

Bestemmingsplan Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel



Bestemmingsplan Seminarialaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel

Rapportnummer: 211x01929.051506_1_9

Datum: 1 december 2010

Contactpersoon opdrachtgever: De heer ██████████ / Coördinator Ruimtelijke
Ontwikkeling

Initiatiefnemer: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Zuid

Concept: 23 juli 2009
1 februari 2010
26 februari 2010

Voorontwerp: 30 maart 2010
13 april 2010
3 mei 2010

Ontwerp: september 2010

Vaststelling: 13 januari 2011

Projectteam BRO: ██████████
██████████

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Seminarialaan, Beekvlietstraat,
gemeente Sint-Michielsgestel

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (4)

BRO Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Doel en totstandkoming van het plan Park Hagen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Initiatiefnemer	4
2. PLANGEBIED: HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie: globaal stedenbouwkundig plan	6
2.2.1 Het programma	8
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	9
2.3 Beeldkwaliteit ParkHagen	9
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Beleid provincie Noord-Brabant	17
3.1.1 Inleiding	17
3.1.2 Interimstructuurvisie en Paraplunota Ruimtelijke Ordening	17
3.1.3 Verordening Ruimte fase 1 en 2	19
3.1.4 Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel	22
3.1.5 Integrale strategie Milieu	24
3.2 Gemeentelijk beleid	25
3.2.1 Structuurvisie	25
3.2.2 Woonvisie en woningbouwprogramma	25
3.2.3 Parkeerbeleid	27
3.2.4 Energiebesparing	27
4. MILIEUASPECTEN	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Water	29
4.2.1 Beleidskader	30
4.2.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie	31
4.2.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen	36
4.2.4 Drooglegging/ ontwatering	38
4.2.5 Riolering	38
4.2.6 Waterkwaliteit	39
4.2.7 Water in relatie tot de verbeelding en de planregels	39

4.2.8 Conclusie	39
4.3 Bodemkwaliteit	40
4.4 Externe veiligheid	43
4.5 Bedrijven en milieuzonering	45
4.6 Geluidhinder - verkeer	45
4.7 Verkeer en parkeren	47
4.7.1 Verkeer	47
4.7.2 Parkeren	48
4.8 Luchtkwaliteit	49
4.9 Flora en fauna	50
4.10 Leidingen en straalpaden	52
4.11 Archeologie en historische geografische waarde	52
4.11.1 Archeologie	52
4.11.2 Historische geografische waarde	54
4.11.3 Cultuurhistorie	55
5. HAALBAARHEID EN RISICO'S	57
6. JURIDISCHE PLANOPZET	59
6.1 Inleiding	59
6.2 Systematiek van planregels	59
6.2.1 Inleidende regels	59
6.2.2 Bestemmingsregels	60
6.2.3 Algemene regels	62
6.2.4 Overgangs- en slotregels	63
6.3 Beschrijving per bestemming	63
7. VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG	67
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkeersgeneratie en parkeren	
Bijlage 2: Schets uitvliegroutes uilen	

1. INLEIDING

1.1 Doel en totstandkoming van het plan Park Hagen

Initiatiefnemer voor onderhavig bestemmingsplan, Bouwfonds Ontwikkeling, heeft voor de locatie Beekvliet, ingesloten door Beekvlietstraat, Schijndelseweg en Seminarialaan, in de gemeente Sint-Michielsgestel een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat voorziet in een gedifferentieerd aanbod woningen in zowel typologie als in prijssegmentatie, plan Park Hagen. In de basis voorziet dit plan in de bouw van 75 woningen in een mix van gestapelde en grondgebonden woningen in het starters-, middeldure en dure segment, alsook een zevental vrije kavels. Om tot realisatie van dit ontwerp te komen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, omdat het vigerende bestemmingsplan het bouwen van woningen niet toestaat. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig ontwerp, waarbij een overgangszone wordt gecreëerd tussen de bestaande kern en het buitengebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostelijke rand van het centrum van de dorpskern Sint-Michielsgestel. Afbeelding 1.1 geeft een beeld van de locatie en de omgeving en geeft de globale plangrenzen aan.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto plangebied met globale plangrenzen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2001, vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel op 31 mei 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 juli 2004 (nr. 766452/1013261). Voor het gehele plangebied is in genoemd bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen. Deze bestemming laat het bouwen van woningen niet toe.

1.4 Initiatiefnemer

Bouwfonds Ontwikkeling regio Zuid heeft in overleg met de gemeente Sint-Michielsgestel het initiatief genomen tot ontwikkeling van een woningbouwproject op de locatie Beekvliet en heeft alle hiertoe benodigde gronden verworven.

