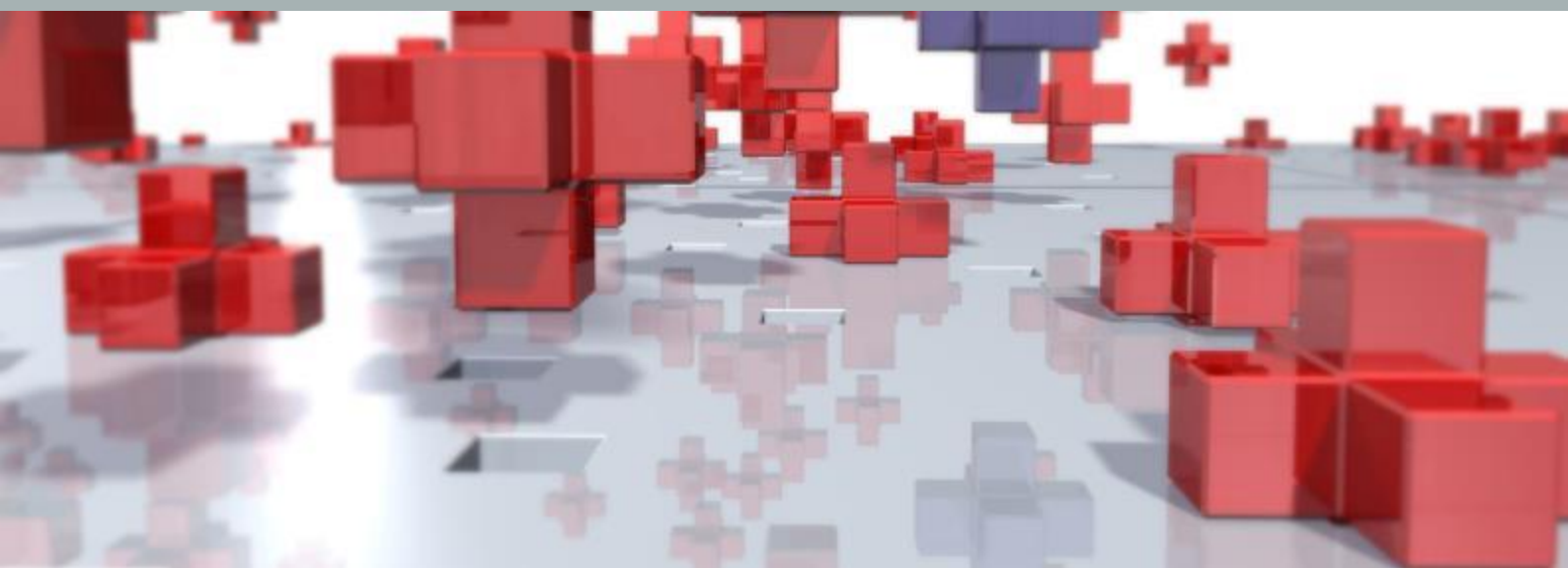


Bestemmingsplan De Huif

Gemeente Sint-Michielsgestel

Ontwerp



Bestemmingsplan De Huif

Gemeente Sint-Michielsgestel

Ontwerp

Rapportnummer:	P02848_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0845.BP2022SMGDEHUIF-ON01
Datum:	12 oktober 2022
Opdrachtgever:	Gemeente Sint-Michielsgestel
Projectteam BRO:	ADi, TAu
Concept-ontwerp:	februari 2022
Ontwerp:	juli 2022, oktober 2022
Vaststelling:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Hortensiastraat 2 (locatie De Huif) in Sint-Michielsgestel.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ontwikkelvisie Theereheide	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	10
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.2.3 Regionale Agenda Wonen	17
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025	17
3.3.2 Woonvisie 2016-2021	19
3.3.3 Routekaart voor duurzaamheid Visie Sint-Michielsgestel	20
4.OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.1.1 Verkeersgeneratie	22
4.1.2 Parkeren	23
4.2 Geluid	23
4.2.1 Toetsingskader	23
4.2.2 Onderzoek	24
4.2.3 Conclusie	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Toetsingskader	25
4.3.2 Onderzoek	25
4.3.3 Conclusie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4.1 Toetsingskader	27
4.4.2 Onderzoek	27
4.4.3 Conclusie	29
4.5 Geur	29
4.5.1 Toetsingskader	29

4.5.2 Onderzoek	29
4.5.3 Conclusie	29
4.6 Kabels en leidingen	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.7.1 Toetsingskader	30
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Conclusie	34
4.8 Ecologie	34
4.8.1 Toetsingskader	34
4.8.2 Onderzoek	35
4.8.3 Conclusie	36
4.9 Stikstofdepositie	36
4.10 Bodem	37
4.10.1 Toetsingskader	37
4.10.2 Onderzoek	38
4.10.3 Conclusie	38
4.11 Water	38
4.11.1 Toetsingskader	38
4.11.2 Onderzoek	41
4.11.3 Conclusie	42
4.12 Archeologie	42
4.12.1 Toetsingskader	42
4.12.2 Onderzoek	42
4.12.3 Conclusie	43
4.13 Cultuurhistorie	43
4.13.1 Toetsingskader	43
4.13.2 Onderzoek	43
4.13.3 Conclusie	43
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
4.14.1 Toetsingskader	44
4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	44
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 45
5.1 Inleiding	45
5.2 Plansystematiek	45
5.3 Toelichting op de bestemmingen	47
 6. UITVOERBAARHEID	 49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1 Vooroverleg	50
6.2.2 Inspraak	50
6.2.3 Vaststellingsprocedure	50

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Kwantitatieve risicoanalyse
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: AERIUS-berekening gebruiksfase
- Bijlage 6: AERIUS-berekening aanlegfase
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 8: Watertoets
- Bijlage 9: Archeologisch bureau- en booronderzoek
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 11: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 12: Ontwerpbesluit Hogere waarden

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Hortensiastraat 2 in Sint-Michielsgestel is momenteel braakliggend. Tot begin 2020 stond op deze locatie dorpshuis De Huif, welke recentelijk is geamoveerd. De initiatiefnemer, de gemeente Sint-Michielsgestel, is eigenaar van de gronden binnen het plangebied en is voornemens hier maximaal 39 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) te realiseren.

Tot eind 2021 is regelmatig gesproken met twee particuliere eigenaren over woningbouw op diens percelen die grenzen aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het perceel Hortensiastraat 2. De ene eigenaar heeft een acceptabel plan ingediend, de andere eigenaar heeft geen plan ingediend. Op 2 november 2021 heeft het college besloten niet mee te werken aan de wens voor woningbouw in de achtertuin van de percelen Theerestraat 11, 13 en 13A en wel medewerking te verlenen aan de wens voor woningbouw (3 wooneenheden) op het perceel gelegen aan de Theerestraat 7, 9 en 9A op basis van een stedenbouwkundige opzet. Het achterterrein van de percelen aan de Theerestraat 7, 9 en 9A bestaat nu voornamelijk uit oude voormalige bedrijfsbebouwing/opslagloodsen. De sloop van deze bebouwing levert een kwalitatieve verbetering op.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' (onherroepelijk 7 februari 2011), waarin het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Woningbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Hortensiastraat 2 te Sint-Michielsgestel, kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie E, nummer 3024, 4526 (ged.) en 4539 (ged.), met een oppervlakte van circa 4.400 m². Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel in de wijk Theereheide. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het plangebied wordt aan de zuidzijde omsloten door de Esscheweg, aan de westzijde door de Hortensiastraat en aan de noord- en oostzijde omsloten door de woningbouw. Iets verder naar het oosten ligt de Dommel met aan de overzijde het centrum van Sint-Michielsgestel.

De locatie van het plangebied is momenteel braakliggend. Voorheen (tot begin 2020) stond op deze locatie dorpshuis De Huif. De omliggende bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap en een appartementencomplex van vier bouwlagen. Aan de randen van het plangebied staan bomen. Op de percelen 4526 en 4539, Theerestraat 7, 9 en 9A, staan oude voormalige bedrijfsbebouwing/ opslagloodsen van circa 230 m².

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied binnen kern Sint-Michielsgestel



Figuur 1.2 Huidige situatie plangebied (Bron: Veldbezoek Quickscan Flora en Fauna, januari 2021)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 februari 2011. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen - 1' zonder bouwvlak. De gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de voormalige bebouwing ligt een bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte ter plaatse van het bouwvlak bedraagt 6 meter. Het bouwvlak mag voor maximaal 50% bebouwd worden. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn enkel bijgebouwen toegestaan.

Naast het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' zijn er twee paraplubestemmingsplannen vigerend. De paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van het aspect parkeren en het aspect kamerbewoning.

Binnen het plangebied is het oprichten van woningen volgens de vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied aangeduid

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkelvisie Theereheide

De Ontwikkelvisie Theereheide is op 10 december 2020 vastgesteld. De wijk Theereheide is gelegen ten westen van het centrum van Sint-Michielsgestel. Binnen de wijk Theereheide komen een aantal locaties vrij waar invulling aan dient te worden gegeven. Binnen de wijk spelen verschillende maatschappelijke opgave die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk. De bouw van betaalbare woningen is urgent en er is een waterbergingsopgave aan de dorpsrand en wordt in de komende jaren het riool vervangen waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld banger vuilwater. Om aan de maatschappelijke opgave te voldoen heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de ontwikkelvisie Theereheide opgesteld. Hierin zijn vijf specifieke project benoemd en beschreven, waarvan de locatie De Huif er een van is. Het doel van de ontwikkelvisie is om het beste programma op de juiste plek in de wijk te realiseren, per locatie duidelijke ruimtelijke en pragmatische ontwikkelkaders formuleren en invulling geven aan de wijze waarop de financiële taakstelling wordt behaald die in de gemeentelijke begroting is opgenomen voor de terreinen De Huif en Heidelust.

Locatie De Huif en Campanulaplein

De Huif heeft een bijzondere ligging in het stedelijk weefsel. Het is zowel gelegen op een zichtlocatie aan de hoofdontsluiting van het dorp als aan de kop van de entree naar de wijk. Daarnaast is het georiënteerd op het Campanulaplein, het groene hart van Theereheide. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan de oude lintwoningen van het voormalige tracé van de Esscheweg en een bomenweide. De bebouwing rondom de locatie De Huif is zeer verschillend. De historische lintwoningen aan de Esscheweg en de Klokakker verraden het oude wegenpatroon terwijl de overige woningen veelal uit rijwoningen bestaat. Daarnaast zijn er recentelijk twee appartementencomplexen opgericht in de wijk.

Opgave locatie De Huif en Hortensiastraat

De locatie van De Huif is gelegen aan de Hortensiastraat en geldt als de entree van de wijk Theereheide. Door de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie De Huif ontstaat er de mogelijkheid om gelijktijdig het riool te vervangen en de straat te onderwerpen aan een herinrichting. Voor de locatie De Huif is het realiseren van (kleinschalige) wooneenheden ten behoeve van senioren en starters of de zorg de meest logische keuze, gezien de ligging van het perceel nabij het centrum, de wensen van bewoners en het volkshuisvestingsbeleid. Er is echter een spanning tussen het gewenste aantal te realiseren woningen en de ruimte voor het aanbieden van parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voorzien. Om het overschot aan parkeren op te vangen kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen aan het Campanulaplein. Ten behoeve van de zichtlijnen van de naastgelegen appartementen dient de ontwikkeling enkele meters achter de rooilijn plaats te vinden. Hiermee kunnen tevens de bestaande bomen worden behouden.

Ruimtelijk kader

Hierna is een ruimtelijk kader opgesteld. Het ruimtelijk kader gaat uit van wonen aan Hortensiastraat: appartementen met sociale huur en koop, en wonen aan Esscheweg en hoek Hortensiastraat: grondgebonden in midden- en duurder segment. Doelgroep: senioren, starters en 1 en 2-persoonshuishoudens.

Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat een appartementengebouw ten noorden van het plot en grondgebonden woningen aan de Esscheweg en de entree van de Campanulastraat het meest passend zijn in het straatbeeld. Achter een twee- of driekapper aan de Hortensiastraat kan een gezamenlijke parkeerplaats worden ingericht. Deze combinatie heeft draagvlak bij de buurt en zorgt voor een goede mix van woningtypen.

In gesprek met de “Buren van de Huif” is het belang van zichtlijnen van de naastgelegen appartementen naar voren gekomen. Om deze reden staat de rooilijn enkele meters naar achteren. Hierdoor kunnen tevens de bestaande bomen gespaard blijven.



Figuur 2.1 Ruimtelijk kader uit Ontwikkelvisie Theereheide

Voorkeursscenario

De voorkeur heeft het ontwikkelen van een groot aantal kleine wooneenheden voor (zorgbehoevende) senioren en starters. Dit past zowel bij de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstelling als wel bij de wensen van de 'Buren van de Huif'. Er zijn verschillende financiële optimalisaties onderzocht. De Raad heeft het voorkeursscenario vastgesteld. In voorliggend bestemmingsplan is daarom uitgegaan van het voorkeursscenario.



Figuur 2.2 Voorkeursscenario De Huif uit Ontwikkelvisie Theereheide

Voorkeursscenario:

- 3 bouwlagen;
- 36 wooneenheden:
 - 14 appartementen (sociale sector/senioren(zorg))
 - 15 appartementen (betaalbaar/middensegment)
 - 3 rijwoningen (betaalbare huur)
 - 4 2[^]1-kap (duur segment)
- mogelijkheid fase 2, op particuliere kavels;
- parkeerbehoefte deels op Campanulaplein.

Ontwikkelvisie Theereheide is beschreven dat “Als een extra optie zijn de gronden van de achtergelegen particuliere kavels (deel van de achtertuinen behorend bij Theerestraat 7, 9 en 11) meegenomen in een mogelijke ontwikkeling. In de uitwerking en in overleg met de betrokkenen zal bekeken worden of deze optie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.”

Zoals reeds beschreven in paragraaf 1.1 is door het college besloten alleen het achterterrein van de percelen aan de Theerestraat 7, 9 en 9A mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Hier zijn 3 wooneenheden (rijwoningen) voorzien, wat het totaal van de ontwikkeling op 39 wooneenheden brengt.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Het ruimtelijk kader en het voorkeursscenario uit de Ontwikkelvisie Theereheide en het collegebesluit van 2 november 2021 om het achterterrein van de percelen aan de Theerestraat 7, 9 en 9A mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan, zijn het uitgangspunt voor de voorgestane ontwikkeling. Er wordt uitgegaan van de bouw van 29 appartementen, 6 rijwoningen en 4 tweekappers binnen het plangebied, in totaal 39 woningen. De woningen aan de Esscheweg en op het achterterrein van de percelen aan de Theerestraat 7, 9 en 9A mee zijn voorzien in maximaal 1,5 laag met kap en de overige woningen in maximaal 3 bouwlagen.

Een mogelijke invulling voor deze locatie is in onderstaand schetsontwerp weergegeven. Het ontwerp wordt in het kader van de aanbestedingsprocedure verder uitgewerkt. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde samenhangende ruimtelijke kwaliteit van deze toekomstige woonontwikkeling. Zowel landschappelijk, stedenbouwkundig als architectonisch. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

Het parkeren wordt grotendeels opgelost op eigen terrein, uit het straatbeeld. Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerterrein. Dit parkeerterrein zal via één entree bereikbaar worden gemaakt vanaf de Hortensiastraat. De huidige parkeerplaatsen aan de Hortensiastraat kunnen (deels) toegewezen worden aan de woonontwikkeling. Een deel van het parkeren is voorzien op het naastgelegen Campanulaplein. De bomen aan de Hortensiastraat blijven grotendeels behouden.

Programma

Voor het programma wordt aangesloten bij het vastgestelde voorkeursscenario:

- 14 appartementen (sociale sector/senioren(zorg));
- 15 appartementen (betaalbaar/middensegment);
- 6 rijwoningen (betaalbaar (huur));
- 4 2¹-kap (duur segment).



Figuur 2.3 Mogelijke inrichting plangebied

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

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

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

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 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. De ladder 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 in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“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 zijn¹.

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 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

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Bij een ontwikkeling van 12 of meer woningen is de ladder verplicht. Gezien het in dit initiatief om de toevoeging van 39 woningen gaat, is een toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Er is door BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld². In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal en regionaal wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- Provinciaal en regionaal wordt ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie van leegstaand vastgoed. Dit is in lijn met de beleidskaders, doordat het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een recent gesloopt pand aan de Hortensiastraat.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, Ladder Duurzame Verstedelijking De Huif Sint-Michielsgestel, d.d. 11 februari 2022

- Op regionaal niveau ambiëren gemeenten hun woningbouwprogramma's met name kwalitatief met elkaar af te stemmen. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt voortaan uitgegaan van een regionale woningbehoefte. Gemeentelijke prognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen, er wordt gestuurd op projecten die voorzien in woningen voor doelgroepen van beleid en die bijdragen aan de regionale woningbehoefte.
- Gemeentelijk is er aandacht voor de sociale huursector. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'. Er dienen tot 2026 220 sociale huurwoningen te worden gebouwd of in harde plannen opgenomen te worden. Daarnaast is het ook van belang om voldoende goedkope koopwoningen te realiseren. Het initiatief dat 14 appartementen in de sociale sector realiseert (huur en/of koop) draagt daarmee bij aan de gemeentelijke ambitie.
- Ook is er op gemeentelijk niveau aandacht voor de lage middeninkomens en het relatief lage aanbod aan betaalbare woningen. Zij kunnen niet meer terecht in sociale huurwoning, maar verdienen vaak te weinig voor een woning die aansluit bij de behoefte. Doordat het initiatief inzet op onder meer betaalbare en middeldure huur- en/of koopwoningen worden er ook woningen gerealiseerd voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor woningen in de sociale sector.
- Op gemeentelijk niveau wordt er gestreefd naar een goede mix van leeftijdsgroepen en goedkope en duurere woningen. Het initiatief dat inzet op diverse woningtypen en prijssegmenten draagt bij aan de diversiteit van zowel leeftijdsgroepen als aan variatie in de woningvoorraad.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Het initiatief dat inzet op appartementen voor senioren met eventueel een zorgvraag, past hiermee binnen de beleidskaders.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Sint-Michielsgestel en het secundaire verzorgingsgebied subregio 's-Hertogenbosch e.o.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 39 woningen te realiseren op locatie De Huif voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Bij nieuwe woningbouwplannen in de subregio 's-Hertogenbosch wordt voortaan uitgegaan van de regionale behoefte. De gemeentelijke bevolkingsprognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen. In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. toe. Eenzelfde trend geldt voor de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van circa 20.340 woningen tot 2030 in de subregio 's-Hertogenbosch e.o., waarvan 760 woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 11.850 woningen. Ook in de gemeente Sint-Michielsgestel is er nog ruimte voor het toevoegen van 155 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 39 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

- Om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de ambitie gesteld om tussen 2015 en 2025 per saldo 985 woningen toe te voegen. In de periode 2016-2019 zijn 460 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog ruimte is voor circa 525 woningen tot 2025.
- In de kern Sint-Michielsgestel bestaat een behoefte van 395 woningen tot 2026. In de periode 2016-2019 zijn 171 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 224 woningen. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in deze behoefte te voorzien (125 woningen). Er is nog ruimte voor het toevoegen van 99 woningen. Het initiatief dat 39 woningen realiseert in diverse prijssegmenten en woningtypen voorziet hiermee in een behoefte. Daarnaast is De Huif opgenomen als potentiële ontwikkellocatie.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 39 woningen te realiseren op locatie De Huif voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op regionaal en gemeentelijk niveau is een tekort aan koop- en huurappartementen. Het realiseren van 29 appartementen voorziet daarom in een behoefte.
- Daarnaast bestaat er zowel regionaal als gemeentelijk een tekort aan goedkope en betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Het initiatief bestaat onder meer uit appartementen in de sociale sector, betaalbare appartementen en betaalbare rijwoningen en voorziet daarmee in een behoefte.
- Naast de betaalbare woningmarkt kunnen huishoudens met middeninkomens onvoldoende passende woningen vinden binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. Het initiatief dat onder meer middeldure koop- en/of huurwoningen realiseert voorziet hiermee in een behoefte.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Aangezien het initiatief appartementen realiseert voor ouderen met eventueel een zorgvraag sluit het aan op de behoefte.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 39 woningen onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: maatschappelijk. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De visie bevat ambities voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In de verordening staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening stelt daarbij de provinciale belangen veilig. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en is uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening opgenomen als bestaand stedelijk gebied.

Tevens draagt het plan bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van (recent gesloopte) bebouwing. Het initiatief is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Regionale Agenda Wonen

In deze agenda staat dat de groei van de woningvoorraad met ca 1.000 woningen per jaar achter blijft om in de benodigde groei te kunnen voorzien. De gemeenten hebben o.a. afgesproken met elkaar dat de provinciale prognoses leidend zijn bij het opstellen van het lokale woonbeleid. De verwachting is dat de vraag zich de komende jaren meer zal richten op de huursector en op het minder dure koopsegment. Demografische ontwikkelingen evenals trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen hieraan bij. Wat de huursector betreft gaat het hierbij om een breed samengesteld palet, met enerzijds oog voor het sociale segment en anderzijds de duurdere huur in de vrije sector. De druk op de sociale huursector is de afgelopen jaren groter geworden. Er zijn oplopende wachttijden, hetgeen in sommige gemeenten steeds meer als een probleem wordt ervaren.

Doorwerking plangebied

Op regionaal niveau is een tekort aan koop- en huurappartementen. Het realiseren van 29 appartementen voorziet daarom in een behoefte. Daarnaast bestaat er zowel regionaal een tekort aan goedkope en betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Het initiatief bestaat onder meer uit appartementen in de sociale sector, betaalbare appartementen en betaalbare rijwoningen en voorziet daarmee in een behoefte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn. De Structuurvisie fungeert als instrument van gemeentelijk ruimtelijk beleid en is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Bij de uitwerking van de Structuurvisie staan voor de gemeente enkele belangrijke kernwaarden voorop:

- Verdieping van de strategische visie “Zieners van 2025”;
- Behoud en versterken van bestaande kwaliteiten van de gemeente;
- Regierol voor de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Voor de gemeente Sint-Michielsgestel is een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin het DNA van de gemeente is vastgesteld. De belangrijkste kwaliteiten van de gemeente zijn:

- De ligging in de stedendriehoek ('s-Hertogenbosch, Tilburg, Eindhoven), maar overduidelijk het meest de ligging binnen de invloedssfeer van 's-Hertogenbosch.
- Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij.
- De gemeente Sint-Michielsgestel is een prettige groene woongemeente.
- De gemeente bestaat uit de vier kernen Sint-Michielsgestel, Berlicum/Middelrode, Den Dungen/Maaskantje en Gemonde, elk met een duidelijk eigen karakter en een sterke eigen identiteit, die in hoge mate wordt bepaald door hun landschappelijke ligging en de daaraan gekoppelde ontstaansgeschiedenis.

Het ruimtelijk raamwerk van Sint-Michielsgestel vormt de leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De globale uitwerking van het ruimtelijk raamwerk is verbeeld op de structuurvisiekaart. De thema's komen direct voort uit de toekomstvisie van de gemeente: "Zieners van 2025". De ambities die binnen deze thema's zijn geschetst worden in de structuurvisie ruimtelijk vertaald.

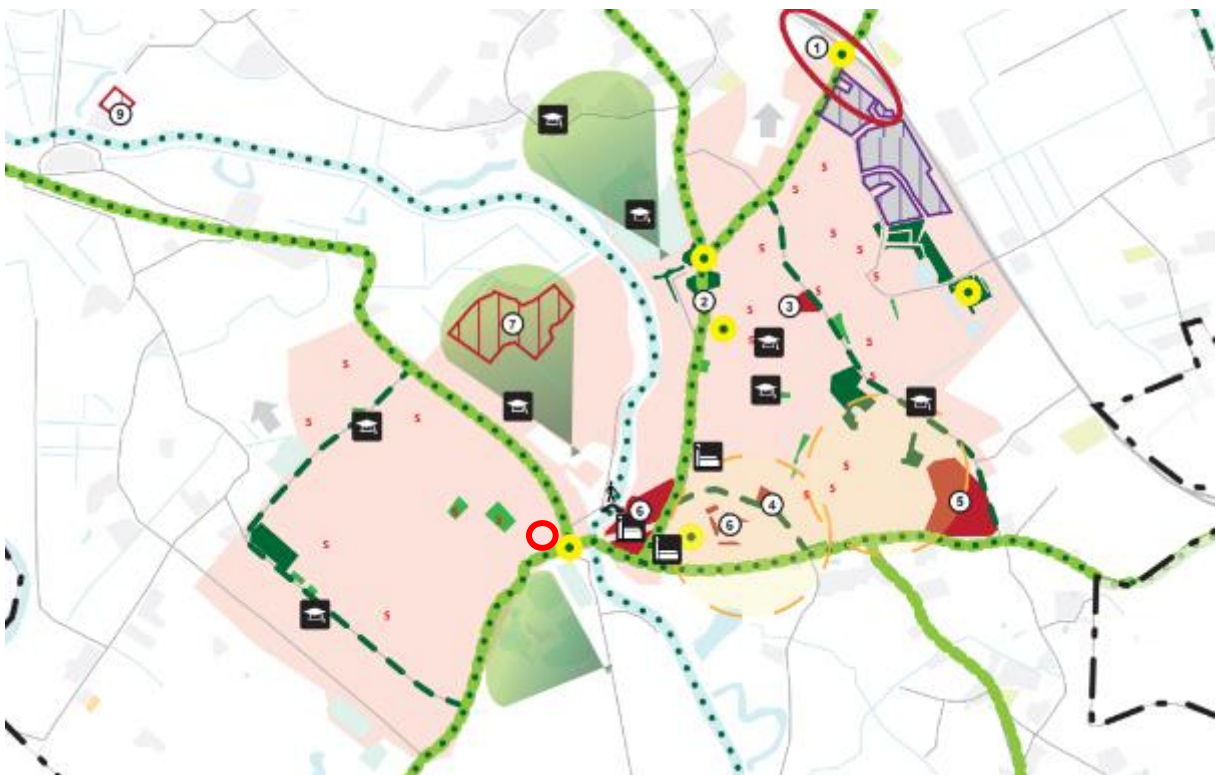
Doorwerking plangebied

Eén van de voornaamste kwaliteiten van de gemeente is dat zij binnen de invloedssfeer van 's-Hertogenbosch is gelegen. De gemeente is een prettige groene woongemeente, maar er is sprake van weinig differentiatie in woonmilieus. In de Structuurvisie wordt benoemd dat er weinig aanbod is aan betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters/jongeren. Ook is er onvoldoende huisvesting voor ouderen, terwijl de vergrijzing toeneemt. De Structuurvisie kent een aantal speerpunten, waarvan de volgende relevant zijn voor dit woningbouwplan:

- bouwopgave van 1.800 wooneenheden tot 2025 en de verschuivende vraag door demografische transitie;
- realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, waardoor zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het plangebied ligt binnen het "stedelijk gebied". Op de kaart van de Structuurvisie van de kern Sint-Michielsgestel is het plangebied gelegen in de aanduiding 'wonen'.

Het plan heeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma, met appartementen en grondgebonden woningen, met name voor senioren en starters. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025.



Figuur 3.1 Uitsnede kern Sint-Michielsgestel Structuurvisie (plangebied rood omlijnd)

3.3.2 Woonvisie 2016-2021

De gemeente Sint-Michielsgestel wil komen tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak, waarin wonen, welzijn, zorg en buitenruimte in samenhang worden bekeken. Daarbij wordt er per dorp een analyse en plan van aanpak gemaakt met als doel om vraag en aanbod van wonen, zorg, welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en leven.

In de Woonvisie 2016-2021 wordt de behoefte aan het toevoegen van woningen in Sint-Michielsgestel in de periode 2015-2025 geraamd op 1.125 woningen (brutobehoeft). Dit uitgaande van een migratiesaldo=0. Over de periode 2011-2018 kende de gemeente echter een gemiddeld licht positief (+20) migratiesaldo. Dit zorgt ook in beperkte zin voor aanvullende woningbehoefte.

De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. De belangrijkste focus ligt op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (sociale huur). De beschikbaarheid van goedkope huurwoningen staat onder druk. In nieuwbouwplannen moet vol worden ingezet op realiseren van sociale huur. Naast de lage inkomensgroepen vinden senioren niet gemakkelijk een 'doorstroomwoning' die aan hun wensen voldoet, wanneer zij hun gezinswoning willen verlaten. Dat belemmert een algehele doorstroming op de woningmarkt. Dit zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de kwalitatieve opbouw van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma.

Het voorgaande betekent dat de resterende nieuwbouwruijtte wordt ingevuld op basis van de volgende uitgangspunten:

- 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).

Doorwerking plangebied

Gemeentelijk is er aandacht voor de sociale huursector. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'. Er dienen tot 2026 220 sociale huurwoningen te worden gebouwd of in harde plannen opgenomen te worden. Daarnaast is het ook van belang om voldoende goedkope koopwoningen te realiseren. Het initiatief dat 14 appartementen in de sociale sector realiseert (huur en/of koop) draagt daarmee bij aan de gemeentelijke ambitie.

Ook is er op gemeentelijk niveau aandacht voor de lage middeninkomens en het relatief lage aanbod aan betaalbare woningen. Zij kunnen niet meer terecht in sociale huurwoning, maar verdienen vaak te weinig voor een woning die aansluit bij de behoefte. Doordat het initiatief inzet op onder meer betaalbare en middeldure huur- en/of koopwoningen worden er ook woningen gerealiseerd voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor woningen in de sociale sector.

Op gemeentelijk niveau wordt er gestreefd naar een goede mix van leeftijdsgroepen en goedkope en duurdere woningen. Het initiatief dat inzet op diverse woningtypen en prijssegmenten draagt bij aan de diversiteit van zowel leeftijdsgroepen als aan variatie in de woningvoorraad.

Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Het initiatief dat inzet op appartementen voor senioren met eventueel een zorgvraag, past hiermee binnen de beleidskaders. Hiermee is onderhavig initiatief in lijn met de Woonvisie.

3.3.3 Routekaart voor duurzaamheid Visie Sint-Michielsgestel

Begin 2019 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel duurzaamheid op de kaart gezet tijdens het duurzaamheidsevent. Destijds werd beloofd een visie over een 'duurzame gemeente' en hoe we die willen bereiken op te stellen. Eind 2019 is deze visie, in samenspraak met de inwoners van de gemeente opgesteld. Hierin zijn prioriteiten bepaald en specifieke acties geformuleerd om te komen toe een duurzame gemeente. Ten aanzien van het aspect duurzaamheid zijn drie separate visies geformuleerd:

1. Visie Produceren en Consumeren
2. Visie Wonen en Leven
3. Visie Energie en Klimaat

Voor elk van deze visies zijn aandachtspunten opgesteld.

Visie Produceren en Consumeren:

1. Het verduurzamen van de economische activiteiten in onze gemeente. Onze MKB- en agrarische bedrijven beperken het energieverbruik in de komende jaren en stoten in 2040 - per saldo - geen broeikasgassen meer uit. Ze werken circulair en in balans met de natuur. Het groene en duurzame karakter van de gemeente zien we terug in de winkelcentra van onze dorpen. Hiermee onderscheiden de dorpen zich van andere dorpen uit omliggende gemeenten. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is de norm. Duurzaamheid is onderdeel van de gemeentelijke plannen voor toerisme en economische ontwikkeling.
2. Duurzaam inkoopgedrag en het voorkomen van verspilling van voedsel en grondstoffen door inwoners en ondernemers. Dit doen we door het creëren van bewustwording over de effecten (ecologische voetafdruk) van inkopen op de toestand van de aarde.
3. Het bevorderen van lokaal kopen van (duurzame) producten en het delen van spullen met anderen.

Visie Wonen en Leven:

1. Het bevorderen van de biodiversiteit in de dorpen door inwoners te stimuleren om hun tuinen te vergroenen en milieuvriendelijk te tuinieren. Ook zetten we in op het inpassen van meer openbaar groen in de straten en wijken en wordt er daarnaast ingezet op natuurinclusief bouwen.
2. Het tegengaan van (zwerf)afval en op vermindering van het gebruik van wegwerpplastic. Ook willen we het inwoners gemakkelijker maken om hun afval goed te scheiden, zodat dit beter kan worden hergebruikt.
3. Het bevorderen van het gebruik van duurzame vervoermiddelen, zoals de (elektrische) fiets voor kleinere afstanden en op de ontwikkeling en toepassing van nieuwe concepten voor efficiënte en emissievrije mobiliteit.

Visie Energie en Klimaat:

1. Het beperken van ons dagelijkse energieverbruik. Immers, alle energie die je niet verbruikt, hoeft je ook niet op te wekken. Isolatie van de bestaande gebouwenvoorraad krijgt prioriteit. Vergunningverlening voor nieuwbouw gebeurt vanaf 1 juli 2020 minimaal volgens de BENG-normen

('Bijna Energie Neutrale Gebouwen'), maar we stimuleren nieuw- en verbouw op basis van NOM ('Nul Op de Meter').

2. Het opwekken van elektriciteit en warmte uit duurzame bronnen. Dit betekent dat we de verschillende mogelijkheden voor de opwek van elektriciteit en warmte in kaart brengen en vastleggen in beleid. Hierdoor wordt het mogelijk om een versnelling aan te brengen in de energietransitie. We vinden het belangrijk dat de transitie voor iedere inwoner betaalbaar is.
3. Het aanpassen van onze leefomgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat. In onze straten, wijken en dorpen voeren we veranderingen door waardoor we beter zijn voorbereid op wateroverlast en extreme hitte

Daarnaast is er per thema ook een Uitvoeringsagenda opgesteld. In de Uitvoeringsagenda is een verdeling gemaakt tussen private handelingen en publieke handeling (vanuit de gemeente).

Doorwerking plangebied

De realisatie van 39 woningen draagt bij aan de gestelde doelstellingen ten aanzien van de Routekaart voor duurzaamheid Visie Sint-Michielsgestel doordat deze wooneenheden volledig gasloos zullen worden opgeleverd. De wooneenheden dragen daarmee bij aan een duurzaam Sint-Michielsgestel. Daarnaast is er voldoende ruimte voor groen binnen het plangebied waardoor het ruimtelijk initiatief bijdraagt aan het realiseren van een klimaatadaptief Sint-Michielsgestel.

Tevens dragen de volgende aspecten bij aan het duurzaam ontwikkelen van het plangebied:

- voldoen aan BENG-normen;
- groene daken worden onderzocht;
- waterneutraal ontwikkeld;
- duurzaamheidseisen zullen deel uitmaken van de aanbestedingseisen.

Het ruimtelijk initiatief is hiermee in lijn met de Routekaart voor duurzaamheid Visie Sint-Michielsgestel.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

4.1.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met de ligging 'schil centrum'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 236 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	14	4,5	63,0
Koop, appartement, midden	15	6,3	94,5
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	8,1	32,4
Huur, huis, vrije sector	6	7,7	46,2
Totaal	39		236

In de huidige situatie heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming. Het voormalige pand was, voordat het geamoveerd werd, in gebruik als dorps huis. De activiteiten die plaatsvonden in het dorps huis genereren ook een bepaalde verkeergeneratie. Deze verkeersbewegingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Het is echter moeilijk te bepalen hoeveel de verkeersgeneratie van het dorps huis bedraagt omdat de exacte activiteiten en de oppervlakte waarbinnen deze activiteiten plaatsvonden onduidelijk zijn. Per saldo zal de toekomstige verkeersgeneratie daarom niet 236 motorvoertuigen per etmaal bedragen, maar lager zijn vanwege de aftrek van de huidige verkeersgeneratie. Daarnaast zorgt een dorps huis voor verkeersbewegingen op afwijkende tijdstippen ten opzichte van een woonbestemming.

Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Hortensiastraat en de Esscheweg, dan wordt verwacht dat deze wegen dit extra verkeer goed kunnen verwerken. Ondanks deze beperkte toename van verkeer door het plan, zal dit geluidstechnisch niet leiden tot een relevante hogere geluidbelasting en daarmee zal er geen sprake zijn van een akoestisch onaanvaardbare situatie op de woningen aan de Hortensiastraat.

Het binnenterrein wordt gebruikt als parkeerterrein. Dit binnenterrein wordt via één ontsluiting ontsloten op de Hortensiastraat. Verder vindt er geen wijziging plaats van de ontsluiting en de omliggende wegenstructuur.

4.1.2 Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' (2016), is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'schil centrum'. Op basis van de normen zal het plan 61 parkeerplaatsen nodig hebben (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers.

Tabel 4.2: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Woningtype conform Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Huur, etage, midden/goedkoop	14	1,20	16,8
Koop, etage, midden	15	1,70	25,5
Koop, twee-onder-een-kap	4	2,00	8,0
Huurhuis, vrije sector	6	1,80	10,8
	39		61,1

Parkeren in plan

Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden uit het straatbeeld, op het binnenterrein. Dit binnenterrein wordt via één ontsluitingsweg ontsloten op de Hortensiastraat. Het merendeel van de grondgebonden woningen krijgt een parkeerplaats op eigen terrein. Het uitgangspunt is dat tenminste één parkeerplaats per woning op het terrein van De Huif gerealiseerd wordt. De huidige parkeerplaatsen aan de Hortensiastraat kunnen (deels) toegewezen worden aan de woonontwikkeling. Een deel van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt op het naastgelegen Campanulaplein gerealiseerd zoals ook vastgelegd in de Ontwikkelvisie Theereheide.

Omdat het exacte aantal woningen, het aantal woningen per woningtypologie, alsmede de onderverdeling huur-koop op dit moment nog niet vastligt, is op dit moment nog onbekend hoeveel parkeerplaatsen exact op het Campanulaplein gerealiseerd dienen te worden. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit verder uitgewerkt.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaaï

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd.

De woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Esscheweg, Adrianusplein en de Theerestraat. In het kader van een goede ruimtelijk ordening worden tevens de nabijgelegen niet gezoneerde (Hortensiastraat en de Klokakker) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Alleen ten gevolgen van de Esscheweg treedt er een overschrijding plaats van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met ten hoogste 5 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Esscheweg is een afweging van geluid reducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten namelijk op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Vanwege de Esscheweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) volgens het Bouwbesluit 2012 te worden gegarandeerd.

4.2.3 Conclusie

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels noodzakelijk. Nader onderzoek hoeft pas uitgevoerd te worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

De hogere waarden procedure zal gelijktijdig lopen met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Na het verlenen van de hogere waarden zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen. Het (ontwerp)besluit hogere grenswaarde is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

³ Econsultancy, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hortensiastraat 2 te Sint-Michielsgestel, d.d. 28 juni 2022

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 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan 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 alleen 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 de luchtkwaliteit 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 NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 236 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2023 (worst-case scenario), zie onderstaande afbeelding.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	236
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,17
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1 NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,17 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,04 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 29,7 µg/m³ en voor PM₁₀ 19,5 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11,9 µg/m³.

	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsda- gen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	16024699	17,9	18,6	6,6	11,7	2020
Rekenpunt	16021971	17,9	18,6	6,6	11,7	2020
Rekenpunt	15877211	29,7	19,5	7,2	11,9	2020
Rekenpunt	24670	19,8	18,5	6,5	11,6	2020
Norm		40	40	35	25	

Tabel 4.3: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 29,9 µg/m³ en 19,5 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan 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 dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. 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 uitgaan 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 stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in een woonwijk dient uitgaan te worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen, met uitzondering van Sportpark Zegenwerp, het centrumgebied en twee bedrijfsbestemmingen.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 4.2 Uitsnede vigerende en omliggende bestemmingsplannen met omliggende bedrijvigheid

Sportpark Zegenwerp

De afstand van de perceelsgrens van het sportpark tot het plangebied bedraagt circa 75 meter. Een sportpark (veldsportcomplex, met verlichting) valt onder milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Het sportpark (veldsportcomplex, met verlichting) vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Centrumvoorzieningen

Daarnaast is het plangebied gelegen op circa 170 meter van de meest nabijgelegen centrumbestemming waar onder andere een Albert Heijn en een Kruidvat gevestigd zijn. Dit betreft het centrumgebied van Sint-Michielsgestel. Hiervoor geldt een maximale milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Bedrijfsbestemming

De Directeur van Beekstraat 6 heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Hier zijn bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2 toegestaan en tevens een hostiemakerij (aanduiding). Deze bedrijfsbestemming ligt op een afstand van circa 220 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op voldoende afstand.

Nutsvoorziening

Ten zuiden van de Esscheweg ligt een nutsvoorziening (gasdrukregel- en meetstation). Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Bedrijf met de aanduiding nutsvoorziening. Hiervoor geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Hier wordt ruim aan voldaan.

4.4.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Het parkeerterrein centraal in het plangebied is ten dienste van de toekomstige woningen en wordt derhalve gezien als onderdeel van de woonbestemming. Hiervoor geldt dan ook geen richtafstand. Enige mate van licht en geluid hoort bij het normaal functioneren van een woonwijk met bijbehorend parkeerterrein en valt niet geheel te voorkomen en wordt aanvaardbaar geacht. De verkeersintensiteiten zullen beperkt zijn gelet op de toevoeging van maximaal 39 woningen en de snelheid zal beperkt zijn mede omdat in-/uitrit stapvoets verloopt. Het geluid wordt hierdoor beperkt.

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek

In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied kan daarom uit het oogpunt van geur een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft 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 moeten 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

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de risicokaart geïnventariseerd.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart (plangebied paars omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Ten zuiden van de Esscheweg ligt een gasdrukregelstation. Dit is geen Bevi-inrichting maar heeft wel een afstand (PR 10-6) van 15 meter. Deze afstand moet gemeten worden vanaf het gebouw. De afstand van het gebouw tot de bestemmingsplangrens bedraagt circa 65 meter. Zodoende vormt het gasdrukregelstation geen belemmering.

Het Zwembad Zegenwerp is aangeduid als risicovolle inrichting. Dit is vanwege de opslag van chloor ten behoeve van het zwembad. De chlooropslag is geen Bevi-inrichting, maar heeft wel een afstand 'dodelijk' (PR 10-6= 90 meter). De geprojecteerde woningen zijn gelegen buiten deze afstand. Voor de inrichting is slechts een ongevallenscenario van toepassing, namelijk de gebeurtenis dat het vloeibare chloorbleekloog in contact komt met zuren waarbij chloorgas vrij komt. De gaswolk die daarbij vrijkomt zal echter gelet op het volume van de opslagtank beperkt in omvang zijn en bovendien al sterk verdund zijn voor deze het plangebied bereikt. Bij tijdige waarschuwing kunnen omwonenden deuren en ramen sluiten, tot de oorzaak is weggenomen en de wolk voldoende is verdund.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen, buisleidingen Z-515-02-deel-1 en Z-515-06-deel-2. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Door K+ adviesgroep is daarom een kwantitatieve risicoanalyse⁵ opgesteld. Hierna zullen de belangrijkste aspecten van het onderzoek worden toegelicht. Voor een volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

⁵ K+ adviesgroep, Kwantitatieve risicoanalyse bouwplan De Huif, Hortensiastraat, Sint-Michielsgestel, d.d. 26 januari 2021

Aangezien het plan is gelegen in de directe nabijheid van een aantal buisleidingen is op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) onderzoek verricht. Uit het onderzoek naar personendichtheid is gebleken dat met de realisatie van het plan de personendichtheid in de toekomstige situatie zal toenemen. De berekeningen voor de buisleiding zijn uitgevoerd met het pakket CAROLA.

Uit deze berekening is gebleken dat het plangebied is gelegen buiten de 10-6 plaatsgebonden risico-contour (PR) van een buisleiding. Er wordt voldaan aan de grenswaarde. Ten aanzien van het groepsrisico (GR) blijkt dat de oriëntatiewaarde in zowel de huidige als de toekomstige situatie niet zal worden overschreden. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (GR).

Uit de berekening van K+ adviesgroep d.d. 26 januari 2021 met 36 woningen is gebleken dat deze toename van personendichtheid geen effect had op de uitkomsten en ruim onder de oriëntatiewaarde werd gebleven. Voor de extra drie woningen (totaal dus 39 woningen) mag verwacht worden dat de uitkomsten dan ook niet gaan veranderen en ruim onder de oriëntatiewaarde wordt gebleven.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Een beperkte verantwoording van het GR bestaat uit:

1. de aanwezige en de te verwachten personendichtheid vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die van invloed zijn op het groepsrisico;
2. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar;
3. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval:
 - a. Voor dit onderdeel en het onderdeel zelfredzaamheid wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:
 - Is het rampscenario te bestrijden?
 - Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?
4. de mogelijkheden voor personen die aanwezig zich begeven in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Aspect 1 en 2 zijn in de kwantitatieve risicoanalyse behandeld. Een advies van de Veiligheidsregio dient gevraagd te worden om aspect 3 en 4 te beantwoorden (zie hierna).

Advies Veiligheidsregio

Op 24 maart 2022 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies uitgebracht omdat een deel van de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de hoge drukaardgasleiding Z-515-02-deel-1 en Z-515-06-deel-2. Conform artikel 12 BEVB dient het groepsrisico te worden verantwoord. Dit advies en de hieraan ten grondslag liggende overwegingen zijn hieronder opgenomen.

Scenario

Het relevante scenario is een fakkelbrand. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt

waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. In onderstaande tabel worden de effecten zichtbaar gemaakt.

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (0 % bescherming)				Slachtoffers buiten zomerkleding (40 % bescherming)				Slachtoffers buiten winterkleding (85 % bescherming)			
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3
1e ring	40 meter	≥35	100	0	0	0	100	0	0	0	≤75	≥25	0	0
Grens 1e ring: 99% letaal		35	99	1	0	0	100	0	0	0	15	84	1	0
2e ring	70 meter	35 tot 10	40	10	0	50	25	25	0	50	5	35	10	50
Grens 2e ring: 1% letaal		10	1	1	0	90	1	1	0	90	0	1	1	90
3e ring	140 meter	10 tot 4	0	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	30
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw		4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1

Tabel 4.4 Slachtoffer- en schadebeeld fakkelbrand

Uit de tabel blijkt dat er een reële kans bestaat dat de vier 2 onder een kap woningen het dichtst liggend bij de gasleidingen zullen ontbranden waardoor de bewoners de woningen moeten ontvluchten. Dit geldt in minder mate voor de meest zuidelijk gelegen woning van de aaneengebouwde woningen aan de Hortensiastraat. De gestapelde bouw ligt buiten de risicozone. De kans op het plaats vinden van dit type scenario's is als gevolg van veel veiligheidsmaatregelen rondom het transport van gevaarlijke stoffen erg klein.

Beoordeling zelfredzaamheid

Aangenomen mag worden gezien de aard van de woningen en de doelgroep dat de nieuwe bewoners zonder hulp van derden het plangebied kunnen ontvluchten. Een fakkelbrand is direct waarneembaar waardoor de bewoners zich direct bewust zullen zijn van het gevaar. De woningen kunnen via de achterzijde ontvlucht worden in de richting van de geprojecteerde parkeerplaatsen. Vanuit daar wordt bij voorkeur via de recreatieve route (zie figuur 2.1) verder afstand van de fakkelbrand genomen.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden waardoor personen aanwezig binnen een afstand van ca. 140 meter van de fakkelbrand op zich zelf zijn aangewezen.

Advies

Uit de beoordeling blijkt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de mate van zelfredzaamheid.

- informeer de bewoners actief over het risico en handelingsperspectief: vluchten via de parkeerplaats en de recreatieve route.
- Voorkom of beperk het gebruik van brandbare constructiematerialen in de gevels gericht naar de buisleidingen en het dak. Hiermee wordt de kans op het ontstaan van een secundaire brand gereduceerd.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Het advies van de Veiligheidsregio wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

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 staat. 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). 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. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

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 verbindingszones 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. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. 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.

Bescherende houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb 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 van de Wnb 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 of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan Flora en Fauna⁶ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Voor het aspect stikstofdepositie wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

⁶ BRO, Quickscan Flora en Fauna De Huif te Sint-Michielsgestel, d.d. 21 februari 2022

Tabel 4.5. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 4,2 km	Nee	-	Geen externe versturende factoren
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 60 m	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarmond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vlaamulzen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Voerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroultes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vastplanten		Nee	Nee	-	-

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", op een afstand van ongeveer 4,2 km. Indien er sprake zou zijn van een effect, 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. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van in totaal 39 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

AERIUS-berekening gebruiksfase

Om deze reden is een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase uitgevoerd⁷. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Uit deze berekening blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

In juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waardoor het makkelijker is een vergunning te krijgen voor de bouw van initiatieven waarbij in de gebruiksfase weinig stikstofuitstoot plaatsvindt. Op basis van voorgaande gaat de AERIUS-berekening uitsluitend in op de gebruiksfase van de woningen.

AERIUS-berekening aanlegfase

Gezien de recente ontwikkelingen op het gebied van stikstof is voor gekozen om zekerheidshalve ook een AERIUS-berekening voor de aanlegfase uit te voeren⁸. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.10 Bodem

4.10.1 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. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

⁷ BRO, AERIUS-berekening De Huif Sint-Michielsgestel, d.d. 18 februari 2022

⁸ BRO, AERIUS-berekening aanlegfase De Huif, Sint-Michielsgestel, d.d. 5 juli 2022

4.10.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van een milieutechnisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht, niet lijnvormig'. Hierbij geldt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Ter plaatse van boring 03 is in het traject 0,3-0,6 m –mv een zwakke bijmenging met kolengruis aangetroffen. Er zijn verder zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. In de zintuiglijk schone bovengrond is een lichte verontreiniging met lood aangetoond. In de zintuiglijk met kolengruis verontreinigde bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium en zink aangetoond.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de ontwikkelingslocatie.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Rijksoverheid

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.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Naast dit beleidskader is in het provinciaal Milieu- en waterplan Noord-Brabant 2016-2021 (PNWP) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Dit plan staat voor "samenwerken aan Brabant, waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving".

⁹ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Hortensiastraat 2 te Sint-Michielsgestel, d.d. 25 januari 2021

Voor het grotere oppervlaktewaterstelsel zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Het waterschap toetst een ruimtelijk plan op 8 onderwerpen:

1. Voorkomen van vervuiling.
2. Wateroverlast vrij bestemmen.
3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO).
4. Vuil water en hemelwater scheiden.
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.
6. Waterschapsbelangen.
7. Meervoudig ruimtegebruik.
8. Water als kans.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06. Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;

- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeente Sint-Michielsgestel

In 2020 is het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020 - 2024 (VGRP) vastgesteld. In dit VGRP is een strategie beschreven met betrekking tot hemelwater. De strategie uit het VGRP is onderstaand in het kort omschreven.

Schoon houden, scheiden, zuiveren

Vertrekpunt is het principe dat bij nieuwbouw stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Indien wijkreconstructies en rioolvervanging/verbetering aan de orde zijn, dient de meest doelmatige manier van hemelwaterverwerking te worden onderzocht. Afkoppelen is hierbij geen doel op zich, maar een middel om doelen te bereiken.

Bij bedrijventerreinen en evenemententerreinen is over het algemeen sprake van grote dakoppervlakten en veel terreinverharding met een mogelijk hoge vervuilingsgraad. De voorkeur voor dergelijke bedrijventerreinen is derhalve rechtstreekse lozing van dakwater op oppervlaktewater of indien mogelijk met behulp van plaatselijke infiltratie in de bodem. Voor het overige hemelwater wordt een verbeterd gescheiden stelsel als uitgangspunt gehanteerd.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (waterschappen)

Ondanks dat de Keur 2015 in werking is getreden blijft voor de afvoer van hemelwater het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' gelden. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water wordt de waterkwantiteitstrits gehanteerd, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

De initiatiefnemer dient de trits te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Nummer 1 en 2 zijn overeenkomstig met vasthouden uit de trits vasthouden → bergen → afvoeren van de stichting Rioned, nummer 3 met bergen en nummer 4 en 5 met afvoeren.

Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. Bergingsvoorzieningen dienen te worden gedimensioneerd conform de richtlijnen van de waterschappen De Dommel en/of Aa en Maas.

Gezien de geohydrologische omstandigheden binnen de gemeente is het uitgangspunt dat perceeleigenaren in nieuw-, her- en verbouw situaties bij zowel in- als uitbreidingen hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf verwerken. Dit betekent het kunnen bergen/verwerken van de neerslaggebeurtenissen uit de Keur (bergingsseis van 60mm). Als ondergrens wordt een toename van 250 m², in plaats van 500 m² uit de Keur gehanteerd. In incidentele gevallen, zoals in bestaand stedelijk gebied en/of in lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden (hoge grondwaterstand en/of slechte doorlatendheid), kan hemelwaterafvoer via een openbare voorziening een doelmatiger oplossing vormen. De afweging hiervoor wordt door de gemeente gemaakt.

4.11.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een watertoets¹⁰ opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De planlocatie was tot begin 2020 bebouwd met dorpshuis 'De Huif' en is momenteel braakliggend. Op de percelen 4526 en 4539, Theerestraat 7 en 9, staat een schuur. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan het verkavelingsplan. Bij de berekening van het verhard oppervlak is op basis van de perceel oppervlakten 75% van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak - bebouwing) van de rijwoningen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding. Voor de hoekwoning op de Hortensiastraat-Esscheweg is uitgegaan van een percentage van 40%, voor de twee-onder-een-kap woningen een percentage van 60% en voor de hoekwoning aan de Esscheweg een percentage van 30%. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 3.080 m².

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingsseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 185 m³ (3.080 m² x 60 mm / 1.000).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is als alternatief een variant uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen in of onder de bestratingen bijvoorbeeld in de fundering. Voor de bestratingselementen en funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals lava, (drain)zand, waterdoorlatende bestrating en/of bergende bestratingselementen. Het vullen van het systeem kan op conventionele wijze middels kolken en verbuizing, waterdoorlatende verhardingsconstructies (steen of voeg), permeoblokken en/of lijn,- molgoten.

Het Aquaflow® systeem is een systeem waarbij regenwater via de voeg, steen of op conventionele wijze op een snelle en veilige manier wordt gebufferd in een laag drainagezand dat wordt aangebracht onder de weg. In het systeem wordt een filterdoek tussen de bestrating de bergende wegfundering aangebracht. Deze zorgt ervoor dat zware metalen, PAK en minerale oliën worden afgebroken. De funderingslaag waarin 40% aan holle ruimte aanwezig is, heeft een bergingscapaciteit van 140 liter per m². Om het regenwater tijdelijk te bufferen en vertraagt af te voeren is een oppervlak van ca. 1.325 m² benodigd (185 m³ / 0,14 m³). Op basis van het huidige planvoornemen, hebben de wegen en

¹⁰ Econsultancy, Watertoets Hortensiastraat 2 te Sint-Michielsgestel, d.d. 4 juli 2022

parkeerplaatsen een gezamenlijk oppervlak van 1.020 m². Dit oppervlak is niet groot genoeg om de gehele wateropgave in een standaard Aquaflowpakket te kunnen bergen. Om de bergingscapaciteit per m² te vergoten kan ervoor gekozen worden om lokaal de dikte van het waterbergende fundatiepakket te verhogen.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en de uitvoering van het plan.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Archeologie

4.12.1 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.

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.

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting voor Neolithicum tot en met Middeleeuwen. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm -mv er vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het initiatief is daarmee onderzoeksplichting.

4.12.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een archeologisch bureau- en booronderzoek¹¹ uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de mogelijke ligging van het plangebied op hoger gelegen gronden bij een beekdal de kans daarop.

Uit het booronderzoek blijkt dat de aangetroffen bodemopbouw is verstoord tot in de Cg-horizont. De gespecificeerde archeologische verwachting zoals deze is weergegeven tijdens het bureauonderzoek,

¹¹ Econsultancy, Archeologisch bureau- en booronderzoek Hortensiastraat 2 te Sint-Michielsgestel, d.d. 19 januari 2021

dient door het booronderzoek te worden bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 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.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een erfgoedverordening (Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017). Deze heeft met name betrekking op gemeentelijke en archeologische monumenten.

4.13.2 Onderzoek

De Esscheweg is in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant aangeduid als een lijn met redelijk hoge historische geografie. Op circa 65 meter, aan de Theerestraat 10, is een cultuurhistorisch woonhuis gelegen. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van de Esscheweg en het woonhuis aan de Theerestraat 10.

De betrokken percelen en objecten zijn op basis van de Erfgoedverordening van de gemeente niet aangemerkt als monument of beschermd dorpsgezicht.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling¹² opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

¹² BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan De Huif Sint-Michielsgestel, d.d. 5 juli 2022

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 (plankaart).
- *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 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Tuin

Deze bestemming is gelegd op de gronden die in beginsel niet mogen worden bebouwd. Het betreft in dit geval de voortuinen bij woningen aan de zijde van de Esscheweg en de zijde van het perceel grenzend aan de Hortensiastraat. Uit ruimtelijk oogpunt is het gewenst dat deze delen niet worden bebouwd. Slechts erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan, alsmede met name in voortuinen zeer ondergeschikte bouwdelen als erkers.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn in- en uitritten alsmede eventuele de daarbij behorende parkeer-voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is één ontsluitingsweg toegestaan naar het achterliggende parkeerterrein.

Wonen

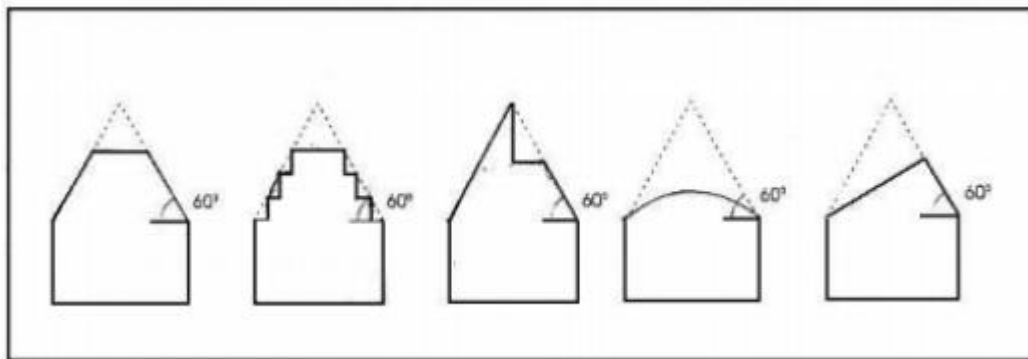
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is één ontsluitingsweg toegestaan naar het achterliggende parkeerterrein. Voor het beoogde parkeerterrein is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en binnen het aangeduide bebouwingstype. Bijbehorende bouwwerken, carports, veranda's, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is opgenomen op de verbeelding, alsmede het maximum aantal toegestane wooneenheden. Voor de regeling van bijgebouwen is aangesloten bij de standaard van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen zijn rechtstreeks mogelijk en middels een specifieke gebruiksregel geregeld. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging.

Envelop-principe

Qua dakhelling is aangesloten bij de envelopprincipe die de gemeente Sint-Michielsgestel aanhoudt in komgebieden. In beginsel is een dak met een helling van 0° tot 60° voorgeschreven. Binnen de maximale grenzen, die het dak kan hebben, is het bouwen met een afwijkende dakvorm echter toegestaan. Bij een afwijkende kapvorm valt bijvoorbeeld te denken aan een rond dak, een topgevel of een andere rechtopgaande gevelconstructie, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling. Om dergelijke constructies mogelijk te maken, is in de regels gebruik gemaakt van het zogenaamde 'envelop-principe'. Zolang het bouwplan blijft binnen de maximale contouren van de dakhelling, die de vorm heeft van een opgevouwen envelop, kan de bouwvergunning worden verleend, voor zover het de toetsing van het bestemmingsplan betreft.



Figuur 5.1 Envelop-principe in beeld gebracht

Overschrijding van de denkbeeldige lijnen van de dakhelling is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering 'van ondergeschikte betekenis' is nader ingevuld door de bepaling dat de uitstekende delen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak mogen beslaan. Om ongewenste discussies te voorkomen ten aanzien van platte afdekkingen is in de planregels opgenomen dat voor gestapelde woningen het envelop principe niet geldt, wat inhoudt dat platte afdekkingen zijn toegestaan voor gestapelde woningen.

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

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat de kosten voor het bestemmingsplan door de gemeente worden betaald. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel verplicht om de kosten te verhalen en voor het plangebied gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, waarop het gebied betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal verzekerd is.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Momenteel is de gemeente Sint-Michielsgestel eigenaar van alle gronden in het plangebied. Momenteel worden de definitieve uitgangspunten voor de verkoop van het kavel opgesteld en vervolgens wordt de grond in een openbare verkoopprocedure aan een selectie van partijen aangeboden. Er zal dan een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Hierdoor geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken tot verhaal van kosten goed vastgelegd.

Ook is vooraf een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan.

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 gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 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 die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn in het kader van het vooroverleg twee reactie binnen gekomen van het Waterschap de Dommel en de Veiligheidsregio. Het plan is aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen opmerkingen.

Waterschap de Dommel geeft aan in te stemmen met het concept ontwerpbestemmingsplan. Er wordt in dit plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Het waterschap heeft nog een aantal toevoegingen.

- Aanpassing planregels:
 - Om bij de diverse bestemmingen, de bestemmingsomschrijving als nevenfunctie “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen, zodat hemelwaterberging en -infiltratie mogelijk wordt gemaakt. -> *Was al opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen; geen aanpassing.*
 - Het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ in de begrippenlijst op te nemen. -> *begrip was al opgenomen; geen aanpassing.*
 - Een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de waterbergingsopgave en verwerking van het hemelwater. -> *voorwaardelijke verplichting opgenomen.*
- Opnemen Waterbeheerprogramma 2022-2027 -> *nieuwe waterbeheerprogramma opgenomen.*

Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in de paragraaf externe veiligheid in de toelichting. In het advies wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan wordt niet voor inspraak in procedure gebracht. In het voortraject heeft reeds participatie plaatsgevonden met Bewonerscollectief “Buren van De Huif”.

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. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

