

Ruimte-voor-ruimtewoning Kapelbergstraat  
(ong.) te Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel

Ontwerp



Ruimte-voor-ruimtewoning Kapelbergstraat  
(ong.) te Sint-Michielsgestel  
**Gemeente Sint-Michielsgestel**  
**Ontwerp**

Rapportnummer: P02941

**IMRO-identificatienummer:** NL.IMRO.0845.BP2022BGKAPELBSTR-ON01

Datum: 30 november 2022

Opdrachtgever: Particulier

Projectteam BRO: JRi, TAU, JEr

Concept: juli 2021, januari 2022, februari 2022

Voorontwerp: Juni 2022

Ontwerp: november 2022

Vastgesteld:

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## TOELICHTING

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                             | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                  | 4         |
| 1.2 Plangebied                                                                  | 4         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                                    | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                                                  | 8         |
| <br>                                                                            |           |
| <b>2. Planbeschrijving</b>                                                      | <b>9</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                                            | 9         |
| 2.2 Toekomstige situatie                                                        | 10        |
| <br>                                                                            |           |
| <b>3. Beleidskader</b>                                                          | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                 | 12        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                           | 12        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking                                      | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                          | 14        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant                                              | 14        |
| 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant                                | 15        |
| 3.2.3 Verzoek herbergrenzing zone 'reservering waterberging'                    | 19        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                                         | 20        |
| 3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel                           | 20        |
| 3.3.2 Ontwikkelingsrichtingbebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk' | 21        |
| 3.3.3 Woonvisie 2016-2021                                                       | 27        |
| <br>                                                                            |           |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                                                     | <b>30</b> |
| 4.1 Verkeer en parkeren                                                         | 30        |
| 4.1.1 Toetsingskader                                                            | 30        |
| 4.1.2 Onderzoek                                                                 | 30        |
| 4.1.3 Conclusie                                                                 | 31        |
| 4.2 Geluid                                                                      | 31        |
| 4.2.1 Toetsingskader                                                            | 31        |
| 4.2.2 Onderzoek                                                                 | 32        |
| 4.2.3 Conclusie                                                                 | 33        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                                              | 33        |
| 4.3.1 Toetsingskader                                                            | 33        |
| 4.3.2 Onderzoek                                                                 | 34        |
| 4.3.3 Conclusie                                                                 | 35        |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering                                                 | 35        |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 4.4.1 Toetsingskader               | 35            |
| 4.4.2 Onderzoek                    | 35            |
| 4.4.3 Conclusie                    | 37            |
| 4.5 Geur agrarisch                 | 37            |
| 4.5.1 Toetsingskader               | 37            |
| 4.5.2 Onderzoek                    | 38            |
| 4.5.3 Conclusie                    | 39            |
| 4.6 Kabels en leidingen            | 39            |
| 4.7 Externe veiligheid             | 40            |
| 4.7.1 Toetsingskader               | 40            |
| 4.7.2 Onderzoek                    | 41            |
| 4.7.3 Conclusie                    | 42            |
| 4.8 Ecologie                       | 42            |
| 4.8.1 Toetsingskader               | 42            |
| 4.8.2 Onderzoek                    | 44            |
| 4.8.3 Conclusie                    | 48            |
| 4.9 Bodem                          | 48            |
| 4.9.1 Toetsingskader               | 48            |
| 4.9.2 Onderzoek                    | 48            |
| 4.9.3 Conclusie                    | 50            |
| 4.10 Water                         | 50            |
| 4.10.1 Toetsingskader              | 50            |
| 4.10.2 Onderzoek                   | 52            |
| 4.10.3 Conclusie                   | 54            |
| 4.11 Archeologie                   | 54            |
| 4.11.1 Toetsingskader              | 54            |
| 4.11.2 Onderzoek                   | 54            |
| 4.11.3 Conclusie                   | 55            |
| 4.12 Cultuurhistorie               | 55            |
| 4.12.1 Toetsingskader              | 55            |
| 4.12.2 Onderzoek                   | 56            |
| 4.12.3 Conclusie                   | 56            |
| 4.13 M.e.r.-(beoordelings)plicht   | 57            |
| <br><b>5. Juridische planopzet</b> | <br><b>58</b> |
| 5.1 Inleiding                      | 58            |
| 5.2 Plansystematiek                | 58            |
| 5.3 Bestemmingen                   | 60            |
| <br><b>6. Uitvoerbaarheid</b>      | <br><b>61</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid    | 61            |

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid | 61 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid      | 61 |
| 6.2.1 Omgevingsdialoog                    | 62 |
| 6.2.2 Vooroverleg                         | 62 |
| 6.2.3 Vaststellingsprocedure              | 62 |

## **SEPARATE BIJLAGEN**

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1: Landschappelijke inpassing                                     |
| Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai                          |
| Bijlage 3: Quicksan flora en fauna                                        |
| Bijlage 4: Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek |
| Bijlage 5: Sloopmelding asbestplaten                                      |
| Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek                                      |
| Bijlage 7: Aanvullend verkennend bodemonderzoek                           |
| Bijlage 8: Archeologisch onderzoek                                        |
| Bijlage 9: Verslagen omgevingsdialoog                                     |
| Bijlage 10: Reacties vooroverleg                                          |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om een ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren aan de Kapelbergstraat (ong.) te Sint-Michielsgestel (voortaan: plangebied). Deze woning zal worden opgericht op een stuk grond dat op dit moment in gebruik als weidegrond. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft reeds aangegeven onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de realisatie mogelijk te maken wordt een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Aankoop van een dergelijke titel is noodzakelijk om de realisatie van de woning in het buitengebied mogelijk te maken.

Op basis van het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied Sint-Michielsgestel', is het niet mogelijk om de beoogde woning te realiseren. De gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied hebben op basis van dit bestemmingsplan namelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Uit de bestemmingsplanregels voor deze bestemming blijkt dat woonfuncties behoudens bedrijfswoningen niet zijn toegestaan binnen deze bestemming. Daarmee is sprake van strijdigheid van de beoogde ontwikkelingen met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkelingen toch mogelijk te maken is ervoor gekozen om het vigerende bestemmingsplan partieel te herzien.

In voorliggende bestemmingsplantoelichting zal worden aangetoond waarom de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening<sup>1</sup>.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Sint-Michielsgestel, een dorp in een gelijknamige gemeente. Een indicatie van de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina.

De gronden waarop de ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd zal worden staan kadastraal bekend onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, perceelnummers 421 en 462 (gedeeltelijk). In navolgende figuur 2 is een kaartuitsnede opgenomen waaruit duidelijk wordt waar de percelen zich bevinden.

---

<sup>1</sup> In dit artikel staat bepaald dat bestemmingsplannen worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: Luchtfoto met aanduiding kadastrale percelen en indicatieve aanduiding plangebied (rood omlijnd; bron: PDOK Vieswer).



Figuur 2: Indicatieve aanduiding kadastrale percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied (rood omlijnd; bron: PDOK Viewer).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied op de locatie Kapelbergstraat (ong.) te Sint-Michielsgestel vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 25 januari 2013 door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Bestemmingsplan 'Actualisatieplan Buitengebied', vastgesteld op 24 augustus 2015 door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Bestemmingsplan 'Actualisatie Buitengebied Sint-Michielsgestel', vastgesteld op 17 december 2015 door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan', vastgesteld op 14 september 2017 door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie', vastgesteld op 14 juni 2018 door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De voor het plangebied relevante verbeelding is onderdeel van bestemmingsplan 'Buitengebied'. In onderstaande figuur 3 is een voor het plangebied relevante uitsnede uit deze verbeelding weergege-



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel', inclusief bijbehorende legenda en indicatieve aanduiding begrenzing plangebied (rood omlijnd; bron: PDOK Viewer).

ven.

Op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied geldt voor het gehele plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Gronden met deze bestemming zijn ingevolge artikel 6.1 van bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie' bestemd in algemene zin bestemd voor<sup>2</sup>:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. een grondgebonden bedrijf;
- c. (...)
- d. (...)
- e. (...)
- f. (...)
- g. (...)
- h. (...)
- i. (...)
- j. (...)
- k. (...)
- l. (...)
- m. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- n. wonen in een bedrijfswoning;
- o. (...)
- p. (...)
- q. (...)
- r. (...)
- s. (...)
- t. (...)
- u. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beekdalsysteem;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- w. (...)
- x. (...)
- y. (...)
- aa. (...)
- ab. (...)
- ac. (...)
- ad. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- ae. (...)
- af. (...)
- ag. (...)
- ah. (...)
- ai. (...)
- aj. (...)
- ak. (...)

---

<sup>2</sup> Met de geel gemarkeerde doorhaling bij onderdeel b wordt aangegeven dat dit onderdeel t.o.v. het plan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan' wordt verwijderd.

*al. (...)*

*am. (...)*

*an. paden en wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;*

*ao. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*

*ap. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 6.4.*

In aanvulling op voorgaande zijn de gronden bestemd voor een aanzienlijk aantal andere doeleinden die specifiek gelden ter plaatse van bijbehorende aanduidingen en bij de hoofdbestemming behorende voorzieningen. Gebiedsaanduidingen die van toepassing zijn op het plangebied zijn weergegeven in bovenstaande. Voor het gehele plangebied gaat het hierbij om de gebiedsaanduidingen 'bescherming natte natuurschap', 'historisch landschappelijk gebied' en reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen. Voor uiterst zuidelijke deel van het plangebied geldt bovendien de gebiedsaanduiding 'beekdal'. De overige aanduidingen worden hier verder niet toegelicht, aangezien ze niet direct relevant zijn voor (ontwikkelingen binnen) het plangebied.

Verder is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Gronden met deze bestemming zijn ingevolge artikel 31.1 van bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie' bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode neolithicum tot middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

De geldende archeologische dubbelbestemming en bepaalde gebiedsaanduidingen zijn relevant in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen. Waaruit die relevantie bestaat blijkt uit het vervolg van voorliggende toelichting. Hierbij is ook aangegeven op welke manier rekening wordt gehouden met de geldende dubbelbestemming en/of een relevante gebiedsaanduiding.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

De beoogde ruimte-voor-ruimtewoning zal worden opgericht ten noorden van de kern Sint-Michielsgestel, een dorp dat onderdeel uitmaakt van een gelijknamige gemeente. De locatie Kapelbergstraat (ong.) maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk'<sup>3</sup>. De gebouwen binnen deze bebouwingsconcentratie stammen grofweg uit de periode van eind negentiende eeuw tot het heden. Gelet op de diversiteit in bouwjaren ligt de conclusie voor de hand dat sprake is geweest van een organische gebiedsontwikkeling. Naast de variatie in bouwjaren is er ook sprake van een variatie in de typologie van de bouwwerken, zoals reguliere woonhuizen, langgevelboerderijen, stallen en een schoolgebouw. Nabij de voorgenomen bouwlocatie is een vrijstaande en een dubbele woning gesitueerd en tegenover de bouwlocatie is een dubbel woonhuis aanwezig.



Figuur 4: Impressie zuidelijk deel plangebied, gezien vanuit de Kapelbergstraat (bron: Google Street View).



Figuur 5: Impressie Kapelbergstraat ter hoogte van het plangebied. De ruimte-voor-ruimtewoning zal worden gesitueerd aan de linkerkant van de doodlopende weg die te zien is aan de rechterzijde van de figuur (bron: Google Street View).

<sup>3</sup> Zie 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' (d.d. 21 december 2011), pp. 114-119.

Enkele impressies van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven in bovenstaande figuren. Binnen het plangebied (perceel met perceelnummer 462) bevinden zich thans enkele bijgebouwen. Deze bijgebouwen zullen met uitzondering van één bijgebouwen allemaal worden gesloopt (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting en landschappelijk inpassingsplan dat is toegevoegd als bijlage bij onderhavige toelichting).

## 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied één ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. Voor de situering van de op te richten woning en bijgebouwen zijn vier mogelijke varianten in beeld gebracht. In onderstaande figuur is weergegeven om welke varianten het gaat. Elke variant is tevens voorzien van een korte toelichting.



Figuur 6: Vier varianten voor situering op te richten woning (bron: 'Landschappelijk inpassingsplan: Nieuwbouw Kapelbergstraat te Sint-Michielsgestel', Snel en Vos Landschapsingenieurs, d.d. november 2021).

De op te richten ruimte-voor-ruimtewoning zal, zoals blijkt uit bovenstaande figuur 6 blijkt, worden opgericht aan de voorzijde van het perceel. Ontsluiting zal plaatsvinden via de Kapelbergstraat. Omdat nog niet gekozen is voor een specifieke variant, is een zoekgebied opgenomen waarbinnen de beoogde woning zal worden gerealiseerd. Dit is ook als zodanig opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (LIP). In navolgende figuur 7 is een uitsnede opgenomen uit dit LIP waaruit blijkt waar binnen het projectgebied het zoekgebied zich bevindt. Voor het volledige LIP en bijbehorende onderbouwing van de verschillende varianten wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 7: Uitsnede integraal inpassingsplan met daarop het zoekgebied voor het oprichten van de beoogde ruimte-voor-ruimte-woning (bron: 'Landschappelijk inpassingsplan: Nieuwbouw Kapelbergstraat te Sint-Michielsgestel', Snel en Vos Landschapsingenieurs, d.d. november 2021).

Voor de typologie van de woning wordt aansluiting gezocht bij woningen in de (directe) omgeving. In het buitengebied van Sint-Michielsgestel bevinden zich burgerwoningen die uit één bouwlaag met kap bestaan. Het voornemen is om hier in beginsel bij aan te sluiten, tenzij de ruimtelijke context van de nieuwbouw aanleiding geeft tot afwijking hiervan. De inhoud van de woning zal maximaal 850 m<sup>3</sup> bedragen. Beoogd is om inpandig plaats te bieden aan vestiging van een kantoor voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. De omvang van de bijgebouwen zal maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.

Zoals reeds is aangegeven in de in paragraaf 2.1 van deze toelichting zal één van de binnen het plan-gebied aanwezige bijgebouwen worden behouden. Om welk bijgebouw het gaat is aangeduid in het LIP en op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Met uitzondering van (een deel van) de overkapping is het gehele bijgebouw gelegen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;

4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

### ***Doorwerking plangebied***

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient de realisatie van de ruimte-voor-ruimtetwoning voornamelijk getoetst te worden aan gemeentelijk beleid.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn<sup>4</sup>.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet

<sup>4</sup> O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### **Doorwerking plangebied**

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die, gelet op hun onderlinge afstand, als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro kunnen worden aangemerkt<sup>5</sup>. Het plan voorziet echter slechts in de toevoeging van 1 wooneenheid in de vorm van een vrijstaande ruimte-voor-ruimte-woning. Om die reden kan per definitie geen sprake zijn van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet doorlopen te worden.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving* vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *“Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”*.
- Doel 2030: *“Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”*.

---

<sup>5</sup> Zie overzichtsuitspraak ABRvS, 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdpogaven. De volgende hoofdpogaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

### ***Doorwerking plangebied***

De voorgenomen ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimtewoning heeft geen invloed op de vier in de provinciale omgevingsvisie opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de wijziging Interim omgevingsverordening-actualisatie april 2022 vastgesteld en deze is met ingang van 15 april 2022 in werking getreden.

De Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening en de daarop vastgestelde wijzigingen vormen het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat de verordening een tussenstap vormt naar de definitieve omgevingsverordening op grond van de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Zoals reeds aangegeven zijn er wijzigingen doorgevoerd op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze wijzigingen zijn vastgesteld door Provinciale Staten of Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. In zoverre vormen ze een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. De naar aanleiding van deze vastgestelde wijzigingen opgestelde geconsolideerde versies van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vormen daarentegen geen formeel toetsingskader, aangezien ze niet zijn vastgesteld door Provinciale Staten.

### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als 'Groen-blauwe Mantel', 'Landelijk gebied' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Daarnaast ligt het plan binnen de zone 'reservering waterberging'.

Met betrekking tot wonen in 'Landelijk gebied' is het volgend opgenomen in de verordening:  
**Wonen in 'Landelijk gebied'**

### **Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied**

#### **Lid 1**

*Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:*

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Ingevolge bovenstaand artikel 3.68, eerste lid, van de verordening zijn burgerwoningen in 'Landelijk gebied' in beginsel alleen toegestaan indien het gaat om bestaande burgerwoningen. Op grond van artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan van toepassing op 'Landelijk gebied' echter voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels waarop burgerwoningen kunnen gerealiseerd. De eerste drie leden van artikel 3.79 luiden als volgt:

### **Artikel 3.79 ruimte-voor-ruimte**

#### **Lid 1**

*Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:*

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;*
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en*
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .*

#### **Lid 2**

*Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.*

#### **Lid 3**

*Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:*

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

Wanneer gebruik gemaakt wordt van bovengenoemd artikel 3.79,, dan wordt een uitzondering gemaakt op de regel dat nieuwe burgerwoningen in 'Landelijk gebied' niet toegestaan zijn. Realisatie van burgerwoningen is dan onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is er sprake is van bebouwing binnen een bebouwingscluster als bedoeld in artikel 1.1 van de verordening. Hierin wordt een bebouwingsconcentratie beschreven als "kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster". Zoals eerder aangegeven in paragraaf 2.1 maakt de locatie Kapelbergstraat (ong.) onderdeel uit van

de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk'<sup>6</sup>. Ter nadere onderbouwing is een lokale gebiedsvisie opgesteld waarin zowel de ontwikkelingsrichting als de aanvaardbaarheid van de locatie voor de beoogde woning nader is ingekaderd en in breder perspectief is gezet. Voor deze visie wordt verwezen naar 3.3.2.

Deze Ruimte-voor-Ruimte locatie is gelegen tegenover een bestaande dubbele woning en vormt hiermede de afronding van de bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat/Pleinsedijk.

Door de woning aan de zijtak van de Kapelbergstraat te situeren blijven de doorzichten c.q. zichtlijnen behouden tussen de bestaande woningen aan de Kapelbergstraat en het scholencomplex.

In aanvulling op bovenstaande dient tevens aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit. , In dit geval is sprake van het aankopen van een titel via de Ontwikkelingsmaatschappij waarbij reeds een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is behaaldt in het verleden. Aangezien een ruimte-voor-ruimtetitel zal worden aangekocht, wordt daarmee voldoende aangetoond dat voldoende omgevingskwaliteitswinst is geboekt.

Voor een verdere onderbouwing ten aanzien van de eisen die worden gesteld aan het in een bestemmingsplan voorzien in ruimte-voor-ruimtekavels wordt verwezen naar 3.3 Gemeentelijk beleid en het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat is opgesteld door Snel en Vos landschapsingenieurs (d.d. 2021). Dit LIP is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierin wordt onderbouwd op welke manier een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit wordt bewerkstelligd en dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Van een (aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling is geen sprake, gelet op het feit dat er slechts één woning gerealiseerd wordt en enkel een deel van de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen' zullen krijgen.

### **Groenblauwe mantel**

Vanwege de ligging binnen de 'Groenblauwe mantel' is tevens artikel 3.32 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing:

#### **Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel**

##### **Lid 1**

*Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:*

- a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

##### **Lid 2**

*De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

In de artikelsgewijze toelichting op voorgaand artikel is onder andere het volgende opgenomen over de 'Groenblauwe mantel':

---

<sup>6</sup> Zie 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' (d.d. 21 december 2011), pp. 114-119.

*“De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel.*

*Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwen van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.*

Het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat in het kader van de beoogde ontwikkelingen is opgesteld wordt specifiek ingegaan op hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Voor dit LIP wordt verwezen naar de bijlagen. Hoe omgegaan wordt met de omgevingsaspecten water en ecologie (flora en fauna) wordt onderbouwd in hoofdstuk 4.

Ook planologische gebiedsbescherming is geregeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de provinciale verordening in kwestie.

### **Cultuurhistorisch waardevol gebied**

Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt het plangebied aangemerkt als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. De betekenis hiervan volgt uit artikel 3.29 van deze verordening:

#### **Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden**

*Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is ingevolge artikel 3.29 van de IOV “Cultuurhistorische waarden” het volgende opgenomen:*

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

In onderhavig geval dient aangetoond te worden dat sprake is van behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Zoals in paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven en gemotiveerd is het aannemelijk dat het initiatief waarop deze toelichting betrekking heeft niet zorgt voor een aantasting van cultuurhistorische waarden en kenmerken die binnen het projectgebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

In aanvulling op hetgeen beschreven is in de vorige alinea geldt dat is voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan (LIP) opgesteld. Centraal in dit LIP staat het bestuderen van de omgevingskenmerken, om aan de hand van deze studie ruimtelijke

randvoorwaarden op te stellen. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan het plangebied op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast in en worden aangesloten op de aanwezige landschapsstructuren. Zo kan worden voorkomen dat de ontwikkelingen waarin het plan voorziet afbreuk doen aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. Voor het LIP wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

### 3.2.3 Verzoek herbergrenzing zone ‘reservering waterberging’

Een deel van de plangebied (zie afbeelding) ligt binnen de zone ‘reservering waterberging’. Voor plannen binnen deze zone geldt dat:

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.



Afbeelding: zone reservering waterberging uit IOV (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In paragraaf 4.10 is aangegeven hoe omgegaan wordt met het behouden van het waterbergende vermogen van het plangebied. Dit gebeurt door het volume dat voor ophoging van de gronden nodig is vanwege de bouw van de woning die voldoende klimaat- en hemelwaterbestendig moet zijn, te compenseren met een evenredig volume dat geschikt gemaakt wordt voor waterberging in de achtertuin. Het plan heeft wel tot gevolg dat de begrenzing van de zone ‘reservering waterberging’ moet worden aangepast omdat een deel van de gronden na realisatie van de bestemming (woning met tuin en bijgebouwen) niet meer ingezet zal worden als reserveringsgebied. Onderhavig bestemmingsplan bevat daarom tevens het verzoek tot herbergrenzing van deze zone conform artikel 6.2 IOV.

Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan is het te verwijderen gedeelte reservering waterberging aangegeven.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel

Op 16 december 2010 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente Sint-Michielsgestel onder andere haar visie gegeven op bebouwingsconcentraties.

##### ***Doorwerking plangebied***

De locatie Kapelbergstraat (ong.) wordt in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als onderdeel van de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk'<sup>7</sup>. Nieuwe woningen kunnen in de vorm van ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op plekken die in de visiebeelden die onderdeel maken van de structuurvisie worden aangemerkt als zoeklocatie. Het toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen is in beginsel ook mogelijk op locaties die niet aangemerkt worden als zoeklocatie, mits de realisatie ervan past binnen de kaders van de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel'.

Uit onderstaande figuur, betreffende een uitsnede uit het visiebeeld voor de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk', blijkt een dergelijke zoeklocatie zich binnen het plangebied bevindt.



Figuur 8: Uitsnede uit visiebeeld bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk' (bron: Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel).

In de structuurvisie voor het buitengebied zijn tevens randvoorwaarden opgesteld voor het realiseren van nieuwe woningen. Deze randvoorwaarden luiden als volgt:

##### ***Randvoorwaarden nieuwe woningen***

1. *De kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie gelegen.*
2. *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
3. *Bouw van woningen is in de groene hoofdstructuur niet toegestaan.*

<sup>7</sup> Zie 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel' (d.d. 21 december 2011), pp. 114-119.

4. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
5. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.*
6. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn doormiddel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument<sup>8</sup>.*

In aanvulling op bovenstaande bevat de structuurvisie voor het buitengebied ook nog randvoorwaarden met betrekking tot kavelgrootte, schaal en ontwerp. Hierover is het volgende opgenomen:

#### **Randvoorwaarden aan kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp**

*In dit hoofdstuk is beschreven in welke bebouwingsconcentraties ruimte is voor nieuwe woningen (zoeklocaties). Tevens zijn hier de beleidskeuzes voor het thema wonen verwoord en zijn de randvoorwaarden beschreven die gesteld worden aan de kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp. De gemeente is van mening dat de inhoud, typologie, architectuur van de woning en de tuin passend dient te zijn in haar omgeving en de nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting is ingepast in het omringende landschap.*

*Dit betekent dat:*

1. *de inhoud van de nieuwe woningen maximaal 850 m<sup>3</sup> mag bedragen;*
2. *het een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning betreft op een vrij kavel;*
3. *de nieuwe woning takt direct aan op bestaande wegen;*
4. *de nieuwe woning er niet voor mag zorgen dat de bebouwingsconcentratie dicht slibt en doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven;*
5. *de nieuwe woning wordt op een vrij gelegen kavel gerealiseerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de frontbreedte minimaal 30 meter is, direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. Op basis van stedenbouwkundige argumenten kan hier gemotiveerd maximaal 10% van worden afgeweken;*
6. *10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd blijft (hier geen huis en opstallen toegestaan) en de rooilijn aan de voorzijde afgestemd wordt op de rooilijn van de bestaande bebouwing;*
7. *de nieuwe woning geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw<sup>9</sup>.*

In het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat in het kader van onderhavig plan is opgesteld wordt expliciet ingegaan op de manier waarop voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarden. In paragraaf 5.2 (figuur 15) wordt tevens een voorstel gedaan voor de verbeelding van het plan. In dit voorstel wordt onder meer rekening gehouden met bovenstaande voorwaarde 6. In onderhavig plan en het bouwontwerp zal rekening gehouden worden met deze in de structuurvisie genoemde voorwaarden. Ter nadere uitwerking en verfijning van de structuurvisie is een lokale gebiedsvisie opgesteld voor de ontwikkelingslocatie (zie paragraaf 3.3.2).

#### **3.3.2 Ontwikkelingsrichtingbebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk'**

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwingsclusters zijn indicatief in de structuurvisie aangegeven. Ter nadere uitwerking en verfijning van de structuurvisie is onderstaande lokale gebiedsvisie opgesteld voor de ontwikkelingslocatie aan de Kapelbergstraat en directe omgeving. Dit heeft te maken

<sup>8</sup> Zie 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel', p. 62.

<sup>9</sup> Zie 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel', pp. 62-63.

met het verschil in beleving tussen het noord- en noordwestelijke deel en het zuidwestelijke deel van de bebouwingsconcentratie. Het heeft ook te maken met een concrete voorliggende ontwikkelingsplan dat is gedaan voor een perceel in dit zuidwestelijk deel van de bebouwingsconcentratie op de aangewezen plek in de Structuurvisie Buitengebied.

Deze visie is bedoeld om richting te duiden aan het verzoek voor de Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Kapelbergstraat. In de Structuurvisie zijn op basis van een ruimtelijke analyse plekken aangewezen waar een toevoeging van woningen denkbaar is met behoud/versterking van de kwaliteiten. Ter nadere onderbouwing hiervan is onderstaand ingegaan op de gebiedskenmerken van (het betreffende deel) van de bebouwingsconcentratie en is een integrale visie met kaartbeeld opgesteld. Voor een analyse en onderbouwing van de passendheid van de ontwikkeling in het beleid, wordt verwezen naar de paragrafen 3.2 'Provinciaal beleid', 3.3.1 'Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel' en 4.12 'Cultuurhistorie',

### **Gebiedskenmerken bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk'**

#### *Analyse huidige situatie*

Het gevarieerde landschap tussen 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel, bestaat uit een aaneengesloten complex van landgoederen. Er zijn enkele kastelen, akkers, graslanden en bosopstanden van loof- of naalddhout met verspreid op terpen of tegen dijklichamen gelegen hoeven aanwezig. De verdeling in hogere en lagere gronden is in het bodemgebruik en de percelering nog goed te herkennen. In de laaggelegen gebieden is de percelering strookvormig en bestaan de percelen grotendeels uit grasland. De hogere gronden zijn in gebruik als bouwland of bos. Het gebied wordt doorsneden door diverse oude, deels middeleeuwse dijklichamen, al dan niet voorzien van groenopstanden en oude lanen.

De bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat en Pleinsedijk' ligt ten noordoosten van Sint-Michielsgestel op een dekzandrug. In het gebied zit een grote loonwerker, een melkveebedrijf met manege. Op de hoek van de Hemelrijkstraat en de Kapelbergstraat is het cultuurhistorisch waardevol complex Landgoed Mariënberg gelegen dat is ontsloten vanaf de Hemelrijkstraat. Dit complex is omsloten door reusachtige bosschages.

Ten aanzien van de voorgenomen bouwlocatie is ten westen en buiten deze bebouwingsconcentratie een scholencomplex voor voortgezet onderwijs gelegen. Aan de Kapelbergstraat aan zuidzijde van deze bouwlocatie en direct daaraan grenzend bevindt zich een vrijstaande en een dubbele woning met de nodige bijgebouwen. Ten oosten van de bouwlocatie, aan de overzijde van de klinkerweg en tegenover de bouwlocatie, is een bestaande dubbele woning aanwezig.

De beoogde ontwikkelingslocatie ligt op de overgang van een oude es, landgoed Mariënberg en het beekdal van de Dommel. De ontwikkelingslocatie ligt aan een zijstraatje van de Kapelbergstraat. Dit was vroeger een doorlopende landbouwweg die de es omzoomde. Aan deze weg zijn enkele panden opgericht aan weerszijden van deze weg. In de 2<sup>de</sup> helft van de vorige eeuw is de landbouwweg niet meer doorlopend, maar afgesloten en doodlopend geworden. De ontwikkellocatie is ontsloten via deze doodlopende weg.

### *Beschrijving huidige kwaliteiten*

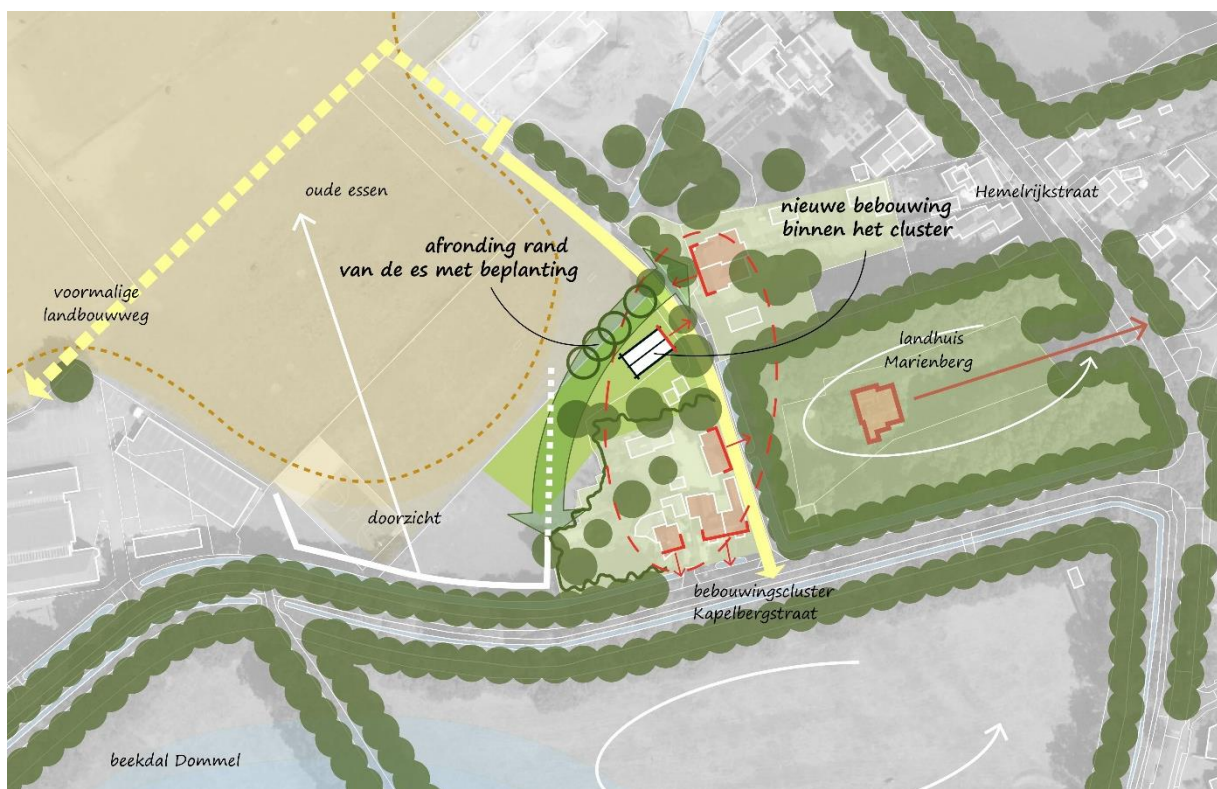
De bebouwingsconcentratie is een gebiedje met een sterke ruimtelijke identiteit door de aanwezigheid van een aantal bijzondere en voor dit gebied kenmerkende elementen: met name lanen, dijken en percelensrandbegroeiingen. De percelen in het kleinschalige gras- en akkerland worden begrensd door bomenrijen, houtsingels en lanen. Aan de oostkant wordt de Pleinsedijk begrensd door de liniedijk die zwaar beplant is met eiken. In combinatie met het hoogteverschil veroorzaakt dit een groot contrast met het lage coulisselandschap richting Den Dungen. Tegen de dijk aan ligt het landgoed Mariënborg daterend uit 1873 met een romantische tuin eromheen. Het landgoed ligt op de plek waar al in 1614 een oude hoeve stond. De laanbeplanting van de Hemelrijkstraat en de Pleinsedijk is een imposante laan van zeer oude en gave eiken daterend uit 1860. De lanen hebben een sterke structurerende werking op het gebied. De Lookerstraat, Dooibroek en Kapelbergstraat lopen vanaf de Hemelrijkstraat in westelijke richting een lager gelegen en vochtiger gebied in. Ze onderscheiden zich van elkaar door verschillende laanbeplantingen zoals Eik en Noot en verschillende fruitbomen.

### **Integrale visie Kapelbergstraat e.o en vertaling naar integraal inpassingsplan**

Op onderstaand kaartbeeld zijn de belangrijkste ruimtelijke structuren en kwaliteiten aangegeven en is te zien op welke wijze de ruimte waar de Ruimte voor Ruimtewoning is beoogd past binnen het ontwikkelingsperspectief en een bijdrage levert aan de versterking van bepaalde kenmerkende (landschaps)waarden. Het gaat hierbij in het bijzonder om:

- Doorzetten clustering tussen de bestaande panden/woningen aan dit deel van de Kapelbergstraat;
- Nieuwe bebouwing gaat de relatie aan met de bestaande bebouwing in oriëntatie en positionering;
- Versterken van de overgang tussen de open es en het besloten lint/ landgoed;
- Inspelen op de belangrijke vista's en het accentueren van zichtlijnen door het versterken van het contrast tussen open en besloten gebieden;

In onderstaande kaart is het woningcluster met randbeplantingen aangegeven. De belangrijke uitzichten en doorzichten zijn met witte pijlen aangegeven. Uit het perspectief van het cluster bebouwing aan



de Kapelbergstraat is de open ruimte waar de woning is beoogd geen wezenlijke open ruimte en het deels en goed ingepast bebouwen ervan kan zelfs bijdragen aan een logische ruimtelijke en landschappelijke afronding van dit cluster. De contrasten tussen open en besloten bebouwingscluster wordt hierdoor vergroot.

#### *Visie op integraal inpassingsplan*

Mede op basis van de geschetste ontwikkelingsrichting is een integraal inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Realisatie van dit plan zorgt ervoor dat het nieuwbouwplan (woning en de planlocatie) onderdeel gaat vormen van het landschap en de overgang van bebouwde omgeving naar het buitengebied. De abiotische factoren, karakteristieken van het landschap en de beleidsuitgangspunten van de betreffende overheden vormen hierbij de basis. Deze punten zijn in deze plantoelichting en in het inpassingsplan uiteengezet en zijn toegepast in het ontwerp voor de kavel en bebouwing. Samengevat betreft dit de volgende uitgangspunten:

- De nieuwbouwlocatie is gelegen in een zogenaamde bebouwingsconcentratie. Hierbij dienen
- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden te worden behouden dan wel
- versterkt en de ruimtelijke kwaliteit te worden verbeterd;
- Situering en vormgeving van de woning, het kavel en de groene inrichting van de planlocatie
- dienen het landschap, de directe omgeving en elkaar te versterken;
- Keuze van architectuur, materiaalgebruik van de woning en beplanting op de planlocatie sluiten
- aan op het landschap;
- Situering van de woning is dusdanig dat geen onnodige afbreuk wordt gedaan aan het zicht op het
- landschap;
- Behoud van zichtlijnen, doorzichten naar het landschap;
- Versterking van de landschappelijke kwaliteit en landschappelijke kenmerken van het gebied;
- Versterken beleving overgang bebouwde omgeving naar het (meer open) buitengebied
- (kernrandzone);
- Aansluiten bij de karakteristieken van het gebied, voor zowel architectuur als inrichting van de
- kavel;
- “Vertuining” van het landschap wordt voorkomen;
- Toepassen van de voor het gebied kenmerkende landschapselementen die horen bij het
- essenlandschap en overgangsgebied van dekzand naar De Dommel markeren;
- Landschapselementen in te richten met van ‘nature voorkomende soorten’ beplanting. Op deze
- wijze wordt de kwaliteit van het landschap versterkt;
- Versterken van natuurwaarden op basis van de abiotische omstandigheden. Door aan te sluiten
- op
- de van nature voorkomende beplanting kunnen ook allerlei dieren een plek vinden om te schuilen
- en voedsel vinden;
- Behoud van de voor Hemelrijken zo kenmerkende ‘open kamers’ begrenst door landschappelijke
- elementen als houtwallen en overgang naar het meer open buitengebied;
- Toepassen van historische combinatie van grond- en houtwallen rondom de kavel. Als gevolg van de terreinverlaging ten behoeve van de retentievoorziening, zie paragraaf 7.4 lijkt het bestaande maaiveld langs een groot deel van het perceel verhoogd te zijn. In werkelijkheid is dat niet het geval. Het hoogteverschil dat ontstaat zorgt voor het visuele effect dat de beplanting in houtwallen op grondwallen lijken te staan. In feite staat deze beplanting in het bestaande maaiveld en wordt geen afbreuk gedaan aan de hoogwaterberging.

Naast voorgaande uitgangspunten is door de initiatiefnemer de wens uitgesproken om zoveel mogelijk natuurwaarden te realiseren op de planlocatie. Dit sluit heel goed aan bij de uitgangspunten van diverse overheden (provincie en gemeente) en de abiotische factoren die hier van nature aanwezig zijn. Door het aanbrengen van zoveel mogelijk gradiëntverschillen, waarbij rekening wordt gehouden met de bezonning, zal een nog groter natuurwaarde ontstaan. Voor gradiëntverschillen wordt gezorgd, doordat de houtwal (deel) op een aardenwal wordt aangebracht, zoals dat in het verleden in het agrarisch gebied ook het geval was. Daarnaast wordt door het toepassen van 'gelaagdheid in beplanting' (bomen, struiken en kruiden laag) op basis van inheemse soorten maximale schuilgelegenheid en voedselaanbod voor insecten, kleine zoogdieren en vogels geboden.

#### *Functionele indeling en groen raamwerk*

In onderstaande tekst wordt vanuit deze uitgangspunten de functionele indeling op hoofdlijnen van het integraal inpassingsplan beschreven. Hieruit vloeit mede ook het groene raamwerk voor de kavel uit voort. Beiden zijn beschreven in de twee onderstaande figuren.

## Functionele indeling op hoofdlijnen

### Toelichting: Functionele indeling op hoofdlijnen

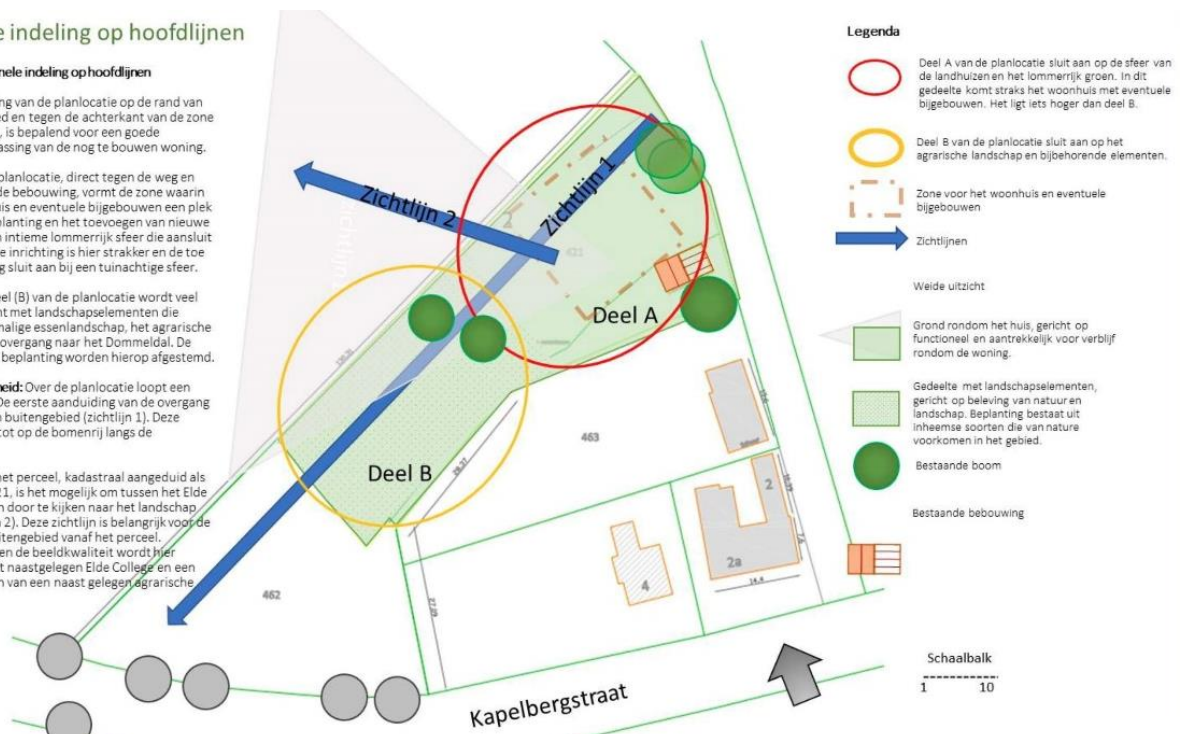
**Zonering:** De situering van de planlocatie op de rand van het agrarische gebied en tegen de achterkant van de zone met landhuizen aan, is bepalend voor een goede landschappelijk inpassing van de nog te bouwen woning.

Het deel (A) van de planlocatie, direct tegen de weg en dichtbij de bestaande bebouwing, vormt de zone waarin het nieuwe woonhuis en eventuele bijgebouwen een plek krijgen. Middels beplanting en het toevoegen van nieuwe bomen ontstaat een intieme lommerrijk sfeer die aansluit op de landhuizen. De inrichting is hier strakker en de toe te passen beplanting sluit aan bij een tuinachtige sfeer.

Het zuidwestelijk deel (B) van de planlocatie wordt veel natuurlijker ingericht met landschapselementen die passen bij het voormalige essenlandschap, het agrarische buitengebied en de overgang naar het Dommeldal. De toegepaste soorten beplanting worden hierop afgestemd.

**Zichtlijnen en openheid:** Over de planlocatie loopt een duidelijke zichtlijn. De eerste aanduiding van de overgang naar een meer open buitengebied (zichtlijn 1). Deze zichtlijn loopt door tot op de bomenrij langs de Kapelbergstraat.

Vanaf een punt op het perceel, kadastraal aangeduid als sectie L, nummer 421, is het mogelijk om tussen het Elde College en de stallen door te kijken naar het landschap daarachter (zichtlijn 2). Deze zichtlijn is belangrijk voor de beleving van het buitengebied vanaf het perceel. Het weidse uitzicht en de beeldkwaliteit wordt hier belemmerd door het naastgelegen Elde College en een aantal grote schuren van een naast gelegen agrarische ondernemer.



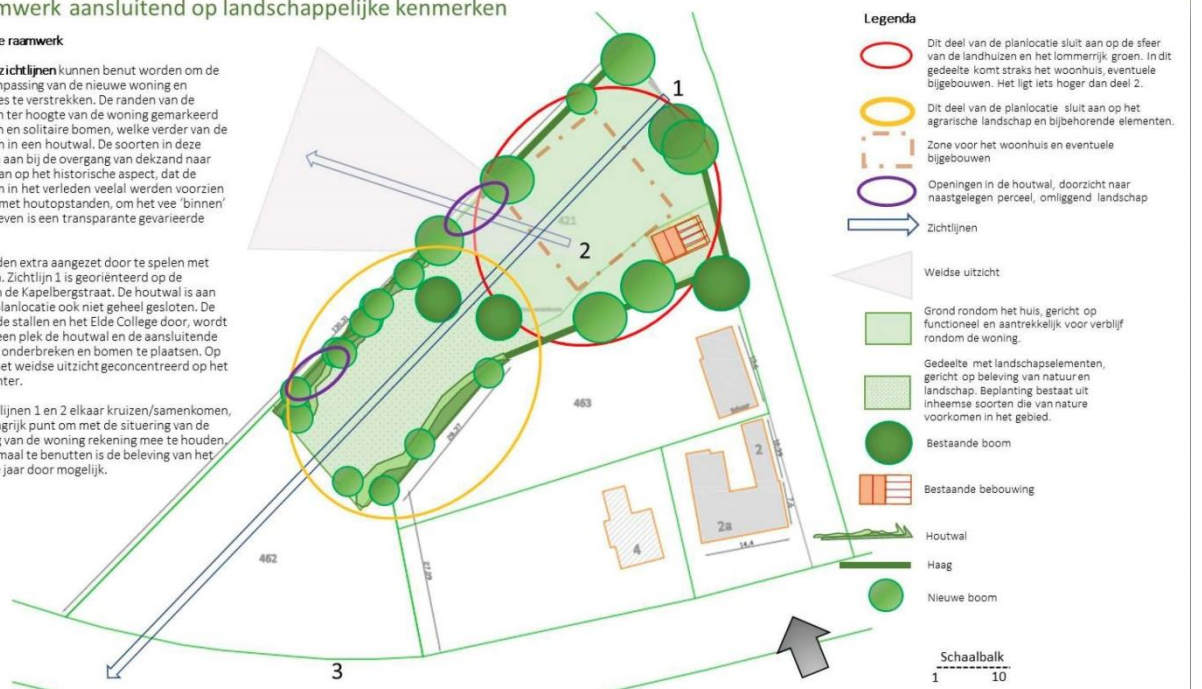
## Groen raamwerk aansluitend op landschappelijke kenmerken

### Toelichting: Groene raamwerk

De **zonering** en de **zichtlijnen** kunnen benut worden om de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en bijkomende functies te verstrekken. De randen van de planlocatie worden ter hoogte van de woning gemarkeerd door strakke hagen en solitaire bomen, welke verder van de woning af overgaan in een houtwal. De soorten in deze houtwallen sluiten aan bij de overgang van dekzand naar beekdal. Dit sluit aan op het historische aspect, dat de agrarische percelen in het verleden veelal werden voorzien van een grondwal met houtopstanden, om het vee 'binnen' te houden. Het streven is een transparante gevarieerde houtwal.

De **zichtlijnen** worden extra aangezet door te spelen met bomen en struiken. Zichtlijn 1 is georiënteerd op de laanbeplanting van de Kapelbergstraat. De houtwal is aan deze zijde van de planlocatie ook niet geheel gesloten. De zichtlijn 2, tussen de stallen en het Elde College door, wordt gestuurd door op een plek de houtwal en de aansluitende gemengde haag te onderbreken en bomen te plaatsen. Op deze wijze wordt het weidse uitzicht geconcentreerd op het landschap daar achter.

Daar waar de zichtlijnen 1 en 2 elkaar kruisen/samenkomen, is tevens een belangrijk punt om met de situering van de woning en indeling rekening mee te houden. Door dit punt optimaal te benutten is de beleving van het landschap het hele jaar door mogelijk.



## Integraal inpassingsplan

Door nu voor de nieuwbouw aan te sluiten bij de karakteristiek van omliggende bebouwing, bijpassende materialen te kiezen en de architectuur bij voorkeur te laten aansluiten op een boerderijtype dat hier in het verleden is ontstaan, komt een totaal integraal inpassingsplan tot stand, dat passend is in het landschap en aansluit op de uitgangspunten en voorwaarden vanuit de gemeente. Het plan houdt zowel rekening met het halfopen landschap, de overgang naar twee buitenplaatsen, de belangrijke

zichtlijnen, van nature voorkomende boom- en beplantingssoorten, de cultuurhistorie van het gebied in de vorm van landschapselementen en ook nog met de in het gebied ontstane architectuur.

Deze Ruimte-voor-ruimte locatie voldoet dan ook aan de hiervoor gestelde voorwaarden en vormt hiermede de afronding van de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat en Pleinsedijk'. Door de voorgenomen Ruimte-voor-ruimte woning aan de zijtak van de Kapelbergstraat te situeren blijven de doorzichten c.q. zichtlijnen behouden tussen de bestaande woningen aan de Kapelbergstraat en het bestaande scholencomplex.

### **Conclusie beleid en mogelijkheid tot Ruimte-voor-ruimte ontwikkeling Hemelrijkstraat(ong.)**

Gezien het feit dat:

1. De ruimte voor ruimte regeling is verbreed en die tot uiting komt in de vier beleidslijnen, waarvan de eerste van toepassing is op dit plan; De beleidslijn bebouwingsconcentraties: verruiming van de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties door middel van ruimte voor ruimte en rood voor groen.
2. De beoogde ontwikkelingslocatie de Kapelbergstraat (ong.) valt volgens, de "Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel, d.d. 21 december 2011" onder de bebouwingsconcentratie 'Hemelrijkstraat/Pleinsedijk'.
3. Kan worden voldaan aan de Interim Omgevingsvergunning in relatie tot het reserveringsgebied voor waterberging en de vereisten van het waterschap de Dommel, die hiervoor gelden (zie paragraaf 4.10).

*Bouwen mogelijk:* onder voorwaarden dat wordt gezorgd voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit, waarbij een goede landschappelijke inpassing en versterking van natuurwaarden zeer van belang zijn, woningbouw op het perceel aan de Kapelbergstraat (ong.) mogelijk op basis van het vigerende beleid van provincie Noord-Brabant, gemeente Sint-Michielsgestel en (uitgangspunten) waterschap De Dommel.

### **3.3.3 Woonvisie 2016-2021**

In de 'Woonvisie 2016-2021' heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de periode 2016-2021 vastgelegd. Ook wordt een doorkijk gegeven op de ontwikkeling voor de periode die daarna volgt. Er wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de opgaven voor het woonbeleid en de geformuleerde visie en beleidskeuzes.

#### *Ontwikkelingen op de woningmarkt*

Ten tijde van het opstellen van de woonvisie in 2016 waren er in Sint-Michielsgestel circa 11.220 woningen aanwezig, verdeeld over de vier kernen die de gemeente rijk is. Veel van de woningen zijn vrijstaand of van het type twee-onder-een-kap. 76 procent van de woningvoorraad bestond in 2016 uit koopwoningen. Sociale huur en particuliere huur maakten respectievelijk 16 procent en 8 procent van de voorraad uit.

De woningbouwopgave voor de periode 2015-2025 wordt geraamd op 1.125 woningen (bruto), wat een netto-opgave van 985 woningen inhoudt. Harde plannen lagen ten tijde van het opstellen van de woonvisie klaar voor de bouw van zo'n 883 woningen. Daarmee was in 2016 sprake van een nog bestaande brutobehoeft van ongeveer 242 woningen.

### *Opgaven voor woonbeleid*

De opgaven voor het te voeren woonbeleid worden beschreven aan de hand van vier verschillende thema's: betaalbaarheid en beschikbaarheid, vergrijzing en wonen met zorg, kwaliteit van wonen en omgeving en woningbehoefte.

Betaalbaarheid van woningen staat onder druk. De woonlasten voor huurders zijn gestegen, starters met lage inkomens krijgen te maken met het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen en het aanbod van woningen in de vrije huursector voor starters met een middeninkomen is relatief laag. De gemeente reserveert in de resterende ruimte in het woningbouwprogramma voornamelijk ruimte voor woningen voor huishoudens met lage inkomens (sociale woningbouw). Daarnaast wordt ingezet op de bouw van woningen voor senioren. Ook de positie van mensen met lagere middeninkomens op de woningmarkt verdient gepaste aandacht. Mensen die vallen in deze klasse kunnen vaak niet terecht in een sociale huurwoning, terwijl tegelijkertijd vaak geen hypotheek kan worden afgesloten voor een koophuis.

### *Woningbehoefte*

Het wordt als niet vanzelfsprekend beschouwd dat de gemeente elke woningvraag kan accommoderen. Concreet gezien betekent dat dat prioritering plaatsvindt voor het woningbouwprogramma. De resterende nieuwbouwbehoefte wordt daarom ingevuld met inachtneming van de volgende punten:

- Probeer de bestaande plannen waar mogelijk programmatisch te optimaliseren.
- Bouw voornamelijk betaalbare woningen voor de lage en midden inkomens (vooral gericht op huur).
- Bouw in het centrum (nabij voorzieningen) van de twee grotere kernen (Sint-Michielsgestel en Berlicum) voor senioren (koop en huur in verschillende klassen).
- Bouw met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen (levensloopbestendig).

In de woonvisie wordt de aandacht ook gevestigd op moeilijkheden die senioren ondervinden bij het vinden van een doorstroomwoning die aan hun wensen voldoet. Dat staat een goede doorstroming op de woningmarkt in de weg.

### *Visie en beleidskeuzes*

Om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad ook past bij de woningvraag van de komende jaren, worden een drietal scenario's voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders kiest daarbij voor het tweede scenario. Dit scenario houdt in dat bestaande nieuwbouwplannen nog eens tegen het licht gehouden worden om te kijken naar de mogelijkheden voor sociale huur. Bij komende nieuwbouwplannen wordt voor 70 procent ingezet op sociale woningbouw, wat voornamelijk een focus op sociale huur en in minder mate een focus op sociale koop in het startsegment betekent. Door bij de overige 30 procent in te zetten op middeldure koop, kunnen mensen die net te veel verdienen om terecht te kunnen in de sociale huursector ook aan een woning komen.

### *Doorwerking plangebied*

In 2016 bestond er voor de gemeente Sint-Michielsgestel een brutobehoefte aan woningen van ongeveer 242 huizen. Hoewel het plan niet direct voorziet in de bouw van woningen voor de doelgroepen die vanuit de woonvisie benoemd worden, draagt het plan bij aan de mogelijkheden voor doorstroming. De locatie leent zich juist voor een vrijstaande woningbouwtypologie en biedt kansen voor mensen die op zoek zijn naar een rustige locatie in het buitengebied waar vraaggericht gebouwd kan worden.

Verder is het van belang om te vermelden dat ruimte-voor-ruimtewoningen niet worden meegeteld in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Ruimte-voor-ruimtewoningen komen daarom ook niet ten laste van de plancapaciteit. In zoverre is het niet strikt noodzakelijk dat de realisatie van de beoogde ruimte-voor-ruimtewoning niet binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma past.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening<sup>10</sup> dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vast te stellen.

In dit geval heeft de gemeente Sint-Michielsgestel ervoor gekozen haar parkeerbeleid zelf vast te leggen in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel'. Als nieuwe regeling is dit beleidsdocument in werking getreden op 7 oktober 2016. Op 28 oktober 2020 is een wijzigingsbesluit betreffende één of meerdere wijzigingen ten opzichte van dit document in werking getreden.

In de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' zijn parkeernormen opgenomen die moeten worden gehanteerd om bij ruimtelijke ontwikkelingen de theoretische parkeerbehoefte te bepalen. Ook bij het vaststellen van een bestemmingsplan is het van belang om deze verwachte parkeerbehoefte te bepalen, aangezien een dergelijk plan specifieke ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht al dan niet planologisch mogelijk maakt. De gemeente Sint-Michielsgestel hanteert voor de parkeernormen het rekenkundig gemiddelde van het minimum- en het maximumparkeerkencijfer uit CROW-publicatie 317 (editie september 2016). Gelet op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente wordt ervan uitgegaan dat de gemeente zich bevindt in de klasse 'niet-stedelijk'<sup>11</sup>. In een bijlage bij de beleidsregels in kwestie wordt nader aangegeven van welke precieze kencijfers wordt uitgegaan.

Binnen de gehanteerde parkeerkencijfers vindt een nadere specificering plaats naar type woning(en) en de ligging van woning(en). Daarbij geldt globaal gezien dat hoe verder een woning van een centrum vandaan ligt, hoe hoger het gegeven parkeerkencijfer.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Verkeer

Om de theoretisch gezien te verwachten verkeersgeneratie van de woonfunctie binnen het plangebied te bepalen, is gebruik gemaakt van de in paragraaf 4.1.1 genoemde CROW-kengetallen. Aangezien

<sup>10</sup> Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

<sup>11</sup> Het verdient echter opmerking dat uit de CBS-publicatie 'Regionale Kencijfers Nederland' blijkt dat de gemeente Sint-Michielsgestel al sinds 1999 een omgevingsadressendichtheid heeft die past binnen de klasse 'weinig stedelijk'.

de CBS-publicatie *Regionale Kencijfers Nederland* voor de gemeente Sint-Michielsgestel een omgevingsadressendichtheid van 629 (in 2020) geeft, valt deze gemeente binnen de stedelijkheidsklasse 'weinig stedelijk'. Voor het type en de locatie van de woning wordt uitgegaan van respectievelijk 'koop, vrijstaand' en 'buitengebied'.

Voor vrijstaande koopwoningen die gelegen zijn in een weinig stedelijke gemeente op een locatie is aan te merken is als 'buitengebied' wordt in de CROW-publicatie een aantal verkeersbewegingen per dag aangehouden van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 mvt/etmaal/woning. Wanneer uitgegaan wordt van een worstcasescenario, zal de woonfunctie binnen het plangebied naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal.

Gelet op het beperkte aantal extra verkeersbewegingen is de verwachting dat de wegen in de omgeving van het plangebied dit verkeer moeiteloos kunnen verwerken.

### **Parkeren**

Voor vrijstaande koopwoningen die gelegen zijn in een weinig stedelijke gemeente op een locatie is aan te merken is als 'buitengebied' geldt op basis van de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' een parkeernorm van 2,4 pp/woning. Aangezien er in één woning wordt voorzien, is de totale theoretische parkeernorm 2,4 parkeerplaatsen. Naar boven afgerond dient te worden voorzien in 3 parkeerplaatsen. De 3 benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein en/of in openbaar gebied te worden gerealiseerd. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met hetgeen neergelegd is in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel'.

Gelet op de hoeveelheid ruimte op eigen terrein is aannemelijk dat op eigen terrein voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen. Parkeren zal daarbij plaatsvinden aan de voorzijde van de bebouwing, waardoor geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanuit het buitengebied – lees: vanuit zuidelijke en zuidwestelijke richting, waar op bepaalde plekken sprake is van landschappelijke openheid.

### **4.1.3 Conclusie**

Het aspect parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.2 Geluid**

### **4.2.1 Toetsingskader**

#### **Wegverkeer**

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

**Tabel: Breedte geluidszones langs wegen**

|                         | Aantal rijstroken | Zone breedte |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Stedelijk gebied        | 1 of 2            | 200 meter    |
|                         | 3 of meer         | 350 meter    |
| Buiten stedelijk gebied | 1 of 2            | 250 meter    |
|                         | 3 of 4            | 400 meter    |
|                         | 5 of meer         | 600 meter    |

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

**Tabel: Maximale ontheffingswaarden**

| Situatie                                                               | Maximale ontheffingswaarde | Artikel               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Stedelijk gebied                                                       |                            |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 63 dB                      | Artikel 83, lid 2 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 68 dB                      | Artikel 83, lid 5 Wgh |
| Buiten stedelijk gebied                                                |                            |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 53 dB                      | Artikel 83, lid 1 Wgh |
| • Agrarische bedrijfsbebouwing                                         | 58 dB                      | Artikel 83, lid 4 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 58 dB                      | Artikel 83, lid 7 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg | 63 dB                      | Artikel 83, lid 6 Wgh |

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

#### 4.2.2 Onderzoek

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Indien een ruimtelijk plan voorziet in woningen binnen een zone van 250 meter aan weerszijden van een één- of tweebaansweg buiten stedelijk gebied ligt, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd<sup>12</sup>. Het projectgebied ligt binnen een dergelijke geluidszone, namelijk die van de Hemelrijkstraat. Om die reden is in het kader van onderhavig bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd door K+ (d.d. 28 juni 2021, rapportnummer: Rm210327aaA0).

In de berekening is ook verkeersgeluid afkomstig van de Kapelbergstraat en de Ruwenbergstraat meegenomen. Hoewel voor deze wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, en derhalve geen directe normstelling vanuit de Wgh van toepassing is, is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening toch getoetst aan de op basis van de Wgh geldende geluidsnormen. De verkeersgegevens waarmee gewerkt is waren voor beide wegen afkomstig van de gemeentelijke werkorganisatie

<sup>12</sup> Uitgezonderd wanneer er sprake is van een woonerf of van een weg waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur (zie artikel 74, tweede lid, onderdelen a en b, Wgh).

MijnGemeenteDichtbij. De resultaten uit het akoestisch onderzoek worden beknopt gepresenteerd in navolgende alinea's. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde op geen enkel punt wordt overschreden. De geluidsbelasting afkomstig van de Hemelrijkstraat is maximaal 29 dB (inclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wgh). Voor de geluidsbelasting afkomstig van de Kapelbergstraat en de Ruwenbergstraat gaat het respectievelijk om maximaal 38 dB en 29 dB (beide exclusief aftrek van 5 dB op basis van artikel 110g Wgh). Indien artikel 110g Wgh zou mogen worden toegepast, dan dient voor de Kapelbergstraat en de Ruwenbergstraat rekening te worden gehouden met een maximale geluidsbelasting van respectievelijk 33 dB en 24 dB.

Spoorwegen zijn gelegen op voldoende afstand.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op. Gelet op het feit dat er geen overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB plaatsvindt, is per definitie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. Het aanvragen van een hogere waarde is vanwege het niet overschrijden van de voorkeursgrenswaarde niet noodzakelijk.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

### 4.3.2 Onderzoek

#### NIBM

Het voorziene project is een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3A van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen ligt met 1 woning namelijk ver beneden de grens van 1500 woningen per woningbouwlocatie die genoemd wordt in Bijlage 3A van deze regeling. Dat houdt in dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Om die reden is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

#### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ook wanneer een project niet in betekenende mate bedraagt aan luchtverontreiniging, moet met het oog op hetgeen bepaald is in artikel 3.1, eerste lid, Wro, alsnog aannemelijk worden gemaakt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit artikel staat bepaald dat een bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke uitgangspunten is van toepassing op alle ruimtelijke projecten en ten aanzien van alle aspecten die kleven aan een project – en dus ook met betrekking tot luchtkwaliteit. Om die reden wordt in deze subparagraaf een beknopte onderbouwing gegeven voor waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Over luchtkwaliteit kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>. Die waarden kunnen bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. Omdat zich in of direct rondom het plangebied geen rekenpunten bevinden, is gekeken naar welke rekenpunten het dichtst bij het plangebied in de buurt liggen. Deze bevinden zich aan weerszijden van de Boschebaan, die ten noordoosten van het plangebied ligt. De waarden van vier van deze rekenpunten zijn als uitgangspunt genomen voor onderhavige analyse. Betreffende achtergrondwaarden voor het jaar 2020 zijn opgenomen in navolgende tabel.

Tabel: Achtergrondwaarden rekenpunten Bosschebaan

| Id       | NO <sub>2</sub><br>µg/m3 | PM <sub>10</sub><br>µg/m3 | PM <sub>10</sub> over-<br>schrijdings-<br>dagen | PM <sub>2.5</sub><br>µg/m3 |
|----------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| 16016969 | 21.5                     | 18.7                      | 6.6                                             | 11.7                       |
| 16022727 | 20.1                     | 18.5                      | 6.6                                             | 11.6                       |
| 16023006 | 21.5                     | 18.7                      | 6.6                                             | 11.7                       |
| 16026840 | 20.1                     | 18.5                      | 6.6                                             | 11.6                       |
| Norm     | 40                       | 40                        | 35                                              | 25                         |

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. De toename in verkeersbewegingen zal, mede gelet op de beperkte omvang van het voorziene project, dusdanig beperkt zijn dat de geldende normen niet overschreden zullen worden wanneer het project gerealiseerd is.

### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Geur afkomstig van veehouderijen zal in een separate paragraaf (4.5) worden verantwoord.

#### *Richtafstanden*

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>13</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### 4.4.2 Onderzoek

#### **Effecten plangebied op omgeving**

De reden om milieuzonering toe te passen is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Aangezien er op beide locaties geen milieubelastende functie wordt toegevoegd, is er geen extra milieubelasting op nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen te verwachten.

---

<sup>13</sup> *Bedrijven en Milieuzonering*, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

### Effecten omgeving op plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal milieubelastende bestemming die in meer of mindere mate milieubelastend zijn. Het gaat hierbij om de volgende functies, waarbij de vermelde functies hemelsbreed en van de uiterste grens van de gevel van de te realiseren woning tot de grens van de bestemmingsvlak waar betreffend bedrijf is toegestaan.

- Melkveehouderijen (op  $\pm 250$  m, 350 m en 370 m);
- paardenhouderij (op  $\pm 320$  m);
- middelbare school (op  $\pm 160$  m);
- een tankstation (op  $\pm 160$  m).

In de omgeving van het plangebied liggen tevens een aantal paarden- en melkveehouderijen. Het aspect geur agrarisch, dat betrekking heeft op geuruitstraling door deze functies, wordt separaat beschouwd in paragraaf 4.5. De onderdelen stof en geluid worden onderbouwd in navolgende alinea's.

Melkveehouderijen zijn bedrijven van milieucategorie 3.2. Voor de deelaspecten geluid en stof geldt voor deze bedrijven een aan te houden richtafstand van 30 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde melkveehouderij zich op een afstand van ongeveer 250 meter bevindt, wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Een paardenhouderij in de vorm van een manege is een bedrijf van milieucategorie 3.1. Voor de deelaspecten geluid en stof geldt hierbij een aan te houden richtafstand van 30 meter. Aangezien de paardenhouderij zich op een afstand van circa 320 meter bevindt, wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Een middelbare school (school voor voortgezet onderwijs) is een functie van milieucategorie 2. Voor het onderdeel geluid geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Ten aanzien van de onderdelen geur en stof geldt hoeft geen rekening gehouden te worden met een richtafstand. Gelet op de afstand tot de middelbare school in kwestie ( $\pm 160$  m) wordt ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

Een tankstation (benzineservicestation) zonder LPG is een bedrijf van milieucategorie 2. Hiervoor geldt ten aanzien van de onderdelen geluid en geur een richtafstand van 30 meter. Voor het onderdeel stof hoeft geen rekening gehouden te worden met een richtafstand. Omdat betreffend tankstation zich op een afstand van ongeveer 160 meter van het plangebied bevindt, wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Voorts verdient het nog opmerking dat zich direct ten westen van het plangebied een sportterrein bevindt. Deze behoren bij de eerder genoemde school (school voor voortgezet onderwijs). Het betreft hier de percelen die kadastraal bekend staan onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, perceelnummers 94 en 248 (gedeeltelijk). Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op de verbeelding van het 'Actualisatieplan Buitengebied' is ten aanzien van deze gronden tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – sportterrein' opgenomen. Er is ten aanzien van deze functieaanduiding echter geen sprake van een koppeling tussen de verbeelding en de planregels van het 'Actualisatieplan Buitengebied'. Ook in later vastgestelde actualisatie- of herstelplannen is deze koppeling niet aangebracht. Dit betekent met andere woorden dat in de planregels van de vigerende bestemmingsplannen niet is vastgelegd wat de bestemming van de gronden is ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – sportterrein'. Hierdoor komt er geen juridische betekenis toe aan deze functieaanduiding. Aangezien gronden met de bestemming 'Agrarisch' niet bestemd zijn voor het

uitoefenen van sportactiviteiten, kan het huidige gebruik als sportterrein worden aangemerkt als planologisch strijdig gebruik.

Dat er ten aanzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – sportterrein' mogelijkserwijs per abuis geen koppeling is gemaakt tussen de verbeelding en de planregels doet niets af aan de conclusie dat met betrekking tot de sportvelden sprake is van planologisch strijdig gebruik. In het kader van bedrijven en milieuzonering hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de feitelijke aanwezigheid van de sportvelden.

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 66 meter, bevinden zich gronden 'waarvoor op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' de bestemming 'Bedrijf' gold. Tevens is in dit bestemmingsplan voor deze gronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonvlechterij' opgenomen. Gronden met deze functieaanduiding waren op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' bestemd voor een betonvlechterij. Middels bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatie' zijn betreffende gronden later herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. Het bedrijf is feitelijk gezien ook niet meer aanwezig binnen het plangebied. Daarom hoeft met dit (voormalige) bedrijf geen rekening te worden gehouden in het kader van bedrijven en milieuzonering.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

### **4.5 Geur agrarisch**

#### **4.5.1 Toetsingskader**

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten.
- Veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf

wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. Dat heeft de gemeente Sint-Michielsgestel gedaan in de vorm van de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel. Deze verordening is vastgesteld op 9 februari 2017. Hierin worden van het de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer<sup>14</sup> afwijkende normen voor geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object opgenomen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Tevens zijn van deze wet en dit besluit<sup>15</sup> afwijkende waarden voor afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object opgenomen.

#### 4.5.2 Onderzoek

BRO heeft onderzocht of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op de beoogde woning. Dat kan onder andere worden achterhaald aan de hand van de vigerende bestemmingsplannen en bijbehorende verbeeldingen, luchtfoto's en de kaart 'Veehouderijen in Noord-Brabant' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant<sup>16</sup>.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.4.2 bevinden zich in de omgeving van het plangebied aan aantal melkveehouderijen en een paardenhouderij. Koeien en paarden zijn diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgelegd in de Rgv. Op grond van artikel 4, tweede lid, van de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel moet de minimale afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minstens 40 meter bedragen.

De afstanden tot de in de omgeving aanwezige melkveehouderijen en paardenhouderij zijn ten minste circa viermaal zo groot (160 meter) als de aan te houden 40 meter. Daarmee wordt aan de aan te houden minimumafstand voldaan.

Op voorhand kan ook nog op een andere manier aannemelijk worden dat geur afkomstig van de eerdergenoemde melkveehouderijen en paardenhouderij geen belemmeringen oplevert voor onderhavig initiatief. Dat kan met behulp van gegevens uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur'<sup>17</sup>, afkomstig van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Blijkens deze kaart geldt datzelfde ten aanzien van andere vee- en paardenhouderijen in de ruimere omgeving van het plangebied. De luchtkwaliteit in het gehele plangebied wordt namelijk beoordeeld als 'zeer goed'. Een en ander is zichtbaar in de uitsnede van betreffende kaart als weergegeven in figuur 9.

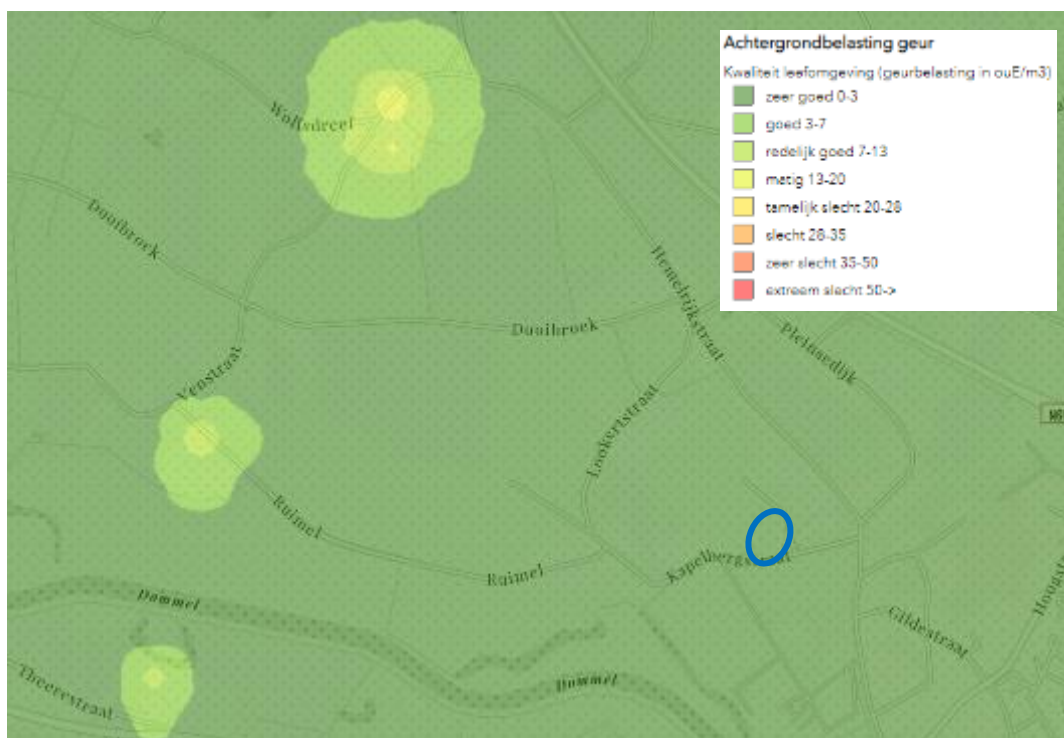
---

<sup>14</sup> Normen als opgenomen in artikel 3, eerste lid, Wgv, en artikel 3.115 Activiteitenbesluit milieubeheer.

<sup>15</sup> Waarden als opgenomen in artikel 3, tweede lid, Wgv, artikel 4, eerste lid, Wgv, artikel 3.116, eerste en tweede lid, Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 3.117, eerste lid, Activiteitenbesluit milieubeheer.

<sup>16</sup> Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=db4986b27d914413b2d0e52d3678c70d>.

<sup>17</sup> <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>.



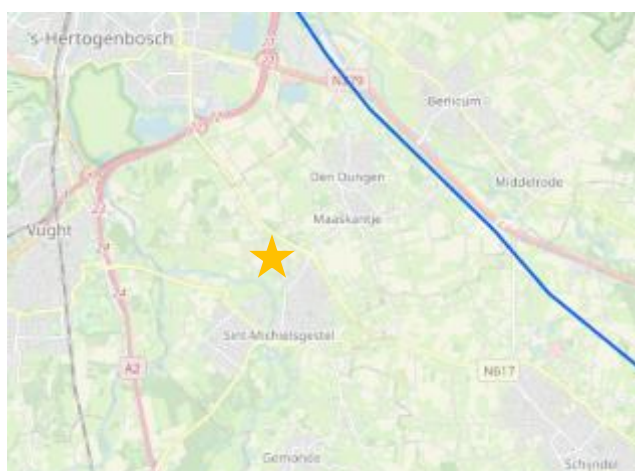
Figuur 9: Achtergrondbelasting geur (plangebied gelegen binnen blauwe cirkel; bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

#### 4.6 Kabels en leidingen

Aan de hand van de Netkaart<sup>18</sup> van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone<sup>19</sup> van hoogspanningslijnen. Een uitsnede van het voor het plangebied relevante deel van deze kaart is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 10: Netkaart (locatie plangebied indicatief aangegeven met ster; bron: RIVM).

<sup>18</sup> <https://geodata.rivm.nl/netkaart.html>.

<sup>19</sup> Een magneetveldzone is het gebied waar het magneetveld van een hoogspanningslijn waar het magneetveld over een jaar gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla.

Uit de Netkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch gezien relevante hoogspanningslijnen door het plangebied lopen. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn, die zich bevindt ten oosten van het plangebied, is gelegen op een afstand van ongeveer 3400 meter van het plangebied. Het betreft hier een 150 kV-hoogspanningslijn (Den Bosch Noord – Eerde). Op grond van de Netkaart ten aanzien hiervan uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 100 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het plangebied ligt hiermee ruim buiten de magneetveldzone van betreffende hoogspanningslijn.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen. Eventueel relevant zijnde gasleidingen zijn in kaart gebracht in paragraaf 4.7.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Toetsingskader**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

#### 4.7.2 Onderzoek

BRO heeft voor het onderdeel externe veiligheid een quickscan uitgevoerd. Dat is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangezien een woning kan worden aangemerkt als een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi). De resultaten daarvan worden omschreven in deze paragraaf. De locatie van risicovolle inrichtingen en transportroutes kan worden achterhaald middels de zogenoemde Risicokaart<sup>20</sup>. Een uitsnede van de Risicokaart voor het plangebied en omgeving is in onderstaande figuur 11 weergegeven. De met betrekking tot het plangebied relevante risicovolle inrichtingen en transportroutes worden in het vervolg van deze paragraaf besproken.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart (ligging plangebied indicatief aangeduid middels blauwe cirkel; bron: risicokaart.nl)

Uit de Risicokaart volgt dat in zich de omgeving van het plangebied geen inrichtingen bevinden die zorgen voor externe veiligheidsrisico's. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied een aantal transportroutes waarover of waardoorheen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het gaat hierbij om de Rijksweg A2, een spoorweg en enkele aardgasleidingen. Ten aanzien hiervan dient bepaald te worden of deze transportroutes dient beoordeeld te worden of ze externe veiligheidsrisico's veroorzaken voor de (toekomstige) bewoners van het plangebied.

Zowel ten oosten als ten zuiden van het plangebied lopen gasleidingen waardoorheen aardgas wordt getransporteerd. De kleinste afstand tussen de te realiseren woning en een dergelijke leiding bedraagt ongeveer 1450 meter. Aangezien voor aardgasleidingen een maximaal invloedsgebied kan gelden

<sup>20</sup> Zie <https://www.risicokaart.nl/>.

van 580 meter, ligt de op te richten woning per definitie niet binnen het invloedsgebied van één of meerdere van de aanwezige gasleidingen. Ook op dit punt hoeft daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico te volgen.

Ten westen van het plangebied, op een afstand van ongeveer 2900 meter van de te realiseren woning, loopt de Rijksweg A2 (wegvak B62: knp. Vught – knp. Ekkerswijer). Hierover worden gevaarlijke stoffen uit de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GT3 vervoerd. Daarmee is sprake van een maximaal invloedsgebied van 580 meter. Dat betekent dat de op te richten woning niet binnen het invloedsgebied van deze weg komt te liggen. Ook ten aanzien van deze transportroute hoeft daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Tot slot loopt ten westen van het plangebied, op een afstand van ongeveer 3900 meter van de te realiseren woning, loopt een spoorweg (spoortrajectnummer 72.3: Boxtel – Vught aansluiting). Hierover worden gevaarlijke stoffen uit de categorieën A, B2, C3, D3 en D4 getransporteerd. Daarmee is sprake van een maximaal invloedsgebied van meer dan 4000 meter. Gelet op de grote afstand tussen betreffende spoorweg en de te realiseren woning is het opstellen van een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorweg niet noodzakelijk.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

### **4.8 Ecologie**

#### **4.8.1 Toetsingskader**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

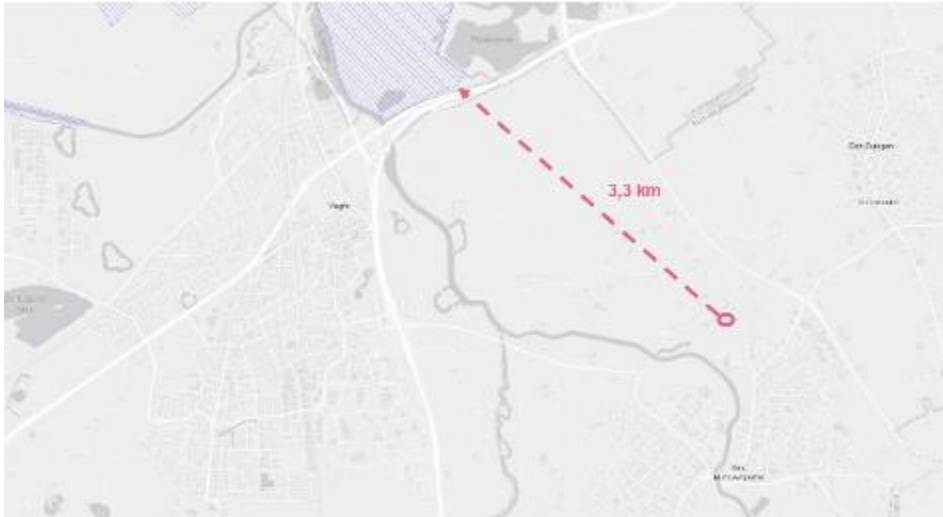
- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### 4.8.2 Onderzoek

##### Wettelijke gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' is gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer van het plangebied. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van betreffend Natura 2000-gebied aangegeven.



Figuur 12: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' (bron: Natura 2000 Network Viewer, European Environment Agency).

Indien er sprake zou zijn van een effect op Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', dan betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Een significante toename van stikstofdepositie in dit gebied die ontstaat tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase van de woning in het plangebied kan daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen met AERIUS worden uitgesloten. Om die reden is een aeriusrapportage opgesteld waaraan een berekeningen met AERIUS ten grondslag liggen. Hieronder zal een samenvatting worden gegeven van de strekking van deze berekeningen en de resultaten en conclusies die hieruit volgen. Voor de rapportage en onderliggende berekeningen worden verwezen naar de bijlagen.

##### *Aerius-berekening aanlegfase*

Er wordt maximaal één ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd in het plangebied. Bij de realisatie van het plan wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen. Ook vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de bouw van drie woningen en de aanleg van de gronden daar omheen, gebaseerd op informatie uit eerdere berekeningen. Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel en in de Aeriusrapportage die is opgenomen als bijlage.

| Werktuig          | Bouwjaar | Brandstof | Vermogen (kW) | Belasting (%) | Draaiuren | Totale emissie NOx (kg/j) | Totale emissie NH <sub>3</sub> (kg/j) |
|-------------------|----------|-----------|---------------|---------------|-----------|---------------------------|---------------------------------------|
| Graafmachine      | va. 2012 | Diesel    | 100           | 69            | 40        | 12,1                      | 0,007                                 |
| Mobiele hijskraan | va. 2015 | Diesel    | 200           | 61            | 32        | 3,5                       | 0,010                                 |
| Laadschop         | va. 2012 | Diesel    | 100           | 55            | 24        | 9,2                       | 0,005                                 |
| Trilplaat         | va. 2008 | Benzine   | 10            | 40            | 16        | 0,4                       | 0,000                                 |
| Verreiker         | va. 2015 | Diesel    | 100           | 84            | 24        | 1,8                       | 0,005                                 |
| Betonstorter      | va. 2015 | Diesel    | 200           | 69            | 24        | 3,3                       | 0,010                                 |
| Asfalteermachine  | va. 2015 | Diesel    | 100           | 76            | 8         | 0,6                       | 0,002                                 |

Ten behoeve van de bouw en aanleg vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. De totale verkeersgeneratie is weergegeven in de navolgende tabel. Verkeersbewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen is ingevoerd. Voor een worstcasescenario is ervan uit gegaan dat de volledige bouwphase in 2021 wordt gerealiseerd.

| Verkeersbewegingen bouwverkeer                  | Totale verkeersgeneratie |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Bedrijfsbusjes (licht verkeer)                  | 16 mvt/etmaal            |
| Middelzwaar verkeer (aan- en afvoer materialen) | 170 mvt/jaar             |
| Zwaar vrachtverkeer (aan- en afvoer materialen) | 110 mvt/jaar             |

Het depositieresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en het daarbij horende bouwverkeer is hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Van belang om op te merken is dat Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking treden op 1 juli 2021. Deze wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De bouwvrijstelling is nader uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering en geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Strikt gezien is een stikstofdepositieberekening ten aanzien van de aanlegfase daarom niet meer noodzakelijk vanaf 1 juli 2021. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van hetgeen gebouwd of aangelegd wordt.

#### *Aerius-berekening gebruiksfase*

Onderhavig plan voorziet in maximaal één ruimte-voor-ruimte woning. De wooneenheid zal volledig gasloos worden opgeleverd en zorgt daarmee niet voor een uitstoot van stikstof (NO<sub>x</sub>) of ammoniak (NH<sub>3</sub>). De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen leiden echter wel tot een toename in de uitstoot van deze stoffen.

Wanneer uitgegaan wordt van een worstcasescenario, zal de woonfunctie binnen het plangebied naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal (zie paragraaf 4.1.2). Dit

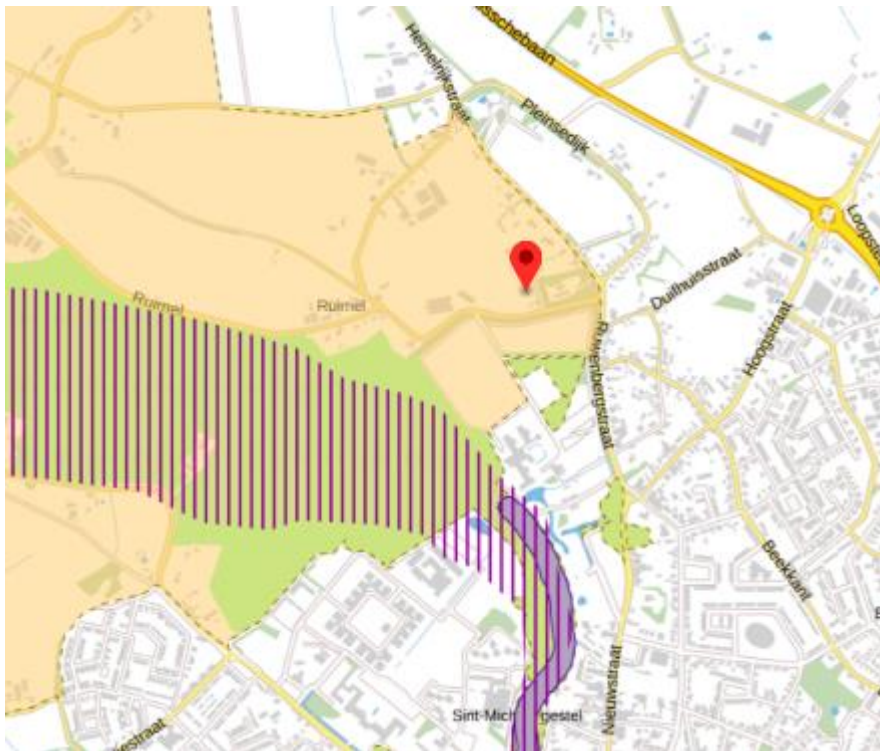
aantal is meegenomen in de stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase. Daarnaast zijn er nog 2 middelzware en 2 zware vrachtbewegingen per week meegenomen in deze berekening. Deze bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen over drie richtingen is ingevoerd. Het aantal verkeersbewegingen zal in de praktijk waarschijnlijk lager uitvallen dan het aantal bewegingen dat in de aeriuscalculator is ingevoerd.

Het depositieresultaat met de ingevoerde verkeersgeneratie is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

### Planologische gebiedsbescherming

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB-gebieden niet alleen in acht moeten worden genomen bij ontwikkelingen in de NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kenmerken van NNB-gebied.

Zoals aangegeven in onderstaande figuur is het plangebied niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 100 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het planologische gebiedsbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van het NNB aangegeven in groen, met verbindingzones aangeduid in paars. Een indicatieve aanduiding van de locatie waar de beoogde woning zal worden ontwikkeld is aangegeven met een rode marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

## Soortenbescherming

BRO heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek. Het veldonderzoek is uitgevoerd door een ecooloog van BRO die het plangebied op 6 augustus 2021 bezocht heeft. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van *expert judgement* nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Voor het in dit kader opgestelde onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Aan de hand van het verkennende onderzoek is uiteindelijk beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk (kunnen) voorkomen binnen het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. De uitkomsten daarvan zijn reeds beschreven in de vorige twee subparagrafen. In het vervolg van deze subparagraaf zullen de uitkomsten van de toetsing aan wetgeving ten aanzien van soortenbescherming worden samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Ook met betrekking tot andere beschermde soorten is er geen sprake van een nadelige gevolgen. Het plangebied bevat geen potentiële rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Ook bevat het plangebied geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren geldt dat er geen (essentieel) leefgebied en verblijfplaatsen voor soorten verloren gaan binnen het plangebied. Hetzelfde geldt voor negatieve effecten met betrekking tot amfibieën, vissen, ongewervelde soorten en vaatplanten.

Tot slot verdient het opmerking dat te allen tijde rekening gehouden dient te worden met zorgplicht die is neergelegd in artikel 1.11 Wnb. Op grond van dit artikel zijn niet alleen planten en dieren waarvoor in de Wet Natuurbescherming specifieke beschermingsmaatregelen geëist worden beschermd<sup>21</sup> maar alle in het wild levende planten en dieren beschermd. Deze plicht houdt in dat het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

---

<sup>21</sup> Deze beschermingseisen vloeien voort uit de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Beide richtlijnen zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming.

### 4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen. Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van opgaand groen wel buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, om zo eventuele overtredingen te voorkomen. Een alternatief hiervoor is het uitvoeren van een controle waarmee de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Verder is het in het kader van de algemene zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen.

## 4.9 Bodem

### 4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### 4.9.2 Onderzoek

Dit planvoornemen behelst planologisch-juridisch gezien de wijziging van een agrarische bestemming (zonder bouwvlak) naar een woonbestemming. Omdat de functie van de gronden conform het Besluit bodemkwaliteit gevoeliger wordt is het in het kader van het bestemmingsplan bodemonderzoek in beginsel noodzakelijk. In het verleden is echter geen sprake geweest van bijvoorbeeld de vestiging van een (agrarisch) bedrijf, opslag van vloeibare brandstoffen of activiteiten op naastgelegen percelen die tot bodemverontreiniging op de herkomstlocatie leiden. Derhalve is door initiatiefnemer het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' van de Omgevingsdienst Brabant Noord ingevuld (zie bijlagen) en ingediend. Hieruit volgt dat de locatie niet verdacht is en dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de grond niet geschikt is voor het beoogde woongebruik, inclusief gebruik van een deel van de gronden als tuin.

Op 28 juni 2018 is door initiatiefnemer een sloopmelding bij de gemeente Sint-Michielsgestel ingediend ten behoeve van het verwijderen van 34 m<sup>2</sup> aan asbesthoudende materialen van een bijgebouw. De gemeente heeft op 26 mei 2018 een brief naar initiatiefnemers gestuurd waarin ze aangeeft de sloopmelding te hebben beoordeeld. Daarin heeft de gemeente aangegeven akkoord te gaan met de voorgenomen sloopwerkzaamheden. Betreffende brief is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Op het door initiatiefnemer ingevulde formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' (zie bijlagen) is aangegeven dat sprake is geweest van betreffende sloopwerkzaamheden.

In aanvulling op voorgaande dient vermeld te worden dat IDDS voor een verkennend bodemonderzoek (d.d. 17 december 2010) conform de NEN 5740 heeft uitgevoerd voor het deel van het plangebied dat valt binnen het perceel dat kadastraal bekend staat onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, perceelnummer 421. Binnen dit perceel zal de beoogde woning worden opgericht. Conform het

onderzoeksprotocol NEN 5725 is ten behoeve van de bepaling van de onderzoeksstrategie en het opstellen van een onderzoekshypothese ten aanzien onderhavige locatie eerst een vooronderzoek uitgevoerd. De onderzoekers trekken hieruit de volgende conclusies:

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (sporen baksteen) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- In de ondergrond zijn plaatselijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen, zink en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater), dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. De gemeten waarden zijn volgens de onderzoekers van IDDS echter dermate gering dat aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk werd bevonden ten tijde van het opstellen van het onderzoeksrapport. Er werden door hen daarom geen belemmeringen gesignaleerd ten aanzien van het omgevingsaspect bodem.

Hoewel het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek mogelijk niet meer kan worden gebruikt ter formele toetsing van onderhavig bestemmingsplan, wordt aan de hand van de resultaten uit dit verkennend bodemonderzoek wel extra aannemelijk dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het perceel dat kadastraal bekend staat onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, perceelnummer 421 geschikt is voor de functie wonen.

Aanvullend op het verkennend bodemonderzoek uit 2010 heeft Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek (d.d. 8 december 2021) uitgevoerd voor het perceel dat kadastraal bekend staat onder gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, perceelnummer 462. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en de NEN 5707. Ten behoeve van de bepaling van de onderzoekshypothese onderzoeksstrategie eerst een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport.

Op basis van het vooronderzoek werden ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belastende bronnen of verdachte activiteiten verwacht. De locatie is daarom op basis van het vooronderzoek aangemerkt als onverdacht. Daarom is voor het bodemonderzoek de strategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Gelet op de te onderzoeken oppervlakte van de onderzoekslocatie zijn de volgende boringen en analyses verricht:

| Oppervlakte                                                                                                                                                                                                                                     | Aantal boringen |          |          | Aantal analyses |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|----------|-----------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,5 m-mv        | 2,0 m-mv | Peilbuis | Bovengrond      | Ondergrond | Grondwater |
| <500m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                              | 4               | 1        | 1        | 1               | 1          | 1          |
| <sup>1</sup> De analyses van de grond worden aangeleverd conform het standaard pakket grond, inclusief Lutum&O.S. (AS3000);<br><sup>2</sup> De analyses van het grondwater worden aangeleverd conform het standaard pakket grondwater (AS3000). |                 |          |          |                 |            |            |

Vanwege de sanering van het golfplatendak van een klein gebouwtje dat zich binnen het plangebied bevindt is de bodem rondom het gebouwtje wel aangemerkt als verdacht op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Uitgaande van een verdachte locatie wordt conform de NEN 5707 de onderzoeksstrategie 'verdachte actuele contactzone, diffuse bodembelasting, geen duidelijke kern, heterogene verdeling' gehanteerd:

| Oppervlakte                                                                                     | Aantal sleuven/gaten en boringen |                 | Aantal analyses |            |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------|----------------|
|                                                                                                 | 0,5 m-mv                         | Boring 2,0 m-mv | Bovengrond      | Ondergrond | Plaatmateriaal |
| <500m <sup>2</sup>                                                                              | 4                                | 1               | 1               | -          | -              |
| <sup>1</sup> De analyses van de grond worden aangeleverd conform pakket asbest in grond NEN5898 |                                  |                 |                 |            |                |

Het veldwerk ten behoeve van de monsternamen van de grond en het plaatsen van peilbuis voor de monsternamen van het grondwater zijn uitgevoerd op 22 november 2021.

Op basis van het bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond ten opzichte van de achtergrondwaarden verhoogde concentraties van kwik, lood en PCB's zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn met betrekking tot de onderzochte parameters geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater zijn ten opzichte van de streefwaarden verhoogde concentraties koper en zink aangetroffen. Derhalve kan de bodem ter plaatse van het perceel met perceelnummer 462 niet meer als onverdacht worden beschouwd. De resultaten uit het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om nader bodemonderzoek uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar en aanzien het beoogde gebruik van de locatie.

Op basis van het onderzoek inzake asbest dat is uitgevoerd conform de NEN 5707 kan worden geconcludeerd dat zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest is aangetroffen. Daarom bestaan er ook op dit vlak geen bezwaren ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks-, provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

## Waterschap

Sinds maart 2015 bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap De Dommel, waaronder Sint-Michielsgestel valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene regels ('Algemene regels Waterschap De Dommel'; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor woningbouw is de kwestie van het afvoeren van hemelwater. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning hiertoe over te gaan. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in de 'Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' van waterschap De Dommel. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. Hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Waterschap De Dommel heeft tevens een waterbeheerplan voor de periode 2022-2027 vastgesteld met de titel 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 dient de waterhuishouding in het beheersgebied van het waterschap toekomstbestendig te zijn.

Om sturing te geven aan de watertransitie worden drie principes gehanteerd, te weten:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

## Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft het 'Regionaal Water- en Bodem programma (RWP), Provincie Noord-Brabant 2022 – 2027' opgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Het RWP biedt waterschappen en gemeenten een kader voor hun eigen beleid. Het RWP staat niet op zichzelf, maar wordt in samenhang gezien met andere provinciale opgaven op het gebied van leefbaarheid, cultuur en vrije tijd, wonen en werken, leefbaarheid, energie, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, archeologie en cultuurhistorie, en duurzame circulaire economie. Op deze manier draagt het bij aan een integrale benadering van de duurzame (fysieke) leefomgeving. Het opgenomen beleid in dit RWP is een doorontwikkeling van het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). De urgentie is echter afgelopen jaren sterk toegenomen

## Gemeente

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft haar gemeentelijke water- en rioleringsbeleid voor de jaren 2020-2024 vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). In het VGRP zelf is vastgelegd wat onder dit instrument moet worden verstaan, namelijk: *“een strategische beleidsnota waarin op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende planperiode is neergelegd met betrekking tot aanleg en beheer van het rioleringsstelsel. Het VGRP is een verplicht planinstrument volgens de Wet Milieubeheer<sup>22</sup>”*.

In het VGRP wordt ten aanzien van de strategie voor hoe om te gaan met hemelwater aangesloten bij het beleid van waterschap De Dommel. Er wordt expliciet benoemd dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is. In de kern betekent dat dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In lijn met wat waterschap De Dommel heeft opgenomen in de ‘Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater’ dient voor de behandeling van hemelwater de waterkwantiteitsrits doorlopen te worden. Deze ‘rits’, bestaande uit vijf stappen, is al eerder in deze paragraaf vermeld.

Gelet op de geohydrologische omstandigheden hanteert de gemeente Sint-Michielsgestel het uitgangspunt dat perceeleigenaren in nieuw- en herbouwsituaties – wat zoveel inhoudt als bij uit- en inbreidingen – hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Meer specifiek houdt in dat aan een bergingseis van 60 mm/24 uur moet worden voldaan. Pas vanaf die grens wordt van perceeleigenaren in nieuw- en herbouwsituaties niet meer verwacht dat ze hemelwater redelijkerwijs zelf kunnen verwerken.

In tegenstelling tot wat in de regels van Waterschap De Dommel het geval is hanteert de gemeente een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> in plaats van 500 m<sup>2</sup> als bovengrens voor wanneer vrijstelling wordt verleend van het verbod uit artikel 3.6 van de Keur. In andere woorden betekent dat dat perceeleigenaren bij een toename in verhard oppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup> in beginsel zelf compenserende maatregelen moeten treffen om regenwater te verwerken. In incidentele gevallen, zoals ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied en/of lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden, kan van het door de gemeente vastgestelde richtlijnen worden afgeweken.

### 4.10.2 Onderzoek

#### Oppervlaktewater

Op een afstand van ongeveer 320 meter van het plangebied loopt de rivier De Dommel. Daarnaast bevinden zich ten zuiden en zuidwesten van het plangebied nog twee oppervlaktewateren die de functie van waterberging vervullen. Deze bevinden zich op afstanden van respectievelijk circa 210 en circa 310 meter van het plangebied. Gelet op de afstand tot deze oppervlaktewateren en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen liggen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewateren niet voor de hand.

#### Afvalwater

Het bestemmingsplan voorziet in één woning binnen het plangebied. Gelet op het feit dat direct naast het plangebied reeds woningen aanwezig zijn is ook al een bestaand rioleringsnetwerk aanwezig. De voorziene woning zal hierop worden aangesloten. Op eigen terrein zal een gescheiden rioleringsstelsel

---

<sup>22</sup> VGRP (2020-2024), p. 42.

teem worden aangelegd. Indien in de omgeving nog geen sprake is van een gescheiden rioleringssysteem, wordt op die manier geanticipeerd op een toekomst waarin mogelijk wel sprake zal zijn van een gescheiden rioleringssysteem in de omgeving. Wanneer nu al sprake is van een gescheiden systeem, dan zal het plangebied hierop meteen tijdens de realisatie van de beoogde woning op worden aangesloten.

Ten aanzien van de hoeveelheid afvalwater die wordt geproduceerd wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van gemiddeld 2,5 personen per wooneenheid en een waterverbruik van 10 l/i.e./uur. Aan gezien er sprake is van een toename van in totaal 2,5 i.e. (1 woning x 2,5 personen per wooneenheid), is er sprake van een totale vuilwaterbelasting van 25 liter/uur, wat gelijk staat aan 0,025 m<sup>3</sup>/uur.

Gelet op de (zeer) beperkte toename in de totale productie van afvalwater binnen het plangebied door de realisatie van één woning is de verwachting dat het bestaande rioolstelsel deze toename zonder problemen kan verwerken.

### **Grondwater**

Er is sprake van grondwatertrap VII. Dat duidt erop dat sprake is van (zeer) droge zandgronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt aangetroffen op een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangetroffen op een diepte van meer dan 120 cm onder het maaiveld. Dit betekent dat de GHG op 5,00 m +NAP ligt. De ondergrond is daarmee zeer geschikt voor hemelwaterinfiltratie. Voor een verdere toelichting ten aanzien van het deelaspect grondwater wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat is toegevoegd als bijlage.

### **Reserveringsgebied waterberging en hemelwater**

Het plangebied valt volgens de kaart 'Kaart 5: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging', behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV), grotendeels binnen het gebied 'Reservering waterberging' (zie ook artikel 3.36 IOV). Om wateroverlast ter plaatse van de woning en de bijgebouwen te voorkomen, zal een deel van het plangebied worden opgehoogd. Betreft hierbij een ophoging over een oppervlakte van 520 m<sup>2</sup>. Hierbij gaat in totaal 230 m<sup>3</sup> aan waterbergend vermogen verloren. Om het waterbergend vermogen van het gebied te handhaven wordt deze ophoging gecompenseerd met een verlaging van een deel van het plangebied. Het betreft hierbij de realisatie van 230 m<sup>3</sup> aan waterbergend vermogen, te realiseren over een oppervlakte van in totaal 767 m<sup>2</sup> in het zuidelijke deel van het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat geen verlagingen plaatsvinden beneden de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). De te realiseren retentievoorziening kan leeglopen in de watergang ten zuiden van het plangebied. Voor een verdere toelichting op de benodigde terreinverhogingen en –verlagingen wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat is toegevoegd als bijlage. Omdat een deel van het plangebied niet meer zal fungeren als 'reserveringsgebied' zal tevens herbegrenzing van deze zone in de IOV plaatsvinden. Deze herbegrenzing is afgestemd met zowel de provincie als het waterschap.

Door de ophoging van het terrein in het noordelijke deel van het plangebied wordt het mogelijk om een krattensysteem aan te leggen op 0,30 meter boven de hoogste grondwaterstand ten behoeve van het opvangen van hemelwater. Op grond van de Algemene Regels vanuit Waterschap De Dommel dient de volgende formule aangehouden te worden om de benodigde compensatie te berekenen: *benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)*. Uit de 'Kaarten voor beschermde gebieden' (Keurkaarten) van Waterschap De Dommel blijkt dat de gevoeligheidsfactor voor de locatie 'Kapelbergstraat (ong.)' 1 is. De ingevulde formule voor de locatie

is bij benadering en op grond van een reële invulling van het perceel met inrit, terras en bebouwing:  $(500 \times 1 \times 0,06) = 30 \text{ m}^3$ . Bij kratten met een hoogte van 0,6 meter volstaat in dit geval een krattenveld met een oppervlakte van  $50 \text{ m}^2$ . Hiervoor is, zoals valt uit het LIP, voldoende ruimte op eigen terrein. Voor een verdere toelichting op het toe te passen krattensysteem wordt, wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat is toegevoegd als bijlage.

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen.

### 4.11 Archeologie

#### 4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

#### 4.11.2 Onderzoek

Op grond van bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Michielsgestel’ geldt voor het gehele plangebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Gronden met deze bestemming “*zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middel-hoge verwachting*”<sup>23</sup>. Er geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan  $100 \text{ m}^2$  en dieper dan 0,5 meter.

In 2011 is door Becker & Van de Graaf bv een rapport betreffende een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (d.d. maart 2011). Dit rapport is op 11 mei 2011 goedgekeurd door een adviseur van de gemeente 's-Hertogenbosch die adviseur was namens het bevoegd gezag binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. Het onderzoek zelf is uitgevoerd in november 2010.

---

<sup>23</sup> Zie artikel 31.1 van bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Michielsgestel’.

Tijdens het bureauonderzoek is geconstateerd dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden vanaf het Laat Paleolithicum in het plangebied hoog is. Hierbij is gebruik gemaakt van de (destijds van toepassing zijnde) Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant en de archeologische verwachtingswaardekaart van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Na het bureauonderzoek heeft er een verkennend veldonderzoek plaatsgevonden. Het doel hiervan was om middels boringen de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen en waar nodig aan te passen. Hiertoe zijn in totaal elf boringen gezet, waarvan vijf van 2,0 à 3,0 m -mv. Daarnaast zijn zes boringen gezet tot 0,5 m -mv.

Uit het veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem bestaat uit een modern geroerd plaggendek op laatpleistocene dekzandafzettingen. Hoogstwaarschijnlijk zijn de natuurlijke afzettingen enigszins afgetopt. Hoeveel is onduidelijk. Door het ontbreken van een intact plaggendek en door de veronderstelde aftopping van de natuurlijke sedimenten worden naar verwachting geen archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden. De archeologische verwachting is daarmee laag in plaats van hoog. Er worden geen archeologische maatregelen geadviseerd.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen. Het feit dat het uitgevoerde archeologisch onderzoek 10 jaar oud is doet niet af aan die conclusie. Geheel onwaarschijnlijk is namelijk dat archeologische waarden in de tussentijd wel weer worden aangetroffen, omdat een verwijdering en/of aantasting ervan permanent is. Daarom geldt nog steeds dat geen archeologische maatregelen nodig zijn.

### **4.12 Cultuurhistorie**

#### **4.12.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### 4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant<sup>24</sup> is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

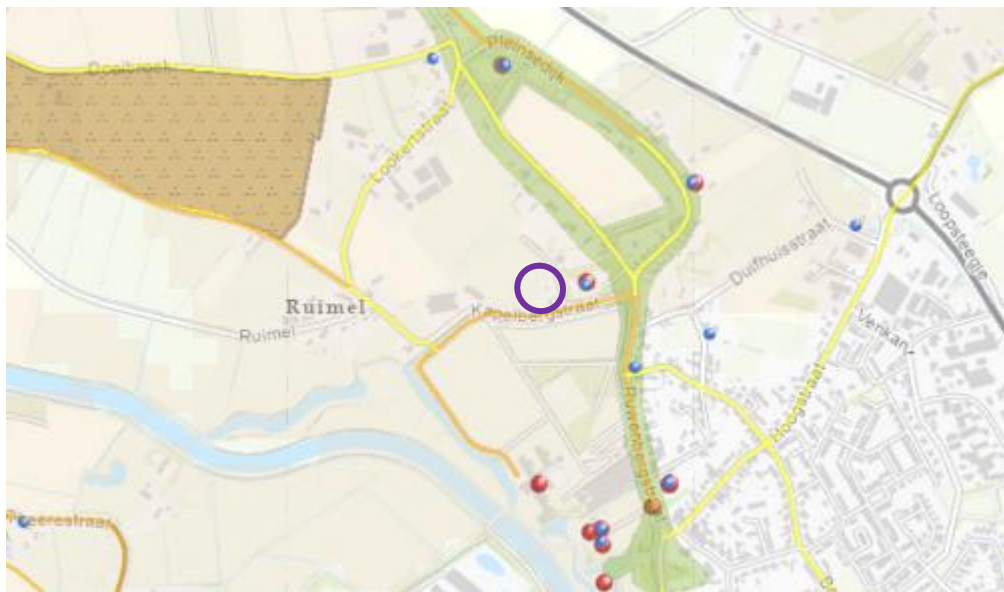
Oostelijk van de planlocatie, gescheiden door een klinkerweg, is het cultuurhistorisch waardevol complex Landgoed Marienberg gelegen. Echter de invloed van betreffende Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling is nihil door de reusachtige bosschages rondom dit Landgoed waardoor dit geheel is onttrokken aan voornoemde bouwlocatie. Tevens is de ontsluiting van dit complex aan de oostzijde t.w. de Hemelrijkstraat gelegen.

Door de woning aan de zijtak van de Kapelbergstraat te situeren blijven de doorzichten c.q. zichtlijnen behouden tussen de bestaande woningen aan de Kapelbergstraat en het scholencomplex.

Gezien het vorenstaande is de betreffende planlocatie geen bedreiging voor het cultuurhistorisch landschap het Groene Woud.

Tevens vindt met deze Ruimte-voor-Ruimte locatie, gelegen tegenover een bestaande dubbele woning, de afronding plaats van de bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat/Pleinsedijk.

Een uitsnede van de CHW is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (indicatie ligging plangebied weergegeven middels paarse cirkel; bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant, provincie Noord-Brabant).

Zowel uit hetgeen hiervoor is omschreven, hetgeen is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en uit de CHW volgt dat er geen reden is om aan te nemen dat cultuurhistorische waarden worden aangetast. Er is geen sprake van molenbiotopen waarmee rekening dient te worden gehouden. Ook worden er geen historische bouwwerken of bomen van cultuurhistorische waarde aangetast.

#### 4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

<sup>24</sup> Zie <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html>

#### **4.13 M.e.r.-(beoordelings)plicht**

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. 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 m.e.r.-procedure 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 is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

##### ***Doorwerking projectgebied***

Gezien de beperkte schaal van het project wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is er geen sprake van een project in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Ook is er geen sprake van een project dat anderszins voorkomt op de C- of D-lijst van deze bijlage. Gelet op de resultaten uit de stikstofdepositieberekeningen voor de aanleg- en de gebruiksfase zijn belangrijke milieugevolgen door een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden tevens uitgesloten. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

## Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plan-kaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

## Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)**

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

### **5.3 Bestemmingen**

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

#### **Agrarisch met waarden – Landschapswaarden**

De achterliggende gronden achter de toekomstige woning krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Conform het systematiek van het vigerende bestemmingsplan hebben ook de gronden voor de voorgevel (in- en uitrit) de bestemming 'Agrarische met waarden – Landschapswaarden' gekregen. Bij het opstellen van de regels is waar mogelijk aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn onder andere bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, grondgebonden bedrijf en ter plaatse van specifieke aanduidingen voor specifieke waarden.

Binnen deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van algemeen nut. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan in de vorm van erf- en perceelsafscheidings van maximaal 1,5 meter.

#### **Wonen**

De toekomstige woning krijgt de bestemming 'Wonen'. Conform het gemeentelijke systematiek binnen het buitengebied is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak voor 'wonen'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De inhoud van de woning bedraagt maximaal 850 m<sup>3</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. De maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter. In beginsel zijn voor de voorgevelrooilijn geen bebouwing in de vorm van gebouwen toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebouw. Deze heeft in het plan de aanduiding 'bijgebouwen' gekregen.

#### **Waarde – Archeologie 4**

Deze bepaling is opgenomen ter bescherming en behoud van de eventuele aanwezige archeologische waarden.

## **6. UITVOERBAARHEID**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Daarnaast is het van belang in het voortraject afstemming met de omgeving in een omgevingsdialoog. Met een omgevingsdialoog wordt getoetst of bewoners en organisaties in de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling de betreffende ontwikkeling zien zitten. Hierbij worden mensen (en organisaties) uit de omgeving in een vroeg stadium betrokken bij de planontwikkeling. Normaal gesproken kan

een omgevingsdialoog worden georganiseerd in de vorm van een-op-eengesprekken (keukentafelgesprekken) en/of bijeenkomsten die bezocht worden door een groep mensen.

### **6.2.1 Omgevingsdialoog**

Initiatiefnemers hebben reeds in het stadium van indiening van het principeverzoek aandacht geschonken aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief in kwestie. Daartoe hebben ze een omgevingsdialoog georganiseerd. Er is zowel met de Natuurgroep Gestel als met Het Groene Hart Brabant contact geweest. Beide organisaties per e-mail gereageerd op het plan. Deze reacties zijn als bijlagen opgenomen.

Het Groene Hart Brabant vraagt geeft aan dat het voor een toekomstig en duurzaam behoud van de perceelsgedeelten waarop landschapselementen zijn voorzien noodzakelijk is om deze gronden te bestemmen met de bestemming 'Groen'. Door de gemeente Sint-Michielsgestel is richting initiatiefnemers reeds aangegeven dat herbestemmen naar een groenbestemming niet mogelijk is. Derhalve kan niet worden aangesloten bij de wens van Het Groene Hart Brabant.

Er heeft tevens overleg plaatsgevonden met de burens woonachtig op de direct aangrenzende percelen. Hierbij zijn de burens geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen. De verslaglegging van deze overleggen is als bijlage opgenomen.

### **6.2.2 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die 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. De instanties zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De reacties uit het vooroverleg hadden voornamelijk betrekking op de gebiedsvisie en ontwikkelingsrichting van (dit deel) van de bebouwingsconcentratie en op de wijze waarop met het reserveringsgebied voor waterberging is omgegaan. Naar aanleiding van de reacties, is zowel met de provincie als het waterschap in overleg gegaan en is het plan op de volgende onderdelen aangevuld/aangepast:

- Nadere toelichting en uitwerking van de gebiedsvisie en ontwikkelingsrichting (paragraaf 3.2);
- Uitvoerigere beschrijving beleidstoets provinciaal beleid (paragraaf 3.2);
- Onderbouwing en voorstel met verzoek tot herbegrenzing zone 'reservering waterberging' (paragraaf 3.2.3, 4.10, regels en verbeelding) conform artikel 3.6 IOV;
- Uitwerking en beschrijving behoud waterbergend vermogen binnen het plangebied (paragraaf 4.10 en bijlage 1 'Landschappelijke inpassing');
- Beschrijving actueel provinciaal 'Regionaal water- en bodemprogramma' (paragraaf 4.10).

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Met de kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerp van het onderhavig bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk.