2. PLANGEBIED: HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Beschrijving ruimtelijke aspecten plangebied

Het gebied, dat als landschappelijke eenheid te herkennen is, wordt opgespannen tussen drie wegen (Schijndelseweg, Beekvlietstraat en Seminarielaan). Het plangebied vormt een onderdeel van dit gebied, en valt ruimtelijk uiteen in het grotere, zuidelijke deel achter de agrarische bebouwing en het kleinere, noordelijke deel dat wordt afgescheiden door knotwilgen. Veel van de oorspronkelijke beplanting uit het plangebied is verdwenen en het gebied heeft daardoor een opener karakter gekregen.

In oost-west richting is een kleine helling herkenbaar vanaf de bebouwing van Sint-Michielsgestel naar het landelijk gebied. De eerste overgang van de bestaande bebouwing naar het plangebied ligt bij de Seminarielaan. Deze laan is beplant met kastanjabomen en vormt de scheidslijn tussen de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel en de openheid van het plangebied. Een tweede overgang naar het plangebied wordt gevormd door de Beekvlietstraat. Deze straat wordt begeleid door populieren en knotwilgen en vormt daardoor de ruimtelijke begrenzing en overgang naar het landschap, een gebied met een kleinschaliger groen karakter.

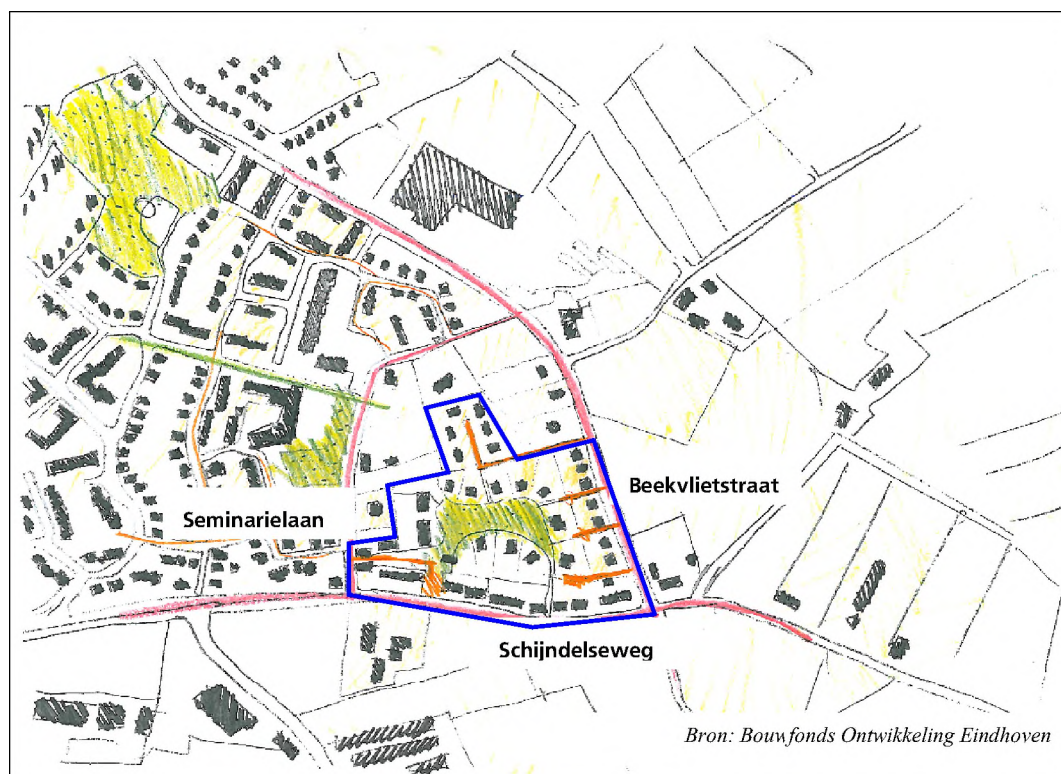
Het gebied tussen Schijndelseweg, Beekvlietstraat en Seminarielaan kent in noord-zuid richting een tweedeling. Het gebiedsdeel ten noorden van de knotwilgen bestaat uit grote achtertuinen behorend bij woonhuizen aan omringende wegen. Deze tuinen hebben een besloten karakter, zijn niet zichtbaar vanaf de wegen, maar bepalen mede de sfeer van het gebied. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft een open karakter. Het is tot voor kort in gebruik geweest als boerderijkavels met weide.

Beschrijving functionele aspecten plangebied

Het agrarische bedrijf aan de Schijndelseweg 41/41a heeft haar bedrijfsvoering inmiddels beëindigd. Alle opstallen van het bedrijf, met uitzondering van de woning, worden gesloopt. De bestaande woning aan de Schijndelseweg 39 is gemoderniseerd en ook dit agrarisch bedrijf heeft inmiddels de bedrijfsvoering gestaakt.

2.2 Toekomstige situatie: globaal stedenbouwkundig plan

In stedenbouwkundig opzicht kan het plan Park Hagen getypeerd worden als een klein maar bijzonder plan. Het plan voegt zich volledig in de ruimtelijke structuur en het patroon van uitvalswegen in de zuidoost hoek van Sint-Michielsgestel. Bovendien voegt het plan door de gekozen ontsluitingsstructuur de bijzondere karakteristiek van 'het wonen rondom een buurtpark en een dorpsplein' toe aan de bestaande woonmilieus in de gemeente.



Afbeelding 2.1 Plangebied als onderdeel van de kern Sint Michielsgestel

Het plan kent een buitenrand van woningen, gericht op het buitengebied en de bestaande wegen die het plangebied begrenzen: de Beekvlietstraat, de Schijndelseweg en de Seminarielaan. Daarnaast is er een binnenring van woningen die gericht zijn op een autovrij openbaar centraal buurtpark.

De woningen aan dit centrale buurtpark worden vanaf de Beekvlietstraat ontsloten via kleinschalige toeritten naar clusters van garages met adresgebonden opstelplaatsen. De toeritten lopen door als wandelpaden naar het centrale groengebied. Door de auto's niet aan de voorzijde van het perceel te parkeren wordt het uitzicht op en de kwaliteit van het park geoptimaliseerd.

Aan de noordzijde loopt het buurtpark via een wandelpad door naar een cluster van 6 woningen dat met een lange straat verbonden wordt met de Beekvlietstraat. Vanaf de Seminarielaan is, als ruimtelijke schakel tussen de Seminarielaan en het buurtpark, een pleintje opgenomen. Via een poort is dit dorpse pleintje te bereiken. Aan het pleintje liggen woningen, maar ook twee parkeerhoven voor de woningen aan de Schijndelseweg en het appartementengebouw aan het buurtpark. Het langgerekte pleintje vormt tevens de entree naar het buurtpark. Aan de noordwestzijde heeft het park een uitloper die een visuele relatie (zichtlijn) legt tussen het park en het oude Klein Seminarie.

Door de gekozen ontsluitingsstructuur hoeven aan de doorgaande Schijndelseweg geen extra inritten gerealiseerd te worden, terwijl aan de binnenkant van het plangebied een autovrij gebied ontstaat dat ook voor de bewoners aan de buitenzijde goed bereikbaar is en zo tot hun woonmilieu gaat behoren. Het wandelpad in het buurtpark kan, indien nodig, door nooddiensten gebruikt worden om de woningen te bereiken.

De autovrije relatie tussen de woningen aan de binnenzijde en het buurtpark voor de deur nodigt de bewoners van met name Park Hagen uit tot een passief en actief gebruik van dit groen. De woningen aan de zuidelijke en oostelijke zijden van het plangebied hebben bovendien vrij uitzicht over de agrarische gebieden naast het plangebied.

Het openbare deel van het park heeft een omvang van ongeveer een halve hectare. Het groen kan echter tot aan de woningen doorlopen waardoor het park nog ruimer zal ogen. De woningen direct aan het park, liggen op ruime kavels en krijgen een grote vrijheid met betrekking tot de positie op de kavel waardoor een informele begrenzing van de parkruimte zal ontstaan. Dit geldt niet voor de appartementen aan de westzijde van het buurtpark.

Het park heeft aan de noordwest zijde een uitloper die een visuele relatie legt tussen het buurtpark en het oude Seminariegebied met haar eigen groene sfeer. In de architectonische uitwerking is de directe relatie tussen woningen en park aanleiding voor bijzondere woningen met bijvoorbeeld de inzet van veranda's. Aan de buitenzijde, aan de Schijndelseweg, wordt een meer dorps beeld nagestreefd waarmee aansluiting wordt gezocht op de twee oude boerderijen aan de Schijndelseweg die in het plan ingepast zijn.

2.2.1 Het programma

In het plangebied worden 75 woningen gerealiseerd in een grote verscheidenheid van woningtypen, van vrijstaande woningen tot appartementen. Het programma is in principe als volgt:

- Langs de Schijndelseweg: rijwoningen in twee bouwlagen met kap.
- Langs de Beekvlietstraat: geschakelde twee-onder-een-kap woningen in twee bouwlagen met kap.
- In het binnengebied: (half)vrijstaande woningen op forse kavels in een groene setting.
- Ten westen van het park: een appartementengebouw. Dit gebouw telt drie bouwlagen met daaronder een parkeerkelder: op de eerste en tweede bouwlaag zijn reguliere appartementen gepland en op de derde bouwlaag een aantal penthouses.
- Bij de Seminarielaan: enkele (half) vrijstaande woningen als ontsluiters voor westelijk plandeel.
- In het noordelijke deel bevinden zich een aantal vrije kavels.



Afbeelding 2.2 Verkaveling van het plangebied (Bron: Definitief ontwerp situatietekening Park Hagen, LSWArchitecten)

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via 'inprikkers': vier vanaf de Beekvlietstraat en één vanaf de Seminarielaan. Er is omwille van de verkeersveiligheid afgezien van een ontsluiting van het gebied op de drukke Schijndelseweg. De Schijndelseweg is een gebiedsontsluitingsweg. Een extra kruising benadeelt de doorstroming van verkeer en levert nieuwe verkeersonveiligheden op. Nieuwe erfaansluitingen moeten eveneens vermeden worden aan een gebiedsontsluitingsweg. In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden door de ontsluiting van het gebied alleen te laten plaatsvinden vanaf de Seminarielaan en de Beekvlietstraat.

Voor verplaatsingen naar het centrum is het gewenst de fiets als vervoermiddel te laten concurreren met de auto. Verplaatsingen per fiets leveren niet de neveneffecten van autoverkeer, zoals emissies van schadelijke stoffen, geluidhinder en verkeersonveiligheid. In dit kader zijn er ontsluitingen in het plangebied gerealiseerd die uitsluitend door fietsers en voetgangers te gebruiken zijn.

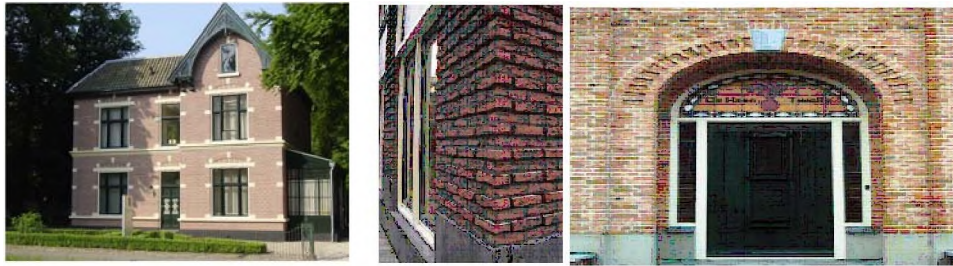
Parkeren

Voor (half)vrijstaande woningen is parkeerruimte gecreëerd op eigen terrein in de vorm van een garage met (dubbele) oprit. Voor het parkeren van de auto's van appartementenbewoners wordt onder het appartementengebouw een parkeerkelder gecreëerd. Verder zijn in het plangebied een groot aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte ontworpen. Het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied is voldoende om de parkeerbehoefte van alle woningen op te vangen. De onderbouwing van de parkeerbalans voor het gebied wordt verder beschreven in paragraaf 4.7.

2.3 Beeldkwaliteit ParkHagen

Kenmerken van de architectuur

De architectuur van de bebouwing in plan ParkHagen ondersteunt de gewenste karakteristiek. De bebouwing ondersteunt het gewenste dorpse- en het landelijk/romantische architectuurbeeld. Woningen zijn opgetrokken in een rood/bruine baksteen. Het baksteengebruik is de 'rode draad' in het plan. Op de verschillende woningtypen zijn forse kappen toegepast (veelal zadeldaken) en zijn deze gedekt met zwarte of rode (keramische) dakpannen. De traditionele architectuur van de woningen komt ook terug in een ambachtelijke manieren van detailleren als het toepassen van gemetselde schoorstenen, rijke gevelplastic, gestileerde (terugliggende) voordeuren (afdak, glasstrook, bovenlicht, klassieke kleuren) en houten gevelkozijnen.



Architectonische elementen

Niet alleen het gebruik van traditionele en ambachtelijke materialen draagt bij aan het gewenste architectuurbeeld. Ook rijke en fijnmazige details op en aan de woningen geven een specifieke uitstraling. Door het toepassen van geschikte details zoals gemetselde rollagen (bij voorkeur gebogen), spekbanden door afwijkend metselwerk, sluitstenen, luiken, in het zicht liggende lateien, gecementeerde plinten etc. wordt bijgedragen aan het dorpse- en landelijk/romantische architectuurbeeld. De details worden niet overal gelijkwaardig toegepast. Elk woningtype in het plan ParkHagen krijgt zijn eigen specifieke kenmerken die voor de onderlinge samenhang zorgt.

Specifiek aan Plein:

Sfeerbeeld:

Binnen het plan ParkHagen wordