



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Sint-Michielsgestel, Hezelaar

Gemeente Sint-Michielsgestel

Datum: 29 juni 2023

Projectnummer: 210353

ID: NL.IMRO.0845.BP2023SMGHEZELM100-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	30
4	Milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	Milieueffectrapportage	35
4.2	Bodem	36
4.3	Natuur	40
4.4	Bedrijven en milieuzonering	43
4.5	Geluid	44
4.6	Luchtkwaliteit	45
4.7	Geur	47
4.8	Gezondheid	49
4.9	Externe veiligheid	52
4.10	Water	53
4.11	Archeologie	57
4.12	Cultuurhistorie	60
4.13	Verkeer en parkeren	60
4.14	Kabels en leidingen	62
5	Wijze van bestemmen	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Methodiek	63
5.3	Bestemmingen	64
6	Economische uitvoerbaarheid	68

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
7.1	Proces	69
7.2	Overleg	70
7.3	Zienswijzen	70

Bijlagen

- Bijlage 1: Gebiedsvisie
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3: Laddertoets
- Bijlage 4: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek AM19183-1
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek AM19183-2
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek AM19183-3
- Bijlage 8: Historisch bodemonderzoek AM19183-4
- Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek AM19183-6
- Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek AM19183-7
- Bijlage 11: Verkennend bodemonderzoek overige deel woonkavels
- Bijlage 12: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 13: Tussentijdse resultaten nader natuuronderzoek
- Bijlage 14: Stikstofonderzoek
- Bijlage 15: Geluid
- Bijlage 16: Geuronderzoek
- Bijlage 17: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 18: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 19: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 20: Memo Landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie woning-splitsing
- Bijlage 21: Certificaten 14,5 Bouwtitels
- Bijlage 22: Nota van zienswijzen Hezelaar
- Bijlage 23: Certificaat maatwerktitel
- Bijlage 24: Notitie eDNA onderzoek kamsalamander en mitigatieplan wezel en steenuil
- Bijlage 25: Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het buurtschap Hezelaar in de gemeente Sint Michielsgestel bevindt zich een intensief pluimveebedrijf. Omwonenden ondervinden veel geuroverlast van dit bedrijf. Na een intensief proces met de bewoners van het buurtschap, de eigenaar van het bedrijf, én in een samenwerking van de Provincie Noord-Brabant, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente Sint-Michielsgestel, is besloten om de pluimveehouderij te beëindigen en saneren. Om hiervoor voldoende financiële middelen te genereren, worden 19 'Ruimte voor Ruimte' kavels gerealiseerd. Verder vindt een ambitieuze versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaats. Een groot deel van het plangebied bestaat uit de gronden van het pluimveebedrijf zelf, daarnaast hebben bewoners gronden ingebracht.

Voor Hezelaar en omgeving is een integrale gebiedsvisie¹ opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van Hezelaar zich verhoudt tot de omgeving en wat de kwaliteiten van het gebied zijn en hoe deze veiliggesteld en versterkt kunnen worden. Op basis van de uitgangspunten uit deze gebiedsvisie zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan² opgesteld.

Om het plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel in het buurtschap Hezelaar. Dit buurtschap ligt ten zuidoosten van de kern Sint-Michielsgestel. Het plangebied bestaat uit de gronden die behoren bij de intensieve veehouderij aan de Gemondseweg 7 in Sint-Michielsgestel en een aantal omliggende percelen. De percelen in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie O, nummers 156, 190, 192, 193, 196, 733 en 863.

Het plangebied bestaat uit drie locaties.

- De gronden bij de intensieve veehouderij en een deel van het woonperceel van Hezelaar 5;
- Een deel van het huidige bedrijfsperceel aan de Gemondseweg 5;
- Een deel van het huidige woonperceel van Hezelaar 4 (C).

Daarnaast maken de gronden die binnen 50 meter van een toekomstige woonbestemming liggen onderdeel uit van het plangebied. Op deze gronden mogen in de toekomstige situatie geen chemische gewasbeschermingsmiddelen voor de fruit- of boomteelt worden gebruikt.

¹ Verhoeven de Ruijter. Gebiedsvisie Hezelaar. 10 oktober 2022.

² Verhoeven de Ruijter. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Hezelaar. kenmerk: 2140_BKP_R003. mei 2023.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel, bron: app.pdok.nl/viewer)



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (rood, bron: app.pdok.nl/viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' (vastgesteld op 16 december 2010) en de verschillende actualisatie- en herstelplannen die voor het buitengebied van Sint-Michielsgestel zijn vastgesteld. De meest recente actualisatie betreft het bestemmingsplan 'buitengebied Sint-Michielsgestel 2^e actualisatie' dat op 14 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.

Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Leiding - Water'. Daarnaast liggen binnen het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone - besloten gebied', 'overige zone - historisch landschappelijk gebied', 'overige zone - landschapselementen', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'beschermingsgebied natte natuurparel' en 'archeologische verwachtingswaarde 2'.

De bestemming 'Agrarisch' is deels voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding intensieve veehouderij. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor:

- een agrarische bedrijfsuitoefening;
- een grondgebonden bedrijf;
- wonen in een bedrijfswoning;
- de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning (onder voorwaarden);
- een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen (onder voorwaarden);
- agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij.

Gebouwen mogen alleen ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' is binnen het plangebied niet voorzien van een bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b agrarisch gebruik;
- c een grondgebonden bedrijf;
- d ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- e ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- f ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- g ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- h het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- i agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- j extensief dagrecreatief medegebruik;
- k paden en wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn voorzien van een bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor:

- wonen in een woning;
- een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw;
- de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw;
- ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Ter plaatse van het bouwvlak zijn gebouwen en één woning toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' beoogt archeologische waarden te beschermen.

De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn mede bestemd voor een waterleiding. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierop aangeduid met een rood kader.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' (zwarte stippellijn, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De geplande woningen zijn niet toegestaan op basis van de huidige bouw- en gebruiksregels voor de bestemming 'Agrarisch'. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft het plan, waarbij wordt ingegaan op de historie, de bestaande situatie en de planbeschrijving. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 *Historie*

Het buurtschap Hezelaar is gelegen op een smalle hoger gelegen dekzandrug tussen het beekdal van de Dommel in het westen en de lagere broeklanden in het oosten. Het naast elkaar voorkomen van de hoge drogere dekzandrug en de lagere, natte beekdalen en broeklanden is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het Hezelaarse landschap. Langs de randen van de akkers op de dekzandrug ontstonden kleinere ontginningen met gehuchten van één of enkele verspreide losse boerderijen, met elk hun eigen akkers en weilanden. Dit worden kampongtingingen genoemd. Deze gehuchten zijn nu nog in het landschap herkenbaar als kleinschalige clusters, waaronder de Hezelaar.

Sinds 1960 heeft zich een aantal veranderingen (o.a. schaalvergroting voor de landbouw, dorpsuitbreiding van Sint-Michielsgestel en later natuurontwikkeling) voorgedaan die gevolgen hebben gehad voor de opbouw van het historisch gegroeide landschap in de Hezelaar en omgeving. Ondanks enkele (ingrijpende) veranderingen zijn de historische structuren nog zeer goed herkenbaar in het huidige landschap. In de Hezelaar is het kleinschalige, groene beeld behouden gebleven, wat een sterk contrast vormt met het open beekdal en de Genenberg.

2.1.2 *Landschappelijke karakteristiek*

Het landschap van de Hezelaar is karakteristiek door zijn kleinschaligheid en verscheidenheid. Het kenmerkt zich door:

- informeel en fijnmazig landschap met grote diversiteit;
- landwegen en zandpaden begeleid door bomenrijen (veel populieren);
- omzoomde (kruidenrijke) veldjes als open ruimtes in kamerstructuur;
- landschapselementen zoals struweelhagen, wollig struweel, bossingels, populierenlaantjes, knotwilgen en kleine bosjes;
- de grote landschapselementen liggen rondom de veldjes, watergangen en wegen, de fijnmazige structuren tussen en rondom de woonkavels;
- natheid bodem is afleesbaar in het landschap: (knot)wilgen en elzen kenmerken de natte delen, struweel met o.a. eik op de drogere delen;
- woonkavels als groene eilanden tussen de veldjes.

2.1.3 *Huidige situatie*

Intensieve veehouderij

Het grootste deel van de gronden in het plangebied behoort bij de intensieve pluimveehouderij aan de Gemondseweg 7 in Sint Michielsgestel. Op het bouwperceel zijn 8 bedrijfsgebouwen aanwezig. De totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is 4.300 m². Het bouwperceel is verder nagenoeg geheel verhard. De overige agrarische gronden zijn in gebruik als weiland of akker.

Aan de Hezelaar 5b ligt de bedrijfswoning van de intensieve veehouderij. Het perceel bij deze bedrijfswoning is ingericht als tuin.



Luchtfoto met aanduiding te slopen bedrijfsbebouwing (rood), te slopen bijgebouw Hezelaar 5 (geel) en de bedrijfswoning (Hezelaar 5a; groen) (bron: maps.google.nl)



Impressie plangebied vanaf Gemondseweg, met op de achtergrond de intensieve veehouderij (bron: google streetview)



Impressie plangebied, bedrijfsbebouwing gezien vanaf de Hezelaar (bron: google streetview)

Hezelaar 5

Het perceel van de Hezelaar 5 en de schuur ten oosten hiervan maken onderdeel uit van het plangebied. Op dit perceel is een woning met bijgebouwen en tuin aanwezig. Verder is dit perceel grotendeels in gebruik als akker.

Gemondseweg 5

Ook een deel van het perceel van de Gemondseweg 5 maakt onderdeel uit van het plangebied. Dit deel van het perceel is in gebruik als akker/ weiland.

Hezelaar 4 (C)

Een deel van de tuin van de Hezelaar 4 C maakt onderdeel uit van het plangebied. De tuin is hier groen ingericht en onverhard en onbebouwd.



Impressie tuin Hezelaar 4C (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

De intensieve veehouderij aan de Gemondseweg 7 wordt beëindigd en de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het bijgebouw bij de Hezelaar 5 wordt ook gesloopt.

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het agrarische bouwvlak worden 19 nieuwe 'Ruimte voor Ruimte' kavels gerealiseerd. Verder wordt de woning aan de Hezelaar 5 gesplitst in twee woningen met 163 m² respectievelijk 215 m² aan bijgebouwen. De schuur ten oosten van de woning aan de Hezelaar 5 (aan de overzijde van de Hezelaar) wordt uitgebreid tot een oppervlakte van 110 m². De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

In het gehele plangebied vindt een ambitieuze versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaats.

2.2.2 Gebiedsvisie

Het voornemen is dat gelijktijdig met het voorliggende plan de 'Gebiedsvisie Hezelaar 2022' vastgesteld (zie ook paragraaf 3.3.1). Het voorliggende plan is gebaseerd op deze gebiedsvisie, waarin de kwalitatieve ontwikkelingsrichting voor het landschap van Hezelaar en omgeving is opgenomen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de volgende onderdelen uit de gebiedsvisie:

- ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels;
- ontwikkeling van natuurweide;
- ontwikkeling van waterberging;
- ontwikkeling van een recreatief ommetje.

2.2.3 Sloop

In navolgende afbeelding is de te slopen bebouwing weergegeven. In totaal wordt 4300 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast zal één bijgebouw bij de woning aan Hezelaar 5 worden gesloopt, aangezien hier een nieuwe woonkavel wordt gerealiseerd.



Luchtfoto met te slopen bedrijfsbebouwing Gemondseweg 7 (rood) en bijgebouw Hezelaar 5 (geel), bron: maps.google.nl

2.2.4 Stedenbouwkundig plan en landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundige plan Hezelaar voegt zich naar de historische landschapsstructuren die het gebied kenmerken. Zowel aan de bestaande lintstructuren als in een nieuwe 'pit' centraal in het gebied. Aan de bestaande straten, de Gemondseweg en de Hezelaar, worden enkele kavels toegevoegd, in de geest van de bestaande bebouwingskarakteristiek. Dit betreffen nieuwe erven of de toevoeging van een schuurwoning op een bestaand erf.

Op de locatie van het huidige pluimveebedrijf, in het hart van het buurtschap Hezelaar, wordt een nieuw straatje toegevoegd dat aansluit bij de ontginningslijnen van het landschap. Het straatje is smal, met groene berm, een greppel en een bo-

menrij, waardoor het zicht voegt bij de landelijke sfeer van de Hezelaar. Middenin ligt een driehoekige open groene ruimte, die het hart van de Hezelaar vormt. Hier is ruimte voor ontmoeting rondom bijvoorbeeld de buurtstamtafel onder een fraaie landschapsboom.

De informele en landelijke opzet van de woonkavels is geïnspireerd op de karakteristieken en uitstraling van de huidige woningen op de Hezelaar. Er wordt voortgeborduurd op een mix van langgevelboerderijen met bijbehorende schuren en de recentere burgerwoningen. Bovendien zorgt afwisseling in verspringende rooilijnen en kavelgroottes voor een informeel straatbeeld. Op vier erven wordt een langgevel-type gecombineerd met 1 of 2 schuurwoningen, waardoor een gezamenlijk erfensemble ontstaat. De woningen en erven zijn georiënteerd op de aangrenzende weg of het nieuwe lint, met hagen op de erfgrenzen. Hierdoor ontstaat er een informeel groen straatbeeld. De woningen zijn landelijk, maximaal 1 laag met grote kap. Ze hebben een ingetogen uitstraling en materialisering.



Stedenbouwkundig plan, Verhoeven de Ruijter

2.2.5 Landschappelijk raamwerk

Alle landschappelijke elementen in het stedenbouwkundig plan samen zorgen voor een gebiedseigen, groene en robuuste inbedding van de nieuwe woningen. Het raamwerk bestaat uit:

- Een enkelzijdige bomenrij langs het centrale lint.
- Een hoge houtsingel aan de achterzijdes van de oostelijke kavels, deze vormt een groene buffer tussen de bestaande kavels en de nieuwe ontwikkeling. De houtsingel loopt naar het noorden toe uit in een bosje.
- Een brede struweelhaag met enkele bomen, zodat ook aan de binnenzijde een groen silhouet is geborgd en lange rechtstanden van bebouwing wordt doorbroken.
- Een met hagen omzoomde bomenweide die plaats biedt aan een informele speeltuin aan de Gemondseweg (huidig zandpad).
- Bloem- en kruidenrijke veldjes aan de randen van het gebied.

In het 'stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan Hezelaar' is deze groen- en landschappelijke structuur uitgewerkt en wordt het toekomstige beplantingsassortiment omschreven.

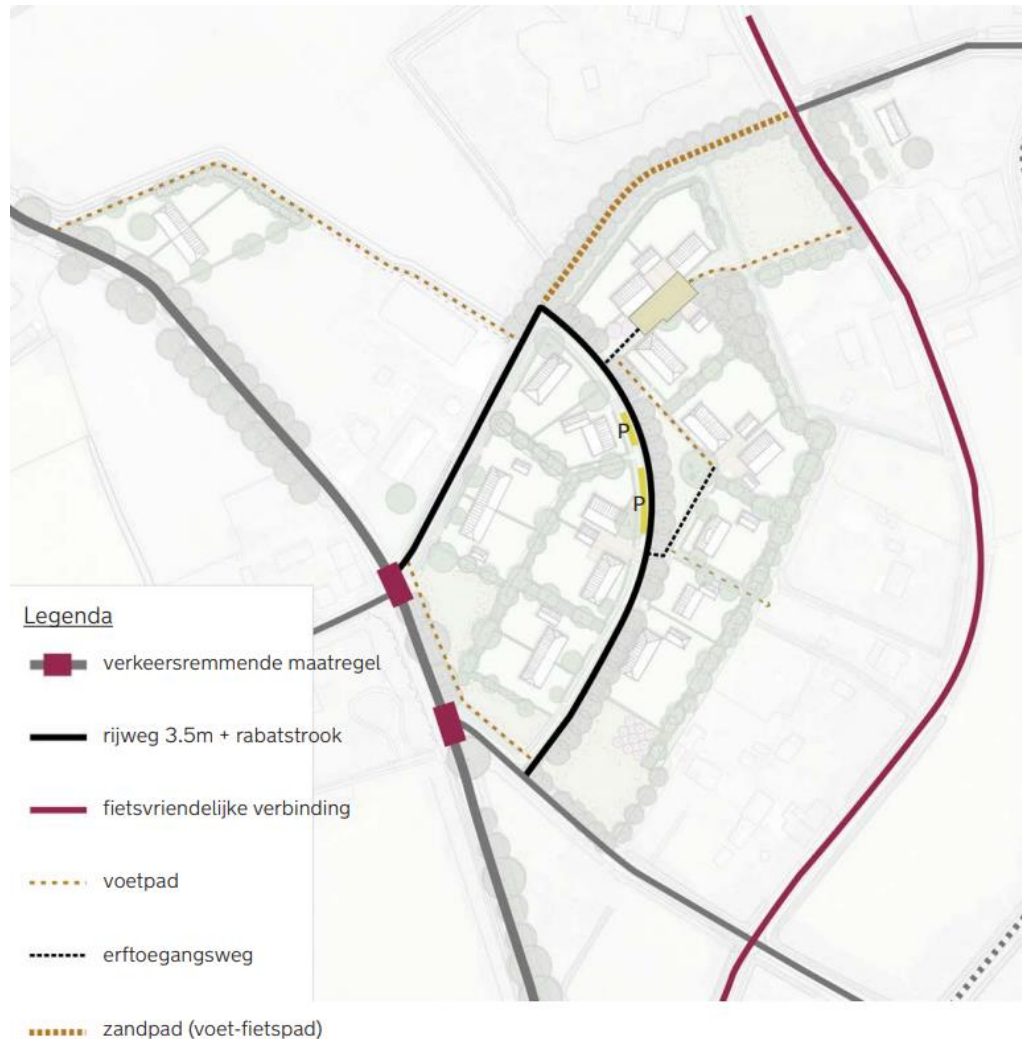
2.2.6 Verkeer

Het nieuwe lint vormt de hoofdstructuur van het plan. Het bestaat uit een rijloper van 4,8 meter (3,5 meter rijbaan met aan weerszijde 0,65 meter een rabatstrook van grasbeton). Hierdoor is het profiel voldoende breed om elkaar goed te passeren, maar ook relatief smal en groen wat kenmerkend is voor het gebied. Aan de zuidwestzijde sluit dit lint aan op Nachtegaalstraat en aan de noordwestzijde op de Gemondseweg (ter hoogte van de bestaande kruising). Deze straat is nu nog een zandpad, maar zal verhard worden. Het zandpad onder het populierenlaantje blijft behouden en wordt onderdeel van het wandel/fietspadennetwerk. Auto's zijn op dit pad niet meer toegestaan.

Vanwege de verkeersveiligheid worden op de twee kruisingen met de Gemondseweg snelheidsremmende maatregelen voorzien (plateaus).

Onderdeel van het versterken van de verkeersveiligheid is het afwenden van het langzaamverkeer van de Gemondseweg richting Sint-Michielsgestel. Om die reden is de gemeente voornemens om de Hezelaar om te vormen tot fietsvriendelijke verbinding, om zo een veilige verkeersluwe route te voorzien tussen het buurtschap en het dorp.

Aanvullend wordt het recreatieve netwerk versterkt door voet- en struinpaden in een fijnmazige routestructuur. Deze vormt de eerste aanzet voor het voorgestelde recreatieve netwerk conform de gebiedsvisie



Toekomstige verkeersstructuur (bron: stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan Hezelaar, Verhoeven de Ruijter)

2.2.7 **Parkeren**

Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen erf voorzien. Daarnaast worden in de berm van de nieuwe weg 6 parkeerplaatsen toegevoegd voor bezoekersparkeren.

2.2.8 **Beeldkwaliteit**

In het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan voor Hezelaar zijn beeldkwaliteitseisen vastgelegd voor de toekomstige woningen. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld en wordt via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels.

De woningen zijn ingedeeld in drie verschillende archetypes (zie onderstaande afbeelding): langgevelboerderij (gesplitst), schuurwoning en landelijke woning.

Langgevelboerderij (gesplitst)

De volgende architectonische kenmerken zijn leidend voor de archetype langgevelboerderijen in het beeldkwaliteitsplan:

- de woning heeft een eenduidige, langgerekte hoofdvorm met minimaal 18m gevellengte aan de lange zijde;
- de woning heeft één bouwlaag met zadeldak, eventueel gecombineerd met wolfskap;
- de woning bestaat uit een tweedeling van een voorhuis en stalgedeelte;
- de voordeur bevindt zich in het voorhuis, aan de lange zijde;
- bij een ‘gesplitste langgevel’ dient de schuurzijde als zodanig herkenbaar te blijven en blijft het volume een logische eenheid. De langgevel dient hierbij in gezamenlijkheid ontworpen te worden;
- materiaalgebruik, kleur en textuur is passend bij de landelijke omgeving.

In het voorliggende plan is voor de langgevelboerderijen een dakhelling tussen de 40 en 45 graden toegestaan. De maximum oppervlakte bedraagt 200 m² en de maximum inhoud 1200 m³. De maximum oppervlakte voor een gesplitste langgevelboerderij is 150 m² per woning en de maximum inhoud is 900 m³.

Schuurwoning

De volgende architectonische kenmerken zijn leidend voor de archetype schuurwoning in het beeldkwaliteitsplan:

- de woning heeft een eenduidige, langgerekte hoofdvorm;
- de woning heeft één bouwlaag met zadeldak, zonder dakkapellen;
- de woning staat haaks op de bijbehorende langgevelboerderij;
- de straatzijde van de woning is besloten met weinig ramen, de tuinzijde is open en transparant;
- materiaalgebruik, kleur en textuur is ingetogen en passend bij de landelijke omgeving.

In het voorliggende plan is voor de schuurwoningen een dakhelling tussen de 40 en 45 graden toegestaan. De maximum oppervlakte bedraagt 150 m² en de maximum inhoud 900 m³.

Landelijke woning

De volgende architectonische kenmerken zijn leidend voor de archetype landelijke woning in het beeldkwaliteitsplan:

- de woning heeft een eenduidige hoofdvorm zonder uitbouw aan de voorzijde;
- de woning heeft één bouwlaag met zadeldak. Dakkapellen zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan de hoofdvorm en ingetogen. Aan de straatzijde maximaal twee dakkapellen;
- de kaprichting is evenwijdig aan de rijbaan;
- de voordeur bevindt zich aan de straatzijde;
- materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en passend bij de landelijke omgeving.

In het voorliggende plan is voor de landelijke woning een dakhelling tussen de 40 en 50 graden toegestaan. De maximum oppervlakte bedraagt 150 m² en de maximum inhoud de maximum inhoud 900 m³.



Archetype woningen (bron: stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan Hezelaar, Verhoeven de Ruijter)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het beëindigen van de bedrijfsvoering van een intensieve veehouderij en de sloop van agrarische bebouwing. Hiervoor in de plaats worden 19 nieuwe woningen mogelijk gemaakt en vindt een landschappelijke versterking plaats van het gehele gebied. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat de natuurlijke systemen minder worden belast en daarnaast wordt een grote bijdrage geleverd aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Uit jurisprudentie³ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in maximaal 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van maximaal 19 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor het voorliggende plan is daarom een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd⁴. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders, dat het voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en dat er voor het plan geen alternatieven voorhanden zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee doorstaat het plan de laddertoets voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld op 14 december 2018) is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit, zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

⁴ Laddertoets Hezelaar. Companen. Projectnummer: 7903.100. 1 september 2022.

Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van de Omgevingsvisie. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven wil de provincie diep, rond en breed kijken:

- een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek;
- een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit;
- een 'brede' manier van kijken: wij kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Toetsing

Het voorliggende plan sluit aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het doel van het plan is het versterken van de omgevingskwaliteit, waarvoor zowel diep, rond als breed is gekeken. Bij de toets aan de omgevingsverordening is dit verder onderbouwd (zie paragraaf 3.2.2).

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (15 april 2022) is een uitvoeringsinstrument voor de provincie om haar doelen te realiseren. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De verordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen, waaronder de omgevingsvisie. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. In paragraaf 3.2 van zijn de principes voor een evenwichtige toedeling van functies verwoord. Hierin is de zorgplicht voor omgevingskwaliteit opgenomen, wat de vertaling vormt voor het diep en rond werken vanuit de Omgevingsvisie. Het betreft:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8), inclusief kwaliteitsverbetering landschap (art 3.9).

Toetsing

In de eerste plaats is onderbouwd hoe bij het voorliggende plan diep, rond en breed is gekeken om tot een versterking van de omgevingskwaliteit te komen.

Daarnaast is het plangebied in de verordening aangeduid als 'landelijk gebied', 'staderingsgebied', 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'gemengd landelijk gebied', 'diep grondwaterlichaam', 'bescherming Natura 2000' en 'Natuur Netwerk Brabant - ecolo-

gische verbindingzone'. Het plan is getoetst aan de regels die voor deze gebieden in de verordening zijn opgenomen.

Daarnaast zijn de regels met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen, maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de ontwikkelingsrichting relevant voor het voorliggende plan. Het plan is ook aan deze regels getoetst.

Zorgvuldig, diep en rond

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in artikel 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) onder a opgenomen dat de toedeling van functies in principe plaats moet vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Hierop geldt een uitzondering wanneer nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen uit hoofdstuk 3 van de verordening. In het plangebied is op basis van artikel 3.78 nieuwvestiging mogelijk (zie toets onder kopje 'stedelijk ontwikkeling'. Aangezien voor het initiatief maatwerk wordt toegepast om een versterking van de omgevingskwaliteit te bereiken, kan ook buiten het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing nieuwvestiging plaatsvinden. Verder is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen (zie paragraaf 3.1.3) en is de mogelijkheid voor de realisatie van bebouwing beperkt tot een bouwperceel (woonbestemming met bouwvlak). Het plan voorziet hiermee in een zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is bij de totstandkoming van het voorliggende plan diep gekeken, door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7). Voor de Hezelaar is een gebiedsvisie opgesteld (zie paragraaf 3.3.1). Hierin zijn in hoofdstuk 2 en 3 de ondergrond, de waterhuishoudkundige situatie, de ligging van het natuurnetwerk en cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle objecten en de ontstaansgeschiedenis, karakteristieken en kwaliteiten van het landschap beschreven. Deze analyse heeft de basis gevormd voor de ontwikkelingsrichting voor het landschap en de buurtschap Hezelaar. Het voorliggende plan geeft weer uitvoering aan deze ontwikkelingsrichtingen, wat verder is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 2.2).

Tot slot is in het kader van het plan ook rond gekeken, door in te zetten op meerwaardecreatie (artikel 3.8). Naast de sloop van bebouwing vindt sanering van de intensieve veehouderij plaats. De milieu- en geurhinder die de pluimveehouderij veroorzaakt worden hiermee volledig verholpen, waardoor het woon- en leefklimaat van zowel de Hezelaar als Sint Michielsgestel verbetert. Met de ontwikkeling wordt daarnaast het kleinschalige landschap versterkt middels de aanleg van landschapseigen beplanting, bosjes en open velden. De cultuurhistorische waarden zijn hierin leidend en worden waar nodig hersteld. Het watersysteem in het gebied wordt zo ingericht dat het hemelwater wordt vastgehouden. Door lokale infiltratie vindt extra hydrologisch herstel plaats en er is ruimte voor extra waterberging. Tot slot wordt door de realisatie van 19 woningen het buurtschap verder door ontwikkelt als een daadwerkelijk gemeenschappelijke buurt met een eigen samenhangende identiteit. Bewoners krijgen hierdoor het gevoel dat ze met elkaar in hetzelfde gebiedje samenleven, waardoor nabuurschap zich kan ontwikkelen.

Zoals bovenstaand beschreven wordt een deel van de meerwaarderecreatie bereikt door kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.9:

- In paragraaf 4.1 van de gebiedsvisie is gemotiveerd dat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied;
- De verbetering van de landschappelijke kwaliteit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het voorliggende plan.
- De verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat de volgende aspecten die worden genoemd in lid 3:
 - de op gronde van de verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
 - het slopen van bebouwing;
 - het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

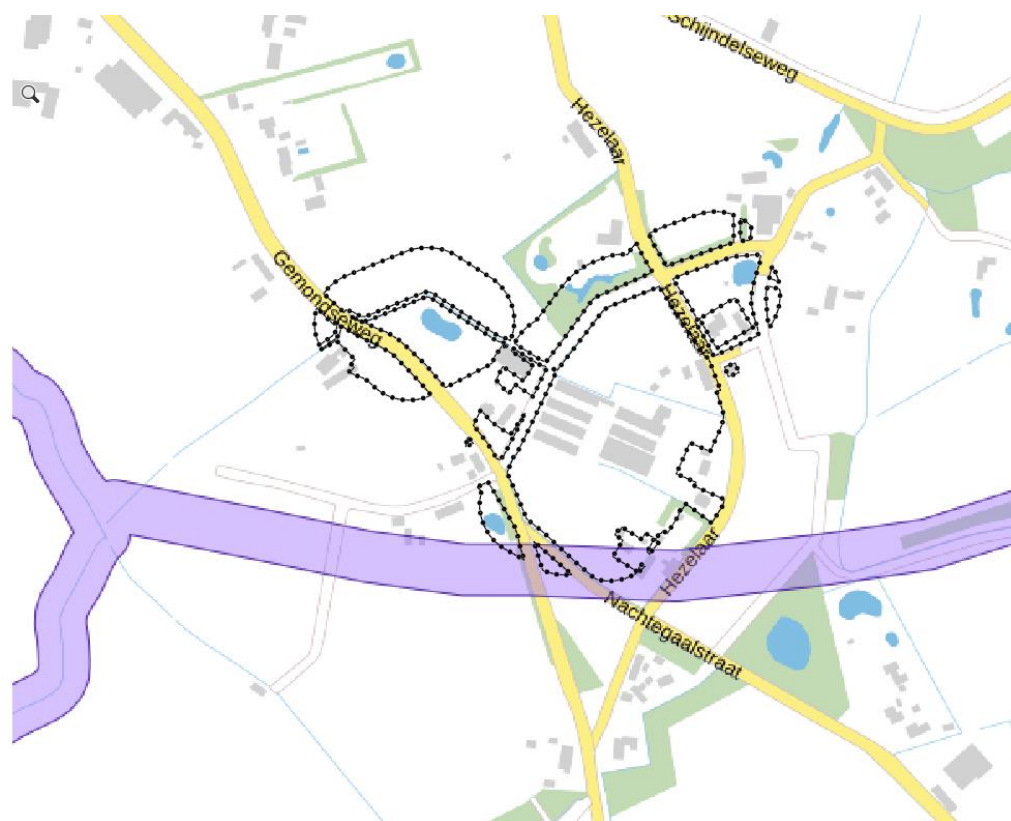
Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

Door het plangebied loopt een in de Interim omgevingsverordening opgenomen ecologische verbindingszone.

In artikel 3.25 van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 25 meter in dit gebied. Een bestemmingsplan stelt daarnaast regels om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, die in ieder geval:

- het oprichten van bebouwing beperken;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.

De ecologische verbindingszone loopt door de meest zuidelijke hoek van het plangebied. Hier is een groenzone voorzien en geen bebouwing. Het bestemmingsplan draagt op deze wijze bij aan de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de verbindingszone. De oprichting van bebouwing is hier op basis van de regels van het bestemmingsplan niet mogelijk en oppervlakteverharding is alleen ondergeschikt toegestaan voor ontsluitingswegen, paden en parkeervoorziening.



Afbeelding ligging ecologische verbindingszone, met aanduiding plangebied (zwarte stippellijn), bron: Interim omgevingsverordening

Diep grondwaterlichaam

Artikel 2.20 van de omgevingsverordening regelt dat boven, in of onder een diep grondwaterlichaam onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden is. Het voorliggende plan ziet niet op de winning van koolwaterstoffen.

Bescherming Natura 2000, staderingsgebied, (gemengd) landelijk gebied,

Ter plaatse van de aanduidingen 'Bescherming Natura 2000', '(gemengd) landelijk gebied' en 'staderingsgebied' gelden regels voor de landbouw en veehouderijen. Deze regels zijn niet relevant voor het voorliggende plan.

Cultuurhistorische waarden

In artikel 3.29 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat van toepassing is op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

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

Het plangebied ligt binnen de cultuurhistorisch waardevolle gebieden: Dommeldal Nuenen-Gestel, Nationaal Landschap Groene Woud, De Geelders en Gemonde en de Meijerij:

- De strategie voor het Dommeldal is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

- De strategie voor Nationaal Landschap het Groene Woud is het behoud van de kleinschalige karakteristieken, eisen stellen aan de uitbreidingen van dorpskernen, de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud, het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving. Voor het voorliggende plangebied is een gebiedsvisie opgesteld waarin het koesteren van landschap en cultuurhistorie één van de uitgangspunten vormt voor ontwikkelingen in het gebied. De aanwezige kleinschalige landschapsstructuren die het gebied kenmerken vormen dan ook de basis van het stedenbouwkundige plan.
- De strategie voor De Geelders en Gemonde is bescherming van de waarden/kenmerken. De waarden en kenmerken zijn het eikenhakhout, de rabattenbossen, De populierenakkers, De perceelrandbegroeiing, De kleinschalige perceelering, Het wegenpatroon met deels verhoogd aangelegde onverharde wegen, De historische (langgevel)boerderijen.
- De strategie voor de Meijerij is:
 - Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
 - De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Groene Woud” (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en “De Loonse en Drunense Duinen”.
 - Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Loonse en Drunense Duinen”, “Dekzandrug Tilburg-Den Bosch” en “Dommeldal Nuenen-Gestel”.

Het voorliggende plan is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de waarden in bovengenoemde gebieden. Voor het plangebied en omgeving is een gebiedsvisie opgesteld waarin het koesteren van landschap en cultuurhistorie één van de uitgangspunten vormt voor ontwikkelingen in het gebied. De aanwezige kleinschalige landschapsstructuren die het gebied kenmerken vormen dan ook de basis van het stedenbouwkundige plan (zie paragraaf 2.2.4). Met de ontwikkeling wordt het kleinschalige landschap versterkt middels de aanleg van landschapseigen beplanting, bossen en open velden. De cultuurhistorische waarden zijn hierin leidend en worden waar nodig hersteld. In paragraaf 4.11 is het voorliggende plan getoetst aan het aspect archeologie. Ter plaatse van het plangebied wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. De archeologische waarden worden tot het onderzoek is afgerond geborgd middels een dubbelbestemming archeologie. Daarnaast zijn de waardevolle landschapselementen en structuren in het plangebied middels aanduidingen vastgelegd in de regels en wordt de landschappelijke inpassing van het plan gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’ van de verordening is onder lid 1 opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied.

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, maar ligt niet binnen stedelijk gebied. Hiermee wordt niet voldaan aan het bepaalde in artikel 3.42.

In afdeling 3.7 van de verordening zijn maatwerkbepalingen opgenomen. In artikel 3.78 (maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) onder lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk kan maken. In artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte kavel) is daarnaast opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in stedelijk gebied of landelijk gebied. Dit betekent dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.42, buiten stedelijk gebied de realisatie van woningen mogelijk is. Hiervoor zijn in de verordening voorwaarden opgenomen. Hieronder wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.78 en 3.79 getoetst. Gesteld kan worden dat de verstedelijking die wordt mogelijk gemaakt gedeeltelijk het versterken van de omgevingskwaliteit tot doel heeft en gedeeltelijk voorziet in de realisatie van ruimte-voor-ruimtekavels. Het plan past hiermee binnen de kaders uit artikel 3.78 en 3.79.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

In het plangebied worden 4,5 woningen gerealiseerd op basis van de regeling in artikel 3.78. Hieronder volgt een toets aan de voorwaarden uit dit artikel.

Lid 1: Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a de ontwikkeling heeft volledig tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en genereert voor dat doel de middelen;
Het voorliggende plan heeft als doel het versterken van de omgevingskwaliteit door het beëindigen en saneren van de intensieve veehouderij aan de Gemondseweg 7. Om deze sanering te kunnen bekostigen, wordt nieuwvestiging mogelijk gemaakt in de vorm van 4,5 nieuwe 'Ruimte voor Ruimte' kavels. Bij de inrichting van het plangebied wordt bovendien een aanzienlijke bijdrage geleverd aan omgevingskwaliteit door de aanleg van robuuste groenstructuren en wandelpaden en een klimaatrobuuste inrichting van het plangebied (zie paragraaf 2.2 en 4.10).
- b de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
Bovengenoemde bijdrage aan de omgevingskwaliteit is niet op andere wijze verzekerd.
- c de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
De ontwikkeling levert een aanzienlijk bijdrage aan algemene belangen. Door de beëindiging en sanering van een intensieve veehouderij verdwijnt overtollige bebouwing en verharding en verbeterd het woon- en leefklimaat in Hezelaar en omgeving. Daarnaast worden in het plangebied veel groenstructuren gerealiseerd.
- d de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;
De ontwikkelingsrichting van het gebied wordt gevormd door de gebiedsvisie (zie onderstaande toets aan artikel 3.77). Het plan past binnen de gebiedsvisie (zie paragraaf 3.3.1) en daarmee binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

- e is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
Voor het plan is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie paragraaf 3.1.3). Hieruit blijkt dat het plan zowel voorziet in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel. In het voorliggende plan is in hoofdstuk 4 bovendien onderbouwd dat op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door het daarnaast realiseren van een klimaatrobuuste inrichting (groenstructuren en voldoende capaciteit voor waterberging) is het gebied ook naar de toekomst toe geschikt voor de woonfunctie.
- f de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
In deze paragraaf (3.2.2) is het voorliggende plan getoetst aan de verordening. Geconcludeerd wordt dat het past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen van de verordening.
- g bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
Bij het opstellen van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan zijn deskundigen van de provincie Noord-Brabant betrokken geweest.

Lid 2: de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit maatwerk betreft waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
- 1 wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
Voor de Hezelaar en omgeving is een gebiedsvisie opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat de realisatie van 19 woningen een aanvaardbare ontwikkeling is voor deze locatie in het landelijk gebied.
 - 2 is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
In het plangebied wordt 4300 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor een ruimte-voor-ruimtekavel geldt een sloopverplichting van 1000 m². Voor 4,5 kavels wordt de fysieke tegenprestatie geleverd door sloop van bebouwing. Verder bestaat de bijdrage uit de versterking van de omgevingskwaliteit, door:
 - *Het beëindigen van een intensieve veehouderij;*
 - *het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteit en het creëren van meerwaarde ten behoeve van landschap, biodiversiteit en water.*
 - 3 is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;
De ontwikkeling wordt gerealiseerd door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In dit geval wordt onder de kavels een 'Ruimte voor Ruimte' titel gelegd. Vanwege de sloop van de intensieve veehouderij in het plangebied is het mogelijk 4,5 'Ruimte voor Ruimte' kavels te realiseren.

- b als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
Het is contractueel vastgelegd dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken.
- c als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
- 1 heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - 2 bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - 3 wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 - 4 is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
 - 5 wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 - 6 zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 - 7 is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
- De activiteit betreft niet de aanleg van een nieuw landgoed. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing.*
- d als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.
Eén van de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. Het plan ziet hiermee op de versterking van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Lid 3: er sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
Een bebouwingsconcentratie is volgens de Interim omgevingsverordening een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies), bebouwingslint (min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied) of bebouwingscluster (vlakvormige verzameling van bebouwing in Landelijk gebied). Hezelaar is een van de buurtschappen van de gemeente Sint Michielsgestel. Langs de Gemondseweg en Hezelaar bevinden zich op zeer korte afstand in een lijnvormige reeks diverse burgerwoningen, waartussen de pluimveehouderij zich momenteel bevindt. De ontwikkellocatie maakt daarom volgens de definitie uit de omgevingsverordening onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie. Ook in het gemeentelijk beleid (gebiedsvisie Hezelaar 2022) is de Hezelaar aangewezen als bebouwingsconcentratie. Aan deze voorwaarde wordt hiermee voldaan.
- b of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.
Deze is niet van toepassing, aangezien al aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

Ruimte-voor-ruimte kavel (artikel 3.79)

In het plangebied worden 14,5 woningen gerealiseerd op basis van de regeling in artikel 3.79. Hieronder volgt een toets aan de voorwaarden uit dit artikel.

Lid 1: Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, getoetst op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
De ontwikkeling van 14,5 vindt plaats door de aankoop van certificaat van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte voor 14,5 bouwtitels. De certificaten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd⁵.
- b op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid;
Bovenstaand is de ontwikkeling getoetst aan het derde lid van artikel 3.78. Geconcludeerd wordt dat het binnen een bebouwingsconcentratie en daarmee een aanvaardbare locatie ligt.
- c past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.
Hieronder volgt een toets aan artikel 3.77 (ontwikkelingsrichting). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)

Voor het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van de maatwerkbepaling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2 van de verordening, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde uit de verordening, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de verordening; en
- d op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Voor Hezelaar en omgeving is een gebiedsvisie opgesteld (zie paragraaf 3.3.1). Deze gebiedsvisie vormt de ontwikkelingsrichting voor het gebied. Bij het opstellen van deze ontwikkelingsrichting zijn verschillende deskundigen op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken, dit zijn naast de provincie Noord-Brabant, onder andere Verhoe-

⁵ Ruimte voor ruimte. Certificaat Bouwtitel, Hezelaar gemeente Sint-Michielsgestel. 20 april 2023.

ven De Ruijter (bureau voor stedenbouw en landschapsontwerp), het Waterschap, de Natuurgroep Gestel en vereniging Het Groene Hart.

Afwijkende regels burgerwoningen (artikel 3.69)

Voor het splitsen van de woonboerderij wordt gebruik gemaakt van artikel 3.69 van de IOV. Hierin is het opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:

- a een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en *De fysieke tegenprestatie wordt geleverd door het aanleggen van een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt in navolgende paragraaf verder behandeld.*
- b de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
De beeldbepalende woonboerderij blijft behouden.

3.2.3 Beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Voor de toepassing van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de mogelijkheid voor inpandige splitsing van beeldbepalende woonboerderijen (3.69), hebben Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld en een daarbij horende rekenmodule ontwikkeld. In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen of splitsen.

Toetsing

Artikel 5 uit de beleidsregel is van toepassing voor de splitsing van woningen. Hierin is het volgende opgenomen:

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij:

- a *de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;*
- b *de splitsing is inpandig;*
- c *beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;*
- d *bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;*
- e *behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.*

Artikel 8 Rekenmodules stelt het volgende:

1. *Voor de berekening van de fysieke tegenprestatie worden de volgende rekenmodules gehanteerd:*
 - a. *beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf;*
 - b. *beëindiging niet-agrarisch bedrijf.*
2. *De ingevulde rekenmodule maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het plan, waarbij een woning wordt toegevoegd aan het landelijk gebied.*
3. *De berekening geeft inzicht in de waardering van de fysieke maatregelen, bedoeld in artikel 7.*

De toetsing aan de hierboven genoemde artikelen is uitgewerkt in de memo 'Landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie woningsplitsing'⁶. In de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant, is in artikel 7 onderdeel f, de fysieke tegenprestatie beschreven van de landschappelijke inpassing. Hierin wordt beschreven dat de aanleg van landschapselementen kan gebeuren op basis van de karakteristieken van het landschap. De STILA (stimuleringsregeling landschap van de provincie) onderscheidt hiervoor verschillende landschapstype en -elementen. Per landschapselement is aangegeven in welk STILA landschapselement deze kan worden toegepast. In navolgende tabel zijn de verschillende landschapselementen met de kosten daarvan weergegeven. Hierbij zijn de groene driehoek, kruidenrijke veldjes en fruitboomgaard niet meegenomen, omdat deze niet ondergebracht konden worden in de landschapselementen, die beschreven zijn in de STILA. De inschatting van deze kosten voor de aanleg zijn gemaakt door een senior ecooloog die erg veel ervaring heeft met de aanleg van nieuwe beplanting. Het onderhoud en nazorg voor de beplanting is niet meegenomen in het tabel omdat de landschapselementen in de toekomst zullen worden onderhouden door de gemeente en toekomstige bewoners. Dit staat vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Nummer	Type landschapselement	STILA landschapselement	Eenheid (m/m2/aantal)	Totaal (euro)
1	Solitaire bomen	L01.13	2 st	200
2	Bossingel	L01.16	837 m	5300
3	Klein bosje	L01.04	554 m	3200
4	Struweelhaag	L01.06	233 m	1500
5	Wollig struweel	L01.10	1561 m2	15.550
6	Lage haag	L01.02	403 m	2800
7	Hoge haag	L01.02	547	3700
8	Huisbomen	L01.13	10 st	250

De totale kosten van de fysieke tegenprestatie komen neer op € 32.500,-. Naast de tegenprestatie is er nog een maatwerktitel aangekocht ter waarde van € 30.000,-⁷ zodat voldaan wordt aan de vereiste tegenprestatie van € 62.500,-.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Hezelaar 2022

Om de sanering van de intensieve pluimveehouderij en ontwikkeling van de Hezelaar van de juiste kaders te voorzien is de 'Gebiedsvisie Hezelaar' opgesteld. Het voornemen is dat de gebiedsvisie gelijktijdig met het voorliggende plan door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel wordt vastgesteld.

Het doel van de visie is het neerzetten van de kwalitatieve ontwikkelingsrichting voor het landschap van Hezelaar en omgeving. De hoofdpoging daarbij is om met de ont-

⁶ Memo: Landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie woningsplitsing, Mlg. 24-04-2023.

⁷ Ruimte voor ruimte. Certificaat maatwerktitel, Hezelaar gemeente Wint-Michielsgestel. 22 mei 2023.

wikkeling recht te doen aan de bestaande identiteit door de huidige landschappelijke kwaliteiten te behouden en vooral ook verder te versterken. De uitwerking ervan is tweeledig:

- er wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van Hezelaar zich verhoudt tot de omgeving. Zo is de relatie beschreven met het dorp Sint-Michielsgestel en doet de visie uitspraken over het gebied tussen de kern en het buurtschap;
- daarnaast worden de kwaliteiten van het gebied zelf beschreven en aangegeven hoe deze veiliggesteld en versterkt kunnen worden, om een robuust raamwerk te vormen waarbinnen de gebouwde ontwikkeling een plek kan krijgen. Zo blijft het gebied aantrekkelijk voor zijn bewoners en gebruikers aantrekkelijk. Het is landschappelijk en natuurlijk immers waardevol en vormt het uitloopgebied voor het dorp Sint-Michielsgestel.

De volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied worden in de visie benoemd:

- koesteren en versterken van landschap en cultuurhistorie;
- versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit;
- hydrologisch herstel en klimaatadaptatie;
- versterken toegankelijkheid en recreatief medegebruik;

De Hezelaar is in de gebiedsvisie aangewezen als bebouwingsconcentratie. Naast de doorontwikkeling van het buurtschap Hezelaar, zijn er geen extra woningen in het gehele visiegebied toegestaan.



Visiekaart Gebiedsvisie Hezelaar (bron: Gebiedsvisie Hezelaar, Verhoeven de Ruijter)

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de beëindiging en sanering van de intensieve pluimveehouderij in de Hezelaar. Hezelaar is in de gebiedsvisie aangewezen als bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Op grond van de visiekaart zijn in het plangebied de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels, natuurweide, waterberging en een recreatief ommetje gepland. Het stedenbouwkundig plan 'Hezelaar' ziet op de realisatie van

deze onderdelen in het plangebied en vormt daarmee de eerste ontwikkeling binnen de gebiedsvisie. De overige ontwikkelingsrichtingen die in de gebiedsvisie zijn beschreven en op de visiekaart zijn opgenomen vallen buiten het plangebied van het voorliggende plan en maken geen onderdeel uit van het voorliggende plan.

3.3.2 Structuurvisie “Sint-Michielsgestel 2025”

Vanuit de in 2009 opgestelde gemeentelijke toekomstvisie ‘Zieners van 2015’ is gekomen tot de Structuurvisie Sint-Michielsgestel. In deze visie heeft de gemeente tien speerpunten geformuleerd:

1. **Bouwopgave:** De toename van het inwonertal, de met de vergrijzing samenhangende verandering in woonwensen en de verdunning van huishoudens leggen een bouwopgave neer van 1.800 wooneenheden tot 2025.
2. **Woon/zorgcombinaties:** Realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, waardoor het voor hen mogelijk is langer zelfstandig te blijven wonen in een vertrouwde omgeving en daarbij optimaal gebruik kunnen maken van zorg- en serviceconcepten.
3. **Lokaal gebonden bedrijvigheid** Productie en herstructurering van bedrijventerreinen op basis van lokale behoeften, met kleinschaligheid, conformiteit met de woonomgeving en stimulering van de sociale cohesie/arbeidsparticipatie als uitgangspunten.
4. **Verder met ‘brede scholen’ en ‘gemeenschapshuizen nieuwe stijl’** Verder uitbouwen en realiseren van ‘brede scholen’ en ‘gemeenschapshuizen nieuwe stijl’, waarbij de multifunctionaliteit van deze voorzieningen en de breedheid van het dienstenconcept optimaal dienen bij te dragen aan de leefbaarheid van de dorpen.
5. **Benutten recreatieve opties:** Recreatieve en (kleinschalige) toeristische opties benutten door de aantrekkingskracht van water binnen de gemeentegrenzen (Dommel en Aa) en monumentale landgoederen en andere cultuurhistorische objecten te versterken.
6. **Duurzaamheid, ecologisch evenwicht en robuuste watersysteem** als absolute randvoorwaarden hanteren bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.
7. **Groene kwaliteit:** De landelijke en groene uitstraling (de onderscheidende kwaliteiten van Sint-Michielsgestel) behouden en versterken.
8. **Gemeentelijke ‘poort’ naar alle overheidsdiensten** De gemeentelijke organisatie, haar dienstenconcept en de personele bezetting inrichten op een wijze die de gemeente tot een volwaardige frontoffice voor alle overheidsvragen maakt.
9. **Partnerschappen** Vanuit een regierol strategische partnerschappen aangaan met bedrijven, onderwijsorganisaties, maatschappelijke instellingen, waterschappen en gelijkgestemde regiogemeenten om in gezamenlijkheid uitdagingen aan te gaan. Daarbij ook de inwoners van Sint-Michielsgestel actief betrekken bij en laten participeren in het maken van plannen en beleid (co-creatie).
10. **Bereikbaarheid vs. verkeersdruk** De bereikbaarheid van de dorpen verbeteren en tegelijkertijd de verkeersdruk op de dorpskernen verminderen.

Toetsing

Op de visiekaart van de structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 zijn voor het plangebied geen specifieke ontwikkelingen vastgelegd. Wel draagt het plan bij aan de ambities uit de structuurvisie. Door de ontwikkeling van 19 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de bouwopgave binnen de gemeente (speerpunt 1). Daarnaast geeft het

stedenbouwkundig plan met de realisatie van robuuste groenstructuren en langzaam verkeersverbindingen invulling aan de speerpunten groene kwaliteit (speerpunt 7) en het benutten van recreatieve opties (speerpunt 5).

3.3.3 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel

De structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel gaat specifiek in op de beleidsthemata's die betrekking hebben op het buitengebied. De structuurvisie is tweeledig, enerzijds wordt het wensbeeld van de gemeente weergegeven (visie, ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds biedt het ruimte voor nieuwe ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste doelstelling voor het buitengebied is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven-doel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. De belangrijkste voorwaarde om niet aan het buitengebied gebonden functies te realiseren is dat zij moeten zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De structuurvisie wijst bebouwingsconcentraties aan waarbinnen meer bebouwing wordt toegestaan, zoals Ruimte voor Ruimte woningen.

Door nieuwe ontwikkelingen is er in 2015 een aanvulling op de Structuurvisie opgesteld. Deze heeft betrekking op twee lijnen:

- De ruimte-voor-ruimte regeling
- De regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsing

Het voorliggende plan ziet in lijn met de structuurvisie op de realisatie van niet aan het buitengebied gebonden functies in combinatie met een kwaliteitsverbetering van de het buitengebied. Het plan ligt op basis van de structuurvisie buitengebied niet binnen een bebouwingsconcentratie. Voor het plangebied en omgeving is echter in aanvulling op de structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel een gebiedsvisie opgesteld (zie paragraaf 3.3.1). Het plan past binnen de uitgangspunten die hierin voor dit gebied zijn opgenomen.

3.3.4 Woonvisie 2016-2021

In de Woonvisie 2016-2021 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid vastgelegd. Belangrijk aandachtspunt hierin is dat de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen onder druk staat. Om ervoor zorg te dragen dat de woningvoorraad past bij de toekomstige woningvraag bespreekt de woonvisie een aantal scenario's. De gemeente kiest voor een aanzienlijke inzet op de nieuwbouw van sociale en middeldure woningen, waarbij nadrukkelijk gekeken gaat worden naar kernen waar nu nog weinig sociale woningbouw aanwezig is. Dit met het doel om starters, ouderen en vergunninghouders ook in die kernen mogelijkheden te bieden.

Daarnaast wil de gemeente nu en in de toekomst een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad. Er wordt daarom gestreefd naar energiezuinige woningen, onder andere door het stimuleren van nul-energiewoningen bij nieuwbouw. Daarnaast wil de gemeente inzetten op een verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving en leef-

baarheid, onder andere door de concentratie van grootschalige woningbouwplannen in de grotere kernen.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de bouw van 19 'Ruimte voor Ruimte' kavels in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambities van de gemeente voor een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad. De nieuwbouw biedt kansen voor duurzame en energiezuinige woningen en daarnaast wordt door de beëindiging en sanering van de intensieve veehouderij een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied. Bovendien wordt door de realisatie van 19 woningen het buurtschap verder doorontwikkeld als een daadwerkelijk gemeenschappelijke buurt met een eigen samenhangende identiteit. Bewoners krijgen hierdoor het gevoel dat ze met elkaar in hetzelfde gebiedje samenleven, waardoor nabuurschap zich kan ontwikkelen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig plan, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd. De activiteit blijft wel ruim onder de gestelde drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁸ opgesteld. De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college).

4.1.3 Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

⁸ Vormvrije m.e.r.-beoordeling Hezelaar, Sint-Michielsgestel. SAB. Kenmerk 210353. 27 april 2022.

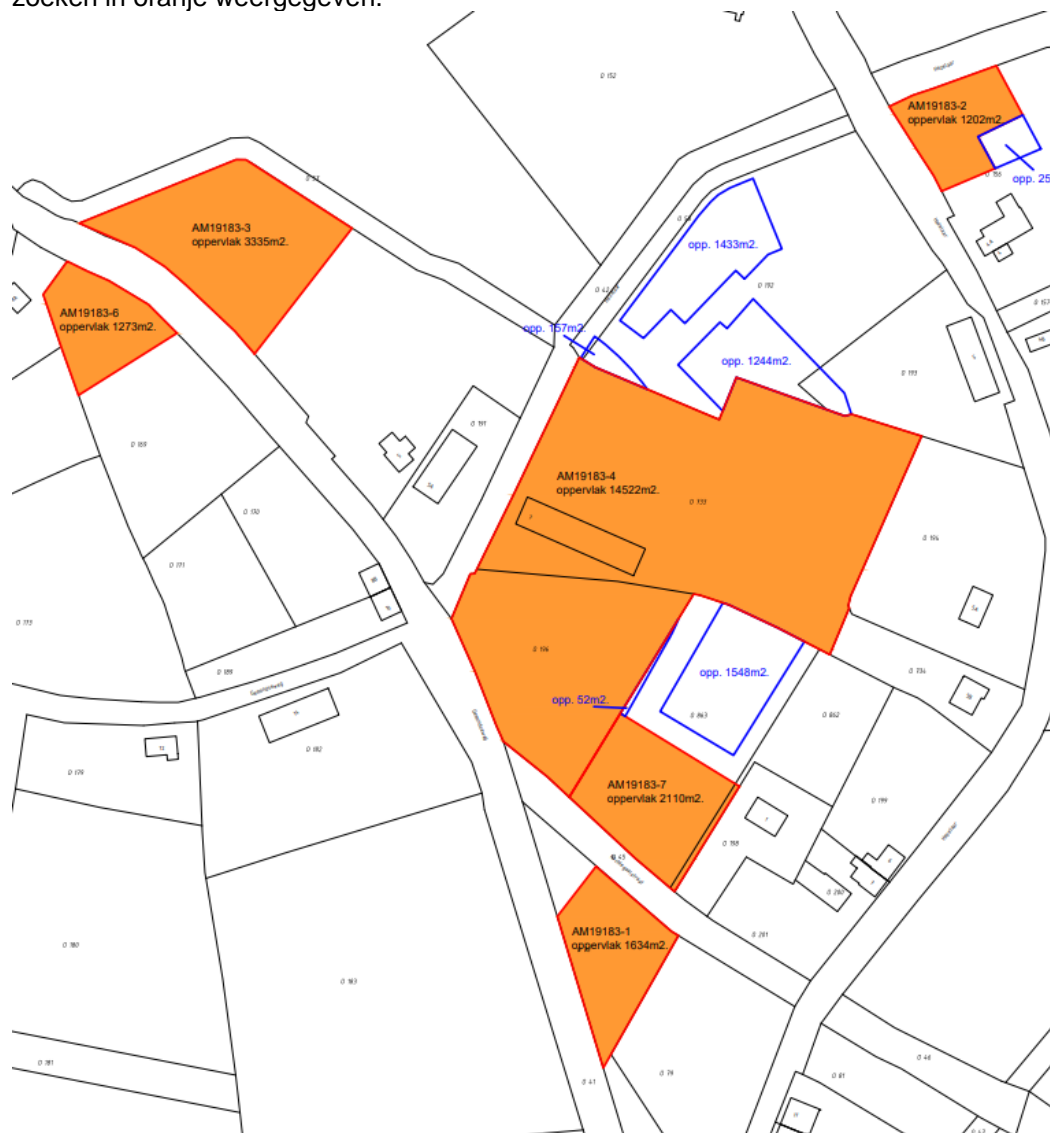
4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

4.2.2 Toetsing

Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. In de volgende afbeelding zijn de onderzochte gebieden en de bijbehorende onderzoeken in oranje weergegeven.



Verkennend bodemonderzoek AM19183-1⁹ (Nachtegaalstraat ong)

In dit bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waar grond bij vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater

Verkennend bodemonderzoek AM19183-2¹⁰ (Hezelaar ong. (naast nr. 4a)

In dit bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waar grond bij vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater

Verkennend bodemonderzoek AM19183-3¹¹ (Gemondseweg ong. (naast nr. 5)

In dit bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

⁹ Verkennend bodemonderzoek Nachtegaalstraat ong. te Sint-Michielsgestel. Aeres Milieu. Projectnummer AM19183-1. 29 mei 2019.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Hezelaar ong (naast nr. 4a) te Sint-Michielsgestel. Aeres Milieu. Projectnummer AM19183-2. 29 mei 2019.

¹¹ Verkennend bodemonderzoek Gemondseweg ong. (naast nr. 5) te Sint-Michielsgestel. Aeres Milieu. Projectnummer AM19183-3. 29 mei 2019.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waar grond bij vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Historisch bodemonderzoek AM19183-4¹² (Gemondseweg 7)

In dit bodemonderzoek (conform NEN 5725) worden de volgende conclusies getrokken:

Uit de verzamelde historische informatie blijkt dat ter plaatse een pluimveebedrijf aanwezig is. Centraal op het perceel is in pandig een kleine bestrijdingsmiddelenkast en een dieselgestookt noodaggregaat aanwezig. Ter plaatse van de stallen is op basis van de historische informatie geen bodemverontreiniging te verwachten.

Omstreeks 2011 is in het weiland zuidelijk van de stallen een sloot gedempt. Voorts blijkt uit informatie van de huidige eigenaar en de uitgevoerde veldinspectie met XRF-metingen dat op het binnenterrein een sterke verhoging aan zware metalen in de bovengrond aanwezig is (indicatief ingekaderd over een oppervlak van ca. 1.550 m²).

Gebaseerd op de verzamelde gegevens dient de onderzoekslocatie grotendeels als "verdacht" beschouwd te worden. Het zuidelijke weiland is behoudens de gedempte sloot als onverdacht op het voorkomen van verontreiniging te beschouwen.

Het uitvoeren van een verkennend en/of nader bodemonderzoek wordt noodzakelijk geacht. De aanwezigheid van asbest verdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, kan een verkennend onderzoek naar asbest in bodem (conform de NEN 5707) (al dan niet na sloop) worden uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek Gemondseweg 7

Pm

Verkennend bodemonderzoek AM19183-6¹³ (Gemondseweg ong. (naast 8b))

In dit bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

¹² Historisch bodemonderzoek Gemondseweg 7 te Sint-Michielsgestel. Aeres Milieu. Projectnummer AM19183-4. 11 september 2019.

¹³ Verkennend bodemonderzoek (Gemondseweg ong. (naast 8b)) te Sint-Michielsgestel. Aeres Milieu. Projectnummer AM19183-6. 29 mei 2019.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waar grond bij vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Verkennend bodemonderzoek AM19183-7¹⁴ (Nachtegaalstraat ong. (naast nr. 1)

In dit bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium, nikkel en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waar grond bij vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Verkennend bodemonderzoek overige deel toekomstige woonkavels

Ter plaatse van het overige deel van de toekomstige woonkavels is een verkennend bodemonderzoek¹⁵ uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is hierin opgedeeld in 3 deelloccaties, welke in onderstaande afbeelding zijn weergegeven.



¹⁴ Verkennend bodemonderzoek Nachtegaalstraat ong. (naast nr. 1) te Sint-Michielsgestel. Aeres Milieu. Projectnummer AM19183-7. 29 mei 2019.

¹⁵ Verkennend bodemonderzoek volgen NEN 5740, Hezelaar Sint-Michielsgestel. De Klinker. Rapportnummer K2220086. 16 juni 2022.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locaties bevat plaatselijk (enkel op deellocatie 2) in de bovengrond sporen baksteen. Ter plaatse van de overige deellocaties zijn geen zintuiglijke afwijkingen in de bodem waargenomen;
- deellocatie 1:
 - in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte zink aangetoond boven de achtergrondwaarde;
 - in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
 - in het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond boven de streefwaarde;
 - de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.
- deellocatie 2:
 - in de bovengrond zijn licht verhoogd gehalte lood en kwik aangetoond boven de achtergrondwaarde;
 - in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
 - in het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond boven de streefwaarde;
 - de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.
- deellocatie 3:
 - in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte lood aangetoond boven de achtergrondwaarde;
 - in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
 - in het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond boven de streefwaarde;
 - de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.
- het terrein is volgens het onderzoeksbureau op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik;
- ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

4.2.3 Conclusie

Pm

4.3 Natuur

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van

bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrictlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

4.3.2 Toetsing

Quick scan flora en fauna

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan flora en fauna¹⁶ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en ligt op ruim 5500 meter afstand van het plangebied. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen op ruim 8500 meter. De voorgenomen plannen hebben geen direct negatief effect op de instandhoudingsdoelen van N2000-gebieden, gezien de afstand naar dichtstbijzijnde N2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden met een geringe impact op de omgeving. De mogelijke effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand niet worden uitgesloten, hiervoor is een aparte AERIUS berekening nodig.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van de literatuurstudie en het veldbezoek blijkt dat negatieve effecten op strikt beschermde soorten door de realisatie van het project niet op voorhand uit te sluiten zijn. Aanvullend natuuronderzoek naar de aanwezigheid van de soorten en de functie van het plangebied voor deze soorten is noodzakelijk. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de onderzoeksresultaten en de benodigde vervolgstappen.

Soort/Soortgroep	Verwacht in plangebied of omgeving vanuit literatuurstudie	Geschikt habitat aanwezig in plangebied	Ingreep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Ontheffingsaanvraag noodzakelijk
Vleermuizen		x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Kleine marterachtigen		x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Das	x	x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Waterspitsmuis	x				
Eekhoorn		x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Alpenwatersalamander	x	x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Kamsalamander	x	x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Levendbarende hagedis	x	x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Roofvogels en uilen	x	x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Huismus	x	x	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Gierzwaluw	x				
Algemene broedvogels	x	x	Mogelijk	Nee	Nee
Vissen					
Vaatplanten					
Libellen en vlinders					

Overzicht noodzakelijke aanvullende natuuronderzoeken

¹⁶ Quickscan Wet natuurbescherming Hezelaar. MLG. 11 november 2021.

Houtopstanden

Het kappen van houtopstanden beschermd binnen de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Erfbeplanting van het pluimveebedrijf wordt verwijderd maar voldoet niet als houtopstand Wnb. Wanneer toch bomen worden gekapt dient ook aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente getoetst te worden of de betreffende boom gekapt kan worden en eventueel kapvergunning en/of compensatieplichting is.

Stikstofonderzoek

Het plangebied ligt nabij natura 2000-gebied. Het is niet op voorhand uitgesloten dat er een toename van stikstofdepositie teweeg wordt gebracht door de voorgenomen plannen. Dit is onderzocht in een stikstofonderzoek¹⁷, waarbij gebruik is gemaakt van AERIUS-berekeningen. Geconcludeerd wordt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase en aanlegfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Nadere natuuronderzoeken

De nadere natuuronderzoeken worden het komende jaar in de wettelijke onderzoeksperiodes uitgevoerd. In de bijgevoegde memo¹⁸ zijn de tussentijdse resultaten beknopt weergegeven. Er is een notitie¹⁹ opgesteld naar aanleiding van het uitgevoerde aanvullend onderzoek naar kamsalamander middels de eDNA-methode en met het mitigatieplan voor de wezel en steenuil. Uit deze notitie blijkt dat de aanwezigheid van de kamsalamander is uit te sluiten. Het mitigatieplan omvat en beschrijft alle maatregelen, randvoorwaarden en verplichtingen omtrent plan Hezelaar om zodoende een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van wezel en steenuil te voorkomen. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege mitigerende maatregelen. Er is geen ontheffing nodig.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

¹⁷ Onderzoek stikstofdepositie Hezelaar, Sint-Michielsgestel. SAB. kenmerk: 210353. 25 november 2022.

¹⁸ Beknopt overzicht tussentijdse resultaten Hezelaar te Sint-Michielsgestel. Ecologica. 27 juni 2022.

¹⁹ Notitie eDNA onderzoek kamsalamander en mitigatieplan wezel en steenuil. Ecologica. 11 mei 2023.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van een 'rustig buitengebied', aangezien de directe omgeving van het plangebied zich voornamelijk kenmerkt door agrarische gronden en woningen.

In de eerste plaats toetsen we of de nieuwe functie past in de omgeving. Het plan omvat de toevoeging van 19 nieuwe gevoelige functies (woningen).

In de omgeving van het plangebied is de volgende bedrijfsmatige functie mogelijk: detailhandel (Hezelaar 2, Antiek 'De witte boerderij').

Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor detailhandel een maximale richtafstand van 10 meter. De nieuwe woningen komen op een afstand van minimaal 40 meter van het bestemmingsvlak te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen andere bedrijven waarvoor de ontwikkeling van de woningen een beperking kan vormen.

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De activiteit wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

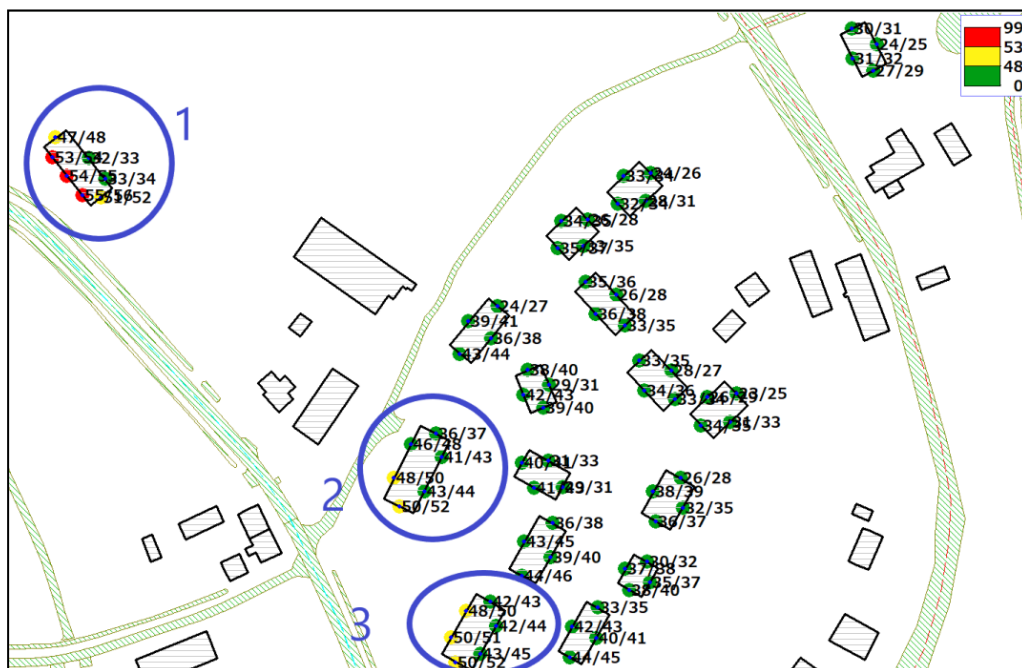
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

4.5.2 Toetsing

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan (nieuwe woningen). In het kader van het voorliggende plan is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd²⁰. Op basis van dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde wegen Hezelaar, Schijndelseweg, Nachtegaalstraat en (toekomstige) nieuwe (ontsluitende) weg is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege deze wegen wordt voldaan aan de Wgh;
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Gemondseweg bedraagt op één bouwvlak maximaal 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde en hoger dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Op twee andere bouwvlakken bedraagt de geluidsbelasting maximaal 51 dB. Maatregelen zijn derhalve onderzocht.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen waarbij de gevel met een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor een groot deel als “doof” dient te worden uitgevoerd. Iedere woning heeft tenminste een gevel met een zeer goed milieuklimaat. De beoordeling loopt per woning van zeer goed tot matig en op één rekenpunt is het milieuklimaat tamelijk slecht.
- Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd vanwege de Gemondseweg. Voor bouwvlak 1 dient een hogere grenswaarde van 53 dB te worden aangevraagd, bouwvlakken 2 en 3: 52 dB. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen te zijn. Zie ook onderstaande figuur voor de ligging van de bouwvlakken.

²⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Hezelaar, Sint-Michielsgestel. SAB. Projectnummer 210353. 2 november 2022.



- Alle woningen in het plangebied voldoen aan de eisen gesteld in het gemeentelijk beleid van Sint-Michielsgestel, aangezien bij alle woningen waar een geluidsoverschrijding plaatsvindt ook ten minste één geluidsluwe gevel aanwezig is.
- Ten gevolge van wegverkeerslawaai dient voldaan te worden aan een binnenwaarde van 33 dB. Ter indicatie dient daarmee de karakteristieke geluidwering van de gevels in dit onderzoek minimaal (gecumuleerde geluidbelasting van 61 dB – maximale binnenwaarde van 33 dB =) 28 dB te bedragen. Bij de aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald voor de nieuwe woningen.

4.5.3 Conclusie

Het realiseren van een dove gevel is in het voorliggende plan geborgd middels een voorwaardelijk verplichting en om aan te tonen dat wordt voldaan aan de maximale binnenwaarde zal in het kader van de omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarnaast wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarden procedure doorlopen, voor het vaststellen van hogere grenswaarden. Gezien voorgaande kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende

deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Toetsing

Het onderhavige project omvat de beëindiging van een intensieve veehouderij, de realisatie van 19 nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een gevoelige functie zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Daarnaast is bij de realisatie van 19 woningen sprake van een NIBM- project en het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Europese grenswaarden.

Verder blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

Toetsing

Met het onderhavige plan worden in het plangebied 19 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn

veehouderijen gelegen: Gemondseweg 8A en Vogelenzang 7. In een geuronderzoek²¹ is onderzocht of veehouderijen door het plan niet in hun rechten worden geschaad en of er ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Veehouderij Gemondseweg 8A

Feitelijke situatie: op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van de woningen in het plangebied géén inbreuk maakt op de geurrechten van de nabijgelegen veehouderij, zolang geen geurgevoelige objecten binnen de vaste afstandnorm van 50 meter gerealiseerd worden.

Planologisch maximale situatie: op basis van de milieuvergunning van de Gemondseweg 8A is geconstateerd dat de veehouderij reeds op slot zit. Derhalve is gerekend met de huidige vergunde geuremissie, en wordt geconcludeerd dat de realisatie van de woningen in het plangebied géén inbreuk maakt op de planologisch maximale geurrechten van de veehouderij aan de Gemondseweg 8A, mits geen geurgevoelige objecten binnen de vaste afstandnorm van 40 meter gerealiseerd worden.

Veehouderij Vogelenzang 7

Voor de veehouderij aan de Vogelenzang 7 geldt dat reeds geurgevoelige objecten gerealiseerd zijn tussen de veehouderij en onderhavig plangebied in. Derhalve zullen deze geurgevoelige objecten maatgevend zijn, en zal onderhavige ontwikkeling géén inbreuk plegen op de geurrechten, dan wel de planologisch maximale rechten van de veehouderij.

Woon- en leefklimaat

De voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderijen aan de Gemondseweg 8A en de Vogelenzang 7 ligt vrijwel geheel lager dan $5 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ en is daarmee te kwalificeren als 'goed'. Er is een toetspunt waarbij de geurbelasting uitkomt op $6,4 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$, dit toetspunt ligt in het gebied 'buitengebied waarvoor de bovengrens op $7,0 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ ligt, zodoende is eveneens dit toetspunt te kwalificeren is als 'goed'.

De achtergrondbelasting ten gevolge van de veehouderijen in een straal van circa 2 kilometer bedraagt maximaal $7 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ op de zuidoostelijke uithoek van het plangebied. De beoordeling bedraagt hier 'goed'

Conclusie

De woningen worden op meer dan 50 meter van de Gemondseweg 8A gerealiseerd. Dit betekent dat de Veehouderij aan de Gemondseweg niet gehinderd wordt in de bedrijfsvoering. Daarnaast wijst het onderzoek uit dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

²¹ Onderzoek agrarisch geur, Hezelaar, Sint-Michielsgestel. SAB. Projectnummer 210353. 6 april 2022.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Hoogspanningslijnen

Algemeen

Het rijk heeft in 2015 een advies opgesteld met beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen. In de buurt van hoogspanningsleidingen is mogelijk een verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van het magneetveld van de hoogspanningsleiding. Op basis van wetenschappelijk onderzoek zijn internationaal normen vastgesteld voor de sterkte van het magnetisch veld (100 microTesla). Deze normen worden ook in Nederland gehanteerd en worden op maaiveldniveau nergens overschreden.

Aanvullend hierop adviseert het rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen geen hoogspanningsleidingen en zijn geen gezondheidsrisico's als gevolg van de magneetvelden te verwachten.

4.8.2 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Algemeen

Besmetting kan optreden door inademing van besmet stof van stallen, weilanden, ruwe wol en dierenhuiden, door direct contact met besmette dieren en door het nuttigen van besmette rauwe melk of onvoldoende verhit besmet vlees. Met name het verwaaien van ingedroogde en op weilanden uitgereden mest zou zorgen voor verspreiding van bacteriën naar de mens. Het ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld.

Toetsing

Aan de hand van het stappenplan 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is beoordeeld of nadere advisering van de GGD wenselijk is.

- 1 Endotoxine 'richtafstand' tussen veehouderij en plangebied
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld op sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen (200 meter) en pluimveehouderijen (500 meter). Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.
- 2 Toename emissie voor geur, fijnstof of ammoniak
De ontwikkeling betreft het eindigen van een intensieve veehouderij en het realiseren van woningen, er zal sprake zijn van een afname van emissie voor geur, fijnstof en ammoniak.

3 Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan
De te realiseren woningen voldoen aan de geurnormen. Aan de vaste afstanden vanuit de te realiseren woningen en de meest dichtbij gelegen veehouderij (emissiepunt) en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan. Het leefklimaat ter plaatse als gevolg van de achtergrondbelasting kan als 'voldoende' worden geschouwd.

4 Aanwezige diersoorten binnen een veehouderij
Op de locatie Gemondseweg 8A te Sint-Michielsgestel is sprake van een gemengd bedrijf. Volgens de vigerende vergunning worden hier de volgende dieren gehouden:

Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	5
Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	5
Vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	39
Legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	10
Volwassen paarden (3 jaar en ouder)	7

Op basis van de aanwezige diersoorten dient advies ingewonnen te worden bij de GGD. Echter betreft het een zeer klein aantal dieren, de vergunning is verleent in 1994 en de locatie heeft een woonbestemming, zodoende lijkt het erop dat deze dieren niet meer gehouden worden. Vanwege deze bevindingen kan overwogen worden dat op dit punt advies van de GGD niet noodzakelijk is.

5 Geitenhouderijen
Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven en een straal van circa 1 km rond pluimveebedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een straal van respectievelijk 2 en 1 km bevinden zich geen geitenhouderijen en pluimveebedrijven (met uitzondering van de 10 legkippen van Gemondseweg 8A).

6 Mestbe- of verwerking
Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

7 Ongerustheid bij omwonenden
Uit de klachtenregistratie van de gemeente is geen ongerustheid aanwezig/bekend.

Op basis van de toets aan het stappenplan wordt geconcludeerd dat nabij het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen die zorgen voor een verhoogd gezondheidsrisico, met uitzondering van de locatie Gemondseweg 8A. Gezien de geringe omvang, de oude vergunning en de woonbestemming lijkt dit bedrijf niet meer in werking. Een nadere advisering van de GGD is daarom niet noodzakelijk.

4.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op ju-

risprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De nieuwe woonbestemming ligt direct aansluitend aan gronden die in gebruik zijn als fruitboomkwekerij. Er moet derhalve getoetst worden in hoeverre de teelt kan leiden tot overlast en of de bestemmingswijziging negatieve gevolgen heeft voor de exploitatie van de fruitboomkwekerij.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. Het is sindsdien verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%, óók als het perceel niet is gelegen aan een watergang. Vanaf de inwerkingtreding kan en dient bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening te worden gehouden. Een driftreductie van 75% is immers relevant voor de in beginsel aan te houden afstand tot gevoelige objecten. Over het algemeen wordt aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare 50 m die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit.

Toetsing

In het voorliggende plan is in een zone van 50 m rondom de toekomstige woonbestemmingen het gebruik van chemische gewasbestrijdingsmiddelen niet toegestaan. Op deze wijze is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied gegarandeerd.

4.8.4 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn et cetera), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

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. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.9.2 Toetsing

Het plan omvat de toevoeging van 19 nieuwe woningen. Dit zijn kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat binnen 1000 m van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Het invloedsgebied van transport over weg of spoor kan groter zijn dan 1000 m. Op circa 3,6 km afstand van het plangebied ligt een

transportroute van gevaarlijk stoffen: de rijksweg A2. De rijksweg A2 heeft een invloedsgebied van maximaal 560 meter. Het plangebied ligt hiermee niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

4.10.2 Toetsing

Voor het plangebied is een waterhuishoudingsplan opgesteld²². Hierin is het relevante beleid met betrekking tot hemelwater, grondwater en afvalwater samengevat opgenomen. In deze paragraaf worden de resultaten uit het waterhuishoudingsplan samengevat.

Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Dommel. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert grofweg tussen de 5,5 mNAP en de 6,5 mNAP.

Het plangebied ligt op een dekzandrug. De ondergrond bestaat dan ook voornamelijk uit zand. Binnen het plangebied zijn er geen boringen beschikbaar. Uit ondergrondmodel Regis 2.2 (Bron Dinoloket) blijkt dat de bodem uit matig tot fijn zand bestaat, met een horizontale doorlatendheid van 5 tot 10 m/d. Uit onderzoek naar afkoppelingen binnen Sint Michielsgestel blijkt dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand in het plangebied ligt grofweg tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld.

Binnen het plangebied ligt een hoofdwatgang, daarnaast zijn er ook meerdere secundaire watgangen die de afvoer van de percelen verzorgt. De wegen Hezelaar en de Nachtegaalstraat vormen een waterscheiding.

²² Waterhuishoudingsplan Hezelaar. Royal HaskoningDHV. Referentie: BI2299-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001. 25 augustus 2022.



Ligging hoofdwatgangen (donkerblauw) en secundaire watgangen (lichtblauw) met aanduiding plangebied (zwarte stippellijn), (bron: waterschap De Dommel, bewerking: SAB)

Tot slot ligt het plangebied deels binnen reserveringsgebied voor waterberging (zie volgende afbeelding).



Reserveringsgebied waterberging met aanduiding plangebied (zwarte stippellijn), (bron: waterschap De Dommel, bewerking SAB)

Watercompensatie

Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak moet er extra waterberging worden gecreëerd. De gemeente eist dat er minimaal 60 mm aan berging wordt gerealiseerd voor de toename aan verhard oppervlak. Het waterschap schrijft voor dit gebied een berging van minimaal 30 mm voor de toename aan verharding voor. Rekening moet worden gehouden met de zwaarste eis, dus moet er minimaal 60 mm berging ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak worden gerealiseerd.

Naast dat er nieuwe woningen worden gebouwd, blijft er ook bestaande bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Ook deze bestaande bebouwing gaat onderdeel uitmaken van het toekomstige watersysteem. Om geen onderscheid te hoeven maken in berging voor bestaande en toekomstige bebouwing is er voor gekozen om voor het gehele verharde oppervlak binnen het plangebied een bergingseis van 60 mm toe te passen.

In totaal is er 13.000 m² aan verharding in de toekomstige situatie aanwezig. Hiervoor is een berging benodigd van 780 m³.

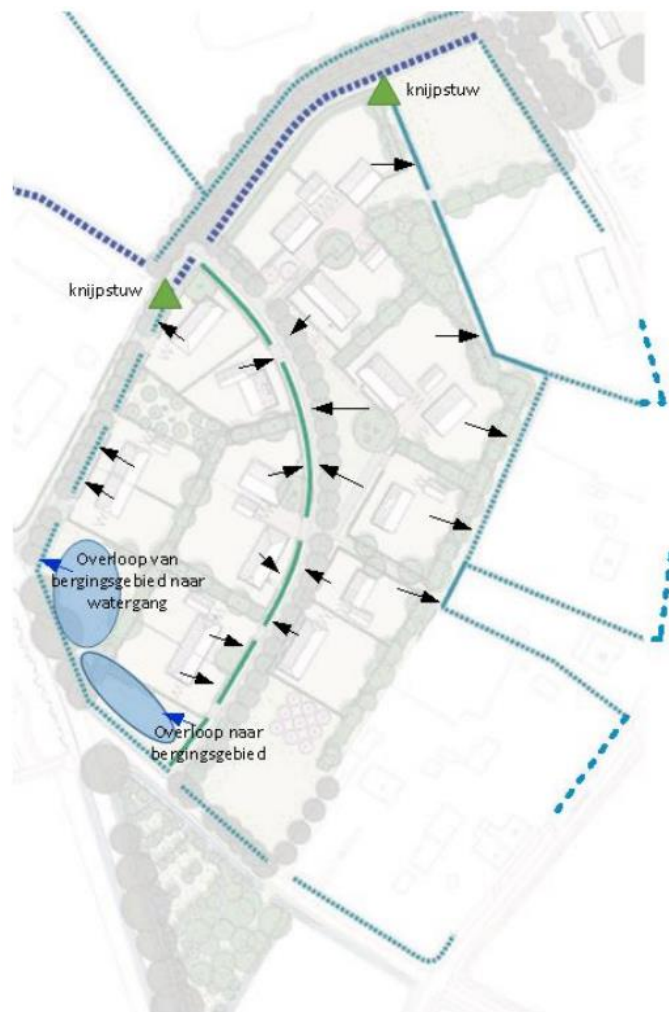
Het plangebied ligt in een gebied waarop een reservering voor waterberging van toepassing is. Dit houdt in dat berging die verloren gaat door de planontwikkeling moet worden gecompenseerd. In het waterhuishoudingsplan wordt geconcludeerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de berging binnen het reserveringsgebied. Er hoeft hiervoor niet aanvullend gecompenseerd te worden.

Invulling waterberging en werking watersysteem

In samenspraak met het waterschap is nagedacht over hoe de berging binnen het plangebied vorm kan worden gegeven. Het gebied is geschikt om lokaal water te infiltreren, hier wordt dan ook op ingezet. Om water vast te houden in het plangebied wordt gewerkt met twee knijpstuwen.

In totaal is er in de watergangen en greppel door plaatsing van de knijpstuwen 506 m³ aan berging aanwezig. Om te voldoen aan de bergingseis wordt er op de locaties van de blauwe cirkels in de volgende afbeelding extra berging van circa 275 m³ gerealiseerd. De exacte invulling hiervan wordt nog uitgewerkt. Met deze extra berging wordt er voldaan aan de bergingseis van 780 m³.

In de volgende afbeelding is de werking van het toekomstige watersysteem weergegeven. Hemelwater dat valt op de terreinen en openbare gebieden wordt bovengronds afgevoerd richting de watergangen en de greppel. Om dit mogelijk te maken moet er enig verhang zijn richting de watergangen en de greppel. In de watergangen en greppel wordt dit water vastgehouden en slechts beperkt afgevoerd. Dit wordt geregeld door de 2 knijpstuwen. Vanuit de greppel komt er een overloop richting het bergingsgebied, zodat wanneer de greppel vol zit het overtollige water af kan stromen. In het bergingsgebied wordt dit water vervolgens vastgehouden. Wanneer dit bergingsgebied vol zit kan het overtollige water overlopen richting de watergang.



Afvalwater

Voor de nieuwe percelen wordt een afvalwaterriool aangelegd. Via een aantal pompputten wordt het afvalwater verpompt richting de huidige al aanwezige persleiding. De detaillering van het afvalwatersysteem volgt in een volgende fase.

Klimaatrobuuste inrichting

Uit de beschikbare gegevens over de grondwaterstanden blijkt dat de GHG binnen het plangebied grofweg tussen de 5,1 en 5,5 mNAP ligt. Uitgaande van een gemiddelde GHG van 5,3 mNAP en een minimale ontwatering van 70 cm van de wegen ten opzichte van de GHG, moeten de wegen op minimaal 6 mNAP worden aangelegd. Bij extreme neerslag moet voorkomen worden dat water de huizen in stroomt. Door vloerpeilen minimaal 20 centimeter boven de as van de weg aan te leggen, wordt voorkomen dat water de woningen instroomt. Door groenstroken verlaagd aan te leggen, zal bij extreme neerslag water richting de groenstroken stromen en zullen woningen vrij blijven van water.

Uit een toetsing van het waterschap blijkt dat de waterstanden in een T150 situatie op kunnen lopen tot 5,84 mNAP in de hoofdwatergang die door het plangebied loopt. Dit is lager dan de voorgestelde aanleghoogtes van de wegen en de panden, waardoor er bij deze situatie geen overstroming vanuit de watergang plaatsvindt.

Door zoveel mogelijk water in het gebied vast te houden in de watergangen en de greppel en lokaal te infiltreren blijft er zo lang mogelijk water beschikbaar voor groen in het plangebied. Dit groen is dan weer belangrijk om de hittestress te verminderen in de zomer. Andere maatregelen om hittestress te verminderen zijn het planten van bomen en het toepassen van groene daken. In het ontwerp is al veel groen voorzien waardoor de verwachting is dat hittestress hier geen groot probleem zal zijn

Overleg waterschap

Bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan heeft uitgebreide afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de gemeente Sint-Michielsgestel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Archeologie

4.11.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

4.11.2 Toetsing

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen'. Wanneer (bouw)werkzaamheden uitgevoerd worden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,5 meter, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met het voorliggende plan is hier sprake van.

Archeologisch bureauonderzoek

In het kader van het voorliggende plan is een archeologisch bureauonderzoek²³ uitgevoerd. Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. In het onderzoeksrapport is het plangebied opgedeeld in 5 deelgebieden, A t/m E (zie volgende afbeelding). Op basis van de landschappelijke ligging op een dekzandwieling en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan locatie C een middelhoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Het potentiële archeologische sporenniveau wordt onder het humeuze cultuurdek in de top van de C-horizont verwacht (dieper dan 50

²³ Archeologisch bureauonderzoek, locatie Hezelaar te Sint-Michielsgestel. KSP Archeologie. Kenmerk: 21161. 31 augustus 2022.

cm). Aan de andere locaties is vanwege de ligging in een vlakte een lage verwachting toegekend voor deze periodes. Op basis van historisch kaartmateriaal is aan de noordoostelijke hoek van locatie E een hoge verwachting toegekend voor sporen die horen bij een erf uit de Nieuwe tijd (en mogelijk de Late Middeleeuwen).

Op een aantal locaties is het bodemarchief aangetast door grondwerkzaamheden in het verleden. Dit betreft de aanleg van een vijver op locatie E, afgraving en/of egalisatie ten behoeve van bosbouw op locatie B en het zuidelijke deel van locatie E en de bouw van een pluimveehouderij op locatie C. Op basis van de bouwdoossiergegevens is geconcludeerd dat ter plaatse van de schuren een strokenfundering aanwezig is ter hoogte van de muren. Daartussen is naar verwachting alleen de bovengrond (ca. 30 cm) verstoord. Het potentiële archeologische niveau wordt vanwege het afdekkende, humeuze cultuurdek dieper dan 50 cm beneden maaiveld verwacht. Dit betekent dat grote delen van het bodemarchief op het erf van de pluimveehouderij nog intact kunnen zijn.

Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor locatie B, D en de zuidoostelijke punt van locatie C op laag gesteld. Voor deze terreindelen wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Voor locatie C geldt een middelhoge verwachting vanwege de ligging op een dekzandwieling. Omdat de begrenzing van de wieling op basis van het AHN niet heel scherp is, is ervoor gekozen om de middelhoge verwachting aan vrijwel heel locatie C toe te kennen. Op die manier worden ook de randen van de wielingen meegenomen. In het zuidoostelijke deel van locatie C ligt een klein terreindeel waarvoor een hoge verwachting geldt vanwege de aanwezigheid van een historisch erf. Deze middelhoge en hoge verwachting betekent dat afhankelijk van de omvang van de geplande bodemingrepen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

In de middelhoge of hoge verwachtingszone vormen graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm een bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Binnen locatie C worden kavels gerealiseerd waar woningen met eventuele bijgebouwen op worden gebouwd. Voor de funderingen voor de bouwwerken zal dieper dan 50 cm gegraven moeten worden. Verder worden wegen, kabels en leidingen en verhardingen aangelegd en bomen aangeplant, waarvoor waarschijnlijk bodemingrepen dieper dan 50 cm nodig zijn. Vanwege deze diepe bodemingrepen is vervolgonderzoek noodzakelijk. De middelhoge verwachting en noodzaak van vervolgonderzoek geldt ook voor locatie C2 waarbinnen de waterberging zal worden aangelegd. De kavels grenzen grotendeels aan elkaar of worden gescheiden door aan te leggen groenstroken en/of weg. Ook zullen kabels- en leidingen worden aangelegd. Dit betekent dat verspreid over heel locatie C graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 50 cm. Het advies is dan ook om locatie C geheel als onderzoeksgebied voor het vervolgonderzoek te beschouwen (gele en oranje vlak, ca. 2,3 ha) en niet elke kavel/ingreep individueel te onderzoeken.

De eerste stap voor vervolgonderzoek in de meeste gevallen een verkennend booronderzoek. Met dit onderzoek wordt de bodemopbouw en intactheid daarvan vastgesteld. Bij een (deels) intacte bodemopbouw zal vervolgonderzoek nodig zijn door middel van proefsleuven om vast te stellen of binnen het onderzoeksgebied daadwerkelijk

een archeologische vindplaats aanwezig en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Op basis van de verwachting op een afdekkend, humeus cultuurdek (hoge enkeerdgronden) en het bouwdossieronderzoek zal het potentiële archeologische niveau voor grote delen van locatie C intact zijn. De kans dat na het verkennend booronderzoek een proefsleuvenonderzoek nodig is, wordt daarmee hoog ingeschat. De gemeente heeft dan ook aangegeven dat een booronderzoek overgeslagen kan worden en direct een proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd. Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuven onderzoek vastgelegd.



Proefsleuvenonderzoek

Het proefsleuvenonderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd, na sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing.

4.11.3 Conclusie

In het voorliggende plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied beschermd. Het aspect archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.12.2 Toetsing

In het plangebied zijn geen monumentale of karakteristieke panden aanwezig. Op de provinciale waardenkaart ligt het plangebied binnen de cultuurhistorisch waardevolle gebieden: Dommeldal Nuenen-Gestel, Nationaal Landschap Groene Woud, De Geelers en Gemonde en de Meijerij. In paragraaf 3.2.2 is getoetst hoe in het voorliggende plan met deze cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de waarden in bovengenoemde gebieden.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

Ter plaatse van het plangebied worden 19 nieuwe woningen gerealiseerd. In het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd, waardoor 16 woningen aan een lus door het plangebied komen te liggen (zie ook paragraaf 2.2.6). Deze wordt aan de ene zijde ontsloten op de Gemondseweg en aan de andere zijde via de Nachtegaalstraat op de Gemondseweg. De twee nieuwe woningen aan de noordwestzijde van het plangebied worden ook ontsloten op de Gemondseweg en de woning aan de noordoostzijde op de Hezelaar.

Aan de hand van CROW-publicatie 381 (d.d. december 2018) is de verkeersgeneratie bepaald. De gemeente Sint-Michiëlsgestel wordt geclassificeerd als 'niet stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie bepaald. Hierbij is uitgegaan van 19 vrijstaande woningen.

Woningtype	Aantal	Kencijfer	Per	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	19	8,2	woning	150

Door de realisatie van de 19 woningen zal de verkeersgeneratie met circa 150 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. De daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal lager zijn, aangezien op de locatie een intensieve veehouderij wordt beëindigd.

De huidige intensiteit op de Gemondseweg bedraagt ca. 3800 motorvoertuigen per etmaal (= mvtg/etmaal). In het buurtschap zelf liggen de intensiteiten op ca. 500 mvtg/etmaal op de Nachtegaalstraat en de Hezelaar. De 150 extra verkeersbewegingen per etmaal zullen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen.

De Gemondseweg wordt momenteel als een drukke en onoverzichtelijk weg ervaren. Hoewel er geen opvallende ongevalcijfers bestaan wordt de weg als subjectief onveilig ervaren. Er staan veel bomen relatief dicht op de weg en er liggen scherpe en flauwe bochten in de weg wat met elkaar een onveilig gevoel geeft. Het onveilige gevoel wordt extra gevoeld onder de fietsers die van de Gemondseweg gebruik maken.

De gemeente heeft verkeersveiligheid en stimuleren fietsverkeer hoog in het vaandel staan. De ambities ten aanzien van verkeersveiligheid en duurzame mobiliteit staan uitgebreid verwoord in het "GVVP van de Gemeente, veilig bereikbaar en leefbaar". Met de ontwikkeling Hezelaar ligt er een kans om fietsers deels van de Gemondseweg af te leiden en via een straat over het Hezelaar te leiden richting de kern van St. Michelgestel. De Hezelaar kan ingericht worden als een straat waar de fiets een prominente rol heeft en de auto 'te gast' is.

Het 'karrespoor Gemondseweg' blijft in de nieuwe ontwikkeling bestaan en zal met wat onderhoudverbetering ook dienen als langzaam verkeersroute richting Schijndelseweg.

Aansluitingen van de Gemondseweg ('karrespoor') en de Nachtegaal op de Gemondseweg (hoofdweg) worden vorm gegeven met verkeersremmende maatregelen, te denken valt aan langgerekt plateau of andere sterk attentie verhogende maatregelen. Daarbij wordt het wegvak tussen de kruising Nachtegaalstraat t/m de Gemondseweg als één specifiek geheel (wegvak) beschouwd waar remmende maatregelen genomen worden.

4.13.2 Parkeren

De gemeente hanteert een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per kavel. Als uitgangspunt voor het plan wordt gewerkt met minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen kavel. Voor bezoekers wordt een norm van 0,3 parkeerplaatsen gehanteerd. Dat betekent dat er in het hart van het plan 6 parkeerplekken (0,3*19) in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

4.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.14 Kabels en leidingen

In het plangebied is een waterleiding aanwezig. Ter plaatse van deze waterleiding en de bijbehorende beschermingszone is in het voorliggende plan de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. Het is niet toegestaan om binnen deze zone te bouwen (met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Verder zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een KLIC-melding worden gedaan om inzicht te geven in de mogelijk aanwezige kabels en leidingen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012", die wordt beheerd door GeoNovum. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de 'verklaringen'.

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 9) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 10 tot en met 15) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 16 en 17) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)
- lid 8 wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsregels en worden hier verder niet toegelicht.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water' en 'Waarde - Archeologie 4'.

5.3.1 Bestemming 'Agrarisch'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de een agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch gebruik, een grondgebonden bedrijf, agrarisch natuurbeheer, extensief dagrecreatief medegebruik, paden, wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Enkel ter plaatse van de aanduiding opslag mag een gebouw worden gerealiseerd, met een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 6m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn alleen toegestaan in de vorm van erf- en perceelafscheidings. Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, schuilgelegenheden voor dieren, een paardenbak, een zonnepaneleninstallatie en vogelnesten.

5.3.2 Bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zijn bestemd voor de een agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch gebruik, een grondgebonden bedrijf, agrarisch natuurbeheer, extensief dagrecreatief medegebruik, paden, wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen op deze gronden uitsluitend erf- en perceelsafscheidings worden gerealiseerd. Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor schuilgelegenheden voor dieren en vogelnesten.

5.3.3 Bestemming 'Groen'

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ondergrondse afvalcontainers. Daaraan ondergeschikt zijn ontsluitingswegen en paden, (open) water, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is bovendien waterberging toegestaan.

Op deze gronden is alleen de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.3.4 Bestemming 'Verkeer'

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, civieltechnische kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en oeververbindingen (bruggen).

Er mogen op deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

5.3.5 Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de percelen van de 19 nieuwe woningen, de gesplitste woning Hezelaar 5 en de voormalige bedrijfswoning (Hezelaar 5b). De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw (met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner), tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

In het plangebied zijn 19 bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Hierop geldt een uitzondering voor de drie bouwvlakken met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding is opgenomen ter

plaats van de bouwvlakken waar twee-onder-een-kapwoningen beoogd zijn. Hier is de bouw van twee woningen toegestaan.

Verder gelden voor woningen de volgende bouwregels:

- De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m^3 . Of als er een aanduiding 'maximum volume (m^3)' is opgenomen mag de inhoud niet groter zijn dan de aangegeven inhoud;
- De oppervlakte van de woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van aanduiding 'oppervlakte (m^2)' is aangegeven;
- De goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- de voorgevel van de woning moet worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal het aantal aangegeven graden ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' en maximaal het aantal aangegeven graden ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling (graden)';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - langgevelboerderij' moet de minimale lengte van de voorgevel van de woning 18 m bedragen. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de toekomstige langgevelboerderijen, om te waarborgen dat deze een kenmerkende lange gevel krijgen.

Voor bijgebouwen (incl aan- en uitbouwen) zijn de volgende regels opgenomen:

- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijgebouwen toegestaan;
- het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 100 m^2 . Of als er een aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m^2)' is opgenomen mag het gezamenlijk oppervlak niet meer bedragen dan het aangegeven oppervlak.
- afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- niet vóór de gevellijn gebouwd;
- maximale goothoogte 3,5 meter en maximale bouwhoogte 6 meter;

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn de volgende regels opgenomen:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen.
- bij de woning mogen onder voorwaarden carports en overkappingen worden gebouwd;
- de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m^2 bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m^2 .

Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3.6 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' hebben als doel het behoud, de bescherming en/of archeologische waarden in de bodem.

5.3.7 Dubbelbestemming 'Leiding - Water'

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de aanwezige waterleiding.

5.3.8 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

Binnen het hoofdstuk algemene regels is binnen het artikel overige regels nog een parkeerregeling opgenomen. Hierin wordt bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel voor het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt alleen wordt verleend als wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen, het laden of lossen van goederen en het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Sint-Michielsgestel en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Proces

Het proces rondom de sanering van het pluimveebedrijf is al een aantal jaren aan de gang. In een intensief traject tussen gemeente, ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, omwonenden en de pluimveehouder is uiteindelijk overeenstemming bereikt over de sanering van de intensieve veehouderij. In november en december 2017 zijn er twee bewonersavonden geweest waarin met omwonenden gesproken is over welke omgevingskwaliteiten zij belangrijk vinden en waar zij mogelijkheden zien voor de maximaal 20 nieuwe bouwkavels.

Vervolgens is een eerste conceptschets ontwikkeld. Op basis hiervan zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren en aanwonenden van de betreffende gronden. Als uitkomst daarvan heeft een aantal van hen gronden ingebracht om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Nadat duidelijk was welke gronden beschikbaar waren is de eerste concept schets herzien en omgevormd in twee nieuwe varianten. Met deze twee varianten is een aanvullende omgevingsdialoog gestart op 14 september waar een voorkeursvariant gekozen is door de bewoners en omwonenden. Hierna zijn de onderzoeken uiteengezet voor o.a. archeologie, niet gesprongen explosieven, ecologie en waterhuishouding.

Hieruit zijn de kaders voor het plan van eisen gekomen die in het kernteam met de gemeentelijke experts en waterschap de Dommel is besproken op het kernteam overleg van 16 november. Na aanpassingen aan de hand van dit overleg is het plan van eisen tegelijk met de gebiedsvisie en de ladder van duurzame verstedelijking besproken met de provincie op 7 december. Op 28 februari is de afstemming m.b.t. een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling besproken met de provincie en deze is gezamenlijk afgerond op 22 maart.

In deze periode hebben ook enkele overleggen plaatsgevonden met natuurorganisaties. Zo is een aantal keren gesproken met 'Natuurgroep Gestel' en is er diverse malen contact gezocht met 'het Groene hart'.

Op 31 maart is het voorlopig ontwerp besproken met de bewoners en omwonenden in het gemeentehuis Meander door middel van een inloopbijeenkomst. Hier zijn reacties opgehaald die zijn verwerkt en teruggekoppeld door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

7.2 Overleg

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerpbestemmingsplansplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

7.3 Zienswijzen

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd van de periode 16 december 2022 tot en met 26 januari 2023. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen.

In de periode van tervisielegging zijn 13 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Van deze zienswijzen zijn er 2 pro forma ingediend. Elk van de ingediende zienswijzen is binnengekomen binnen de gestelde termijn. De beantwoording van de zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen en wijzigingen²⁴. Het bestemmingsplan is hierop op een aantal punten aangepast.

²⁴ Gemeente Sint-Michielsgestel. Nota van Zienswijzen en wijzigingen. Behorende bij het raadsbesluit van 29 juni 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hezelaar'.