodig in verband met een betere inpasbaarheid in relatie tot het openbaar gebied / fietspad en het vergroten van de afstand met het bestaande Dommelsch Huys. De vergroting is nodig om het beoogde groen rondom het gebouw te kunnen realiseren.

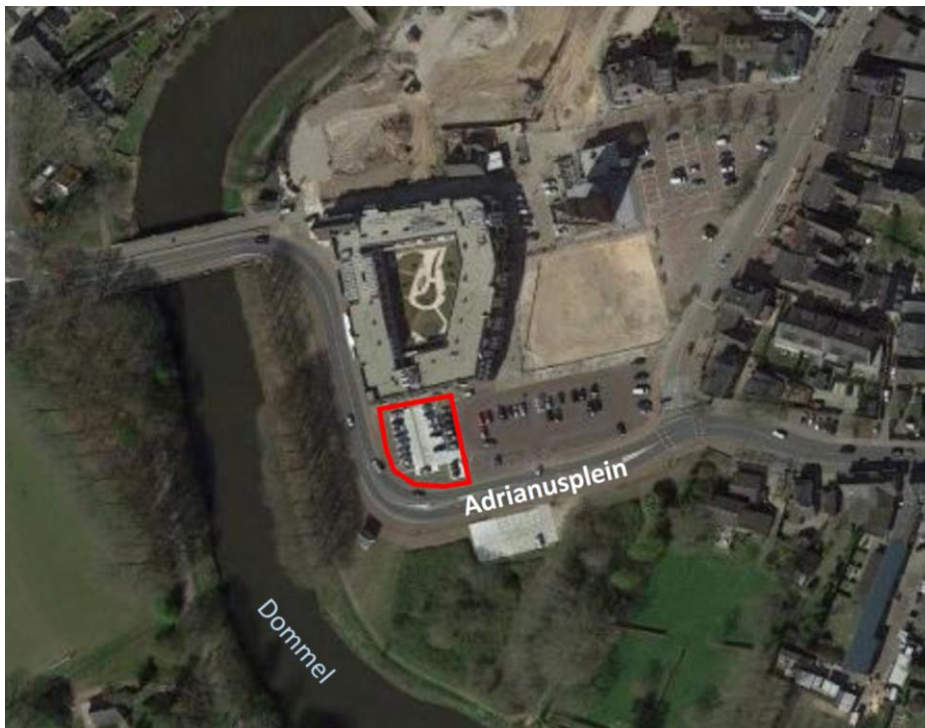
De gronden waarop onderhavige ontwikkeling plaatsvindt, zijn thans tijdelijk in gebruik als parkeerterrein en reeds bestemd voor centrumvoorzieningen, waaronder woondoeleinden. Ook is een bouwvlak aanwezig, echter is dit bouwvlak niet geheel passend voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

Vanwege de noodzakelijke (geringe) overschrijding van het bestaande bouwvlak is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien het bouwplan voor een klein deel de gronden met de bestemming 'Verkeer' bestrijkt. Deze plantoelichting maakt inzichtelijk wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Uit de plantoelichting blijkt hoe het voorgenomen plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving.

1.2 Situatie

De planlocatie aan het Adrianusplein ligt in de bebouwde kom van de gemeente Sint-Michielsgestel, aan de zuidzijde, grenzend aan rivier De Dommel. In de nabijheid bevinden zich diverse woonfuncties en horeca-, detailhandels- en kantoorfuncties. Veel van wat er in de directe omgeving is, is pas vrij recent opgericht, en betreft dus nieuwbouw. De planlocatie zelf doet thans dienst als (tijdelijke) parkeervoorziening. Zie navolgende afbeeldingen (bron: maps.google.nl).





 Planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel aan het Adrianusplein heeft in het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michiels-gestel 2010" de bestemming 'Centrum - 1' en vanwege het groter gewenste bouwvlak, tevens de bestemming 'Verkeer'. Voorts geldt dat bebouwing 'gestapeld' moet worden opgericht en dat (hoofd)gebouwen enkel mag worden opgericht binnen het 'bouwvlak', waarbij tevens dient te worden voldaan aan de 'maximum goothoogte' (11 meter) en de 'maximum bouwhoogte' (14 meter). Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' vigeert tevens de functieaanduiding 'parkeergarage'.



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

- a. detailhandel op de begane grond;
- b. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de begane grond;
- c. horeca op de begane grond, in de categorie 1 en 2 als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten alsmede ten hoogste 2 cafés al dan niet gecombineerd met een hiervoor bedoelde horecavoorziening;
- d. wonen in een woning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde': tevens de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen;
- f. met daaraan ondergeschikt:

groen en groenvoorzieningen;

- g. ontsluitingswegen en paden;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. verhardingen;

met daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden woningen gestapeld gebouwd;
- c. *niet van toepassing*;
- d. de voorgevel moet worden gestitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- g. *niet van toepassing*.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. infrastructurele voorzieningen;
- b. wegen en ontsluitingswegen;
- c. *en d: niet van toepassing*;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een parkeergarage;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. al dan niet openbare parkeervoorzieningen.

Met onderhavig planvoornemen worden de situering en de vorm van het bouwvlak gewijzigd met als gevolg dat het 'nieuwe' bouwvlak voor een klein deel over de bestemming 'Verkeer' valt.

Ten eerst geldt het volgende, conform artikel 5.5.2 uit het vigerende bestemmingsplan:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag in de nieuwe situatie niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ten tweede geldt het volgende, conform artikel 24.1 uit het vigerende bestemmingsplan:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

1.4 Doel wijzigingsplan en omgang wijzigingsmogelijkheid

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" binnen de voorliggende planlocatie. Onder voorwaarden is de gewenste wijziging van het bouwvlak mogelijk. Ook de minimale overschrijding van een bestemmingsvlak ten behoeve van betere realisering van bestemmingen of bouwwerken is onder voorwaarden mogelijk. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheden wordt de bestemmingswijziging 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 wijzigingsbevoegdheden en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. In dit wijzigingsplan wordt stilgestaan bij de genoemde wijzigingsvoorwaarden.

Het ten uitvoer brengen van de oprichting van de centrumfunctie met kantoor en woningen kan gerealiseerd worden, indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Tevens gelden 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 planwijziging;
2. het met een wijzigingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische 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.

2. Beleidstoets

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de 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. Het onderhavige bouwplan betreft de aanpassing van een bouwvlak ten behoeve van een reeds bestaande bestemming tot oprichting van woningen welke is gelegen in stedelijk gebied. Beleidsmatig heeft de planontwikkeling derhalve geen betekenis meer: de stedelijke functie blijft in stand en slechts de bestemming 'Verkeer' wijzigt minimaal om tot een passend bouwvlak te komen. In een eerder stadium zijn reeds alle beleidsstukken van de diverse overheidsniveaus behandeld en is er in ieder geval rekening gehouden met de diverse doelstellingen, ambities en voorwaarden. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities van provincie en gemeente, zoals opgenomen in de diverse beleidsstukken.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 3.

3. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording

3.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

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).

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

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

Doorwerking plan(locatie)

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

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

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

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

1. Op de planlocatie wordt via een wijzigingsplan het bouwvlak minimaal vergroot om op een gepaste manier invulling te geven aan de bestemming 'Centrum -1', in de vorm van kantoor en wonen (7 appartementen). Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

Het realiseren van de woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om een bestemmingswijziging zonder de oprichting van nieuwe bouwwerken, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het

voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

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.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

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

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

Doorwerking plan(locatie)

De voorgenomen plannen voorzien niet in bodem- en/of graafwerkzaamheden op plaatsen die niet eerder in kaart zijn gebracht. Feit is dat het bouwvlak wordt vergroot ten aanzien van wat thans is toegestaan. Echter is de uitbreiding van het bouwvlak van minimale omvang, waarbij eerdere onderzoeksresultaten leidend blijven. Derhalve is arche-

ologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarbij aangevuld is het zo dat binnen het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming van kracht is op de planlocatie.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen onderdeel is van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Als met al kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

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

3.3 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(locatie)

Flora en fauna

Het gaat in onderhavig plan om een bestaande stedelijke bestemming die nader wordt ingevuld en waarbij enkel het bestaande bouwvlak op minimale wijze zal worden gewijzigd. Hierbij vinden geen ingrepen plaats waarop in een eerder stadium niet is getoetst. Voorts geldt dat de planlocatie momenteel in gebruik is als parkeervoorziening. De aanwezigheid van bijzondere flora en fauna is daarmee op voorhand nagenoeg uitgesloten. Ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Stikstof

In het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek – zie bijlage 1 – is voor de gebruiks- en aanlegfase van de realisatie van het planvoornemen de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.4 Waterparagraaf

Toetsingskader

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

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b 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 Rivierenland 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.

Doorwerking plan(locatie)

De ontwikkeling betreft de verdere invulling van bestaand stedelijk gebied, op gronden welke reeds zijn verhard en bestemd voor bebouwing / verhard oppervlak. Hierbij neemt het verhard oppervlak met onderhavig plan niet of nauwelijks toe, waardoor er geen wijziging plaatsvindt in de hydrologisch situatie. Tevens vindt er geen wijziging plaats met betrekking tot de afvoer van hemel- en afvalwater. In het kader van de watertoets bestaat er derhalve geen verplichting met betrekking tot hemelwaterberging.

Conform het gemeentelijk (regenwater) beleid zoals opgenomen in het VGRP (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan) wordt het regenwater binnen het gebouw opgevangen en hergebruikt voor irrigatie van de in de gevel opgenomen beplanting.

Conclusie

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

3.5 Bodem

Toetsingskader

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

Doorwerking plan(locatie)

Voor de aanwezige bestemming met bouwvlak heeft reeds onderzoek naar de bodemkwaliteit plaatsgevonden (zie [bijlage 2](#)). Conclusie van het onderzoek was dat de bovengrond niet verontreinigd is op de geanalyseerde parameters. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige c.q. toekomstig gebruik van de locatie.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge-druk) 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.

Doorwerking plan(locatie)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Overige kabels en (buis)leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functie-wijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies.

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 geacordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

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

Conclusie

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

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

Ad. 1

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

aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Geurhinder (Wgv)

De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen respectievelijk minder dan 2,0 en minder dan 5,0 ouE/m³ (o.b.v. de regionale geurkaart) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van het dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidkundige advieswaarde.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Hierop aangevuld is het zo dat de woningen worden opgericht op een reeds voor woningen bestemde locatie. Wat dat betreft wijzigt de situatie dus niet.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van de planlocatie komen namelijk diverse commerciële (detailhandels-) en kantoorvoorzieningen voor, gemengd met woondoeleinden. Aangezien het hier gaat om de oprichting van een centrumfunctie binnen de bestemming 'Centrum - 1', kan worden geconcludeerd dat mogelijke belemmeringen reeds in kaart zijn gebracht in het kader van het vigerende bestemmingsplan. De afwijking van het bestaande bestemmingsplan (bouwvlak) met onderhavig planvoornemen is zo minimaal, dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het

onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zone-ring, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.8 Akoestiek

Toetsingskader

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 scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd; zie [bijlage 3](#). In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend voor het bouwplan. Bij de Schijndelseweg wordt de eerder vastgesteld hogere waarde niet overschreden. Bij de Theerestraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 65 dB. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $65 - 33 = 32$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Matig' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor het plan.

3.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

De 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 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 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.

Doorwerking plan(locatie)

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 het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan 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 en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Michielsgestel ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

Conclusie

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

3.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

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.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(locatie)

Als [bijlage 3](#) is het Advies omgevingsveiligheid van de Veiligheidsregio toegevoegd.

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De planlocatie is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.

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

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

De planlocatie ligt aan het Adrianusplein te Sint-Michielsgestel. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggende planlocatie kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van een kantoor met 7 woningen mogelijk op een reeds daarvoor bestemde locatie. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan 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. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

3.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen (geitenhouderijen, endotoxinen en toetsing Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0)

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

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in de planlocatie voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

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

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

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

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

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen de planlocatie en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen

Binnen 2 km van de planlocatie ligt geen geitenhouderij.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat de planlocatie is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemming en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

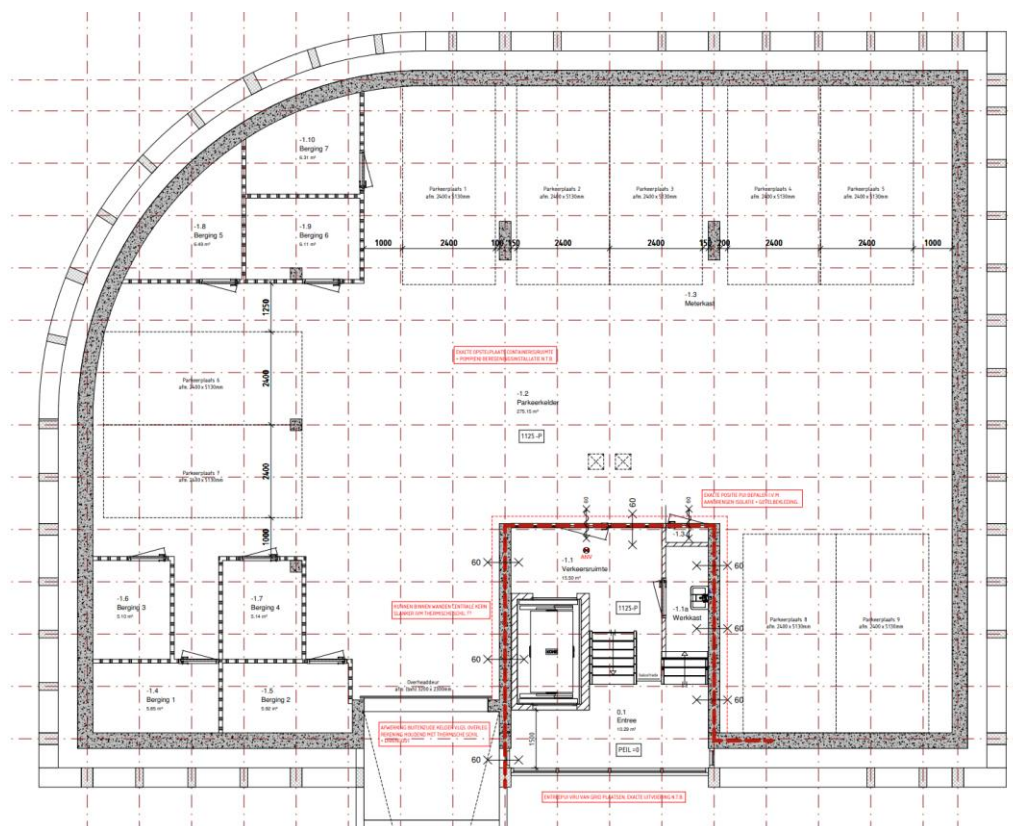
Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

3.12 Verkeer en parkeren

De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat in onderhavige plansituatie om nieuwbouw van een complex met appartementen. Op basis van Parapluplan Parkeren geldt de volgende parkeernorm: 1.6/ woning = 11 parkeerplaatsen. De kelder voorziet in 9 parkeerplaatsen. Resterende parkeerdruk wordt opvangen in de openbare ruimte, waar rekening is gehouden met deze aantallen. De ontsluiting van de parkeergarage is in oostelijke richting.

In 2022 en 2023 zijn nieuwe parkeeronderzoeken (parkeerdrukmetingen) door adviesbureau Trajan uitgevoerd voor het centrum. Op basis van deze parkeeronderzoeken heeft verkeerskundig adviesbureau DTV een nieuwe parkeerbalans opgesteld (d.d. 11 mei 2023). Uit deze parkeerbalans volgt dat er (na invoering van de blauwe zone) alleen op zaterdagmiddag een parkeerdruk van 100% is. Op alle overige momenten is de parkeerdruk lager dan 85%. Burgemeester en wethouders achten deze parkeerdruksituatie aanvaardbaar. Hiermee is aangetoond dat er ruimte is voor de 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Voor de parkeeronderzoeken en de parkeerbalans wordt verwezen naar de bijlagen 5, 6 en 7.

In de kelder is per appartement tevens een berging aanwezig om fietsen te stallen. Ook aan de buitenzijde van het pand is na oprichting ruimte aanwezig voor fietsparkeren. Navolgende afbeelding geeft een weergave van de inrichting van het keldervoorziening van het op te richten pand (bron: Van Boven Architecten).



4. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

The Green Villa is een uitwerking van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor het centrum. Enkel de situering wijzigt iets. Uitgangspunt voor onderhavig wijzigingsplan is altijd geweest dat er een bij de omgeving passende invulling wordt gegeven aan de planlocatie.

Voorts betreft onderhavig planvoornemen de oprichting van een hoekgebouw, welke tevens als een zichtlocatie kan worden beschouwd. Initiatiefnemer is het er alles aan gelegen om een duurzaam pand te creëren. Er wordt vanuit een concept gedacht waarbij bebouwing en groen zichtbaar wordt gecombineerd en de duurzame oprichting gegarandeerd is..

Het gehele pand wordt een raster dat zowel binnen als buiten terugkomt. Dit grid, of raster, zorgt ervoor dat de inhoud flexibel in te delen is. Er zijn verschillende ruimtemodules waar een woning mee opgebouwd kan worden, van een slaapkamer of woonkamer tot verschillende soorten terrassen en groenvoorzieningen.

Met het realiseren van het bouwplan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw. Zo wordt het gebouw 'The Green Villa' genoemd omdat de hele gevel groen gaat worden, voor een levendig en mooi straatbeeld. Er komen plantenbakken in verschillende formaten die worden voorzien van lokale planten. Alle planten krijgen een naamplaatje met informatie over de plant. Met de grote variëteit aan planten dient het als het ware als plantenbibliotheek, want educatie is een belangrijke factor voor het gebouw. Daarnaast hebben de planten nog een andere functie: ze zorgen voor schaduw en privacy voor de bewoners. Zo kan er van het uitzicht van de straat genoten worden zonder het gevoel te krijgen dat men naar binnen kijkt. Dankzij een irrigatiesysteem met sensoren die regenwater opslaat, hebben de planten minimale verzorging nodig.

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

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.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Navolgende afbeeldingen geven een indicatief beeld van de toekomstige invulling van de planlocatie. De afbeeldingen zijn ontleend aan <https://www.stein.nl/project/groene-villa/>





5. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de vigerende regels van het onderliggende bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" onverkort van toepassing.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 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. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de planwijziging komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het wijzigingsplan 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.

6.2 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.

Op het ontwerp-wijzigingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. Voor de behandeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen ([bijlage 8](#)).

Het plan gaat nu wederom voor 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.

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

7. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat ten aanzien van het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikelen 5.5.2 en 24.1 van het bestemmingsplan wordt voldaan.

Onderstaand volgt per voorwaarde van de wijzigingsmogelijkheid conform artikel 5.5.2 een korte toelichting.

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag in de nieuwe situatie niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een verkregen hogere grenswaarde;
Aan deze voorwaarde is voldaan; zie bijlage 2 voor het uitgevoerde akoestische onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai en zie paragraaf 3.8 van onderhavige plan/toelichting.
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
Van de in het moederplan vastgestelde goot- en bouwhoogte wordt niet afgeweken. Voorts wordt de vorm van het gebouw nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het bestaande bouwvlak;
 2. de woonsituatie;
Aangezien goot- en bouwhoogte niet wijzigen, en ook de bestemming feitelijk intact blijft, zal de woonsituatie voor omwonenden niet onevenredig worden aangetast ten opzichte van de bestaande planologisch-juridische situatie.
 3. de verkeersveiligheid;
De verkeerveiligheid is niet in het geding. De verplaatsing is nodig in verband met een betere inpasbaarheid in relatie tot het openbaar gebied / fietspad. Dit draagt bij aan meer overzicht en komt derhalve de verkeersveiligheid ten goede. De ontsluiting van de parkeerkelder vindt plaats op de bestaande parkeervoorziening en dus niet rechtstreeks op de bestaande doorgaande weg(en). Onderhavig plan komt
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zullen met oprichting van onderhavig ocomplex niet wijzigen. Feitelijk vervalt met de nieuwe opzet ook de mogelijkheid om vanaf de verdieping tegen het AH blok te bouwen hetgeen juist een verbetering oplevert van de gebruiksmogelijkheden van dat blok.

Voor het overschrijden van de bestemmingsgrens geldt dat deze wijziging is toegestaan, wanneer zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein (conform artikel 24.1). De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Onderhavig planvoornemen voldoet hieraan, aangezien de overschrijding minimaal is en deze overschrijding zorgt voor een betere inpassing van het volledig duurzame bouwwerk aan het Adrianusplein te Sint-Michielsgestel.

Voorts is gemotiveerd dat het bestaande woonmilieu gevrijwaard blijft van onevenredig nadelige gevolgen. De beoogde (ruimtelijke) ingreep voorziet verder niet een verandering van de reeds vergunde ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Het plan is eveneens niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Conclusie is dat de voorgenomen planwijziging geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt.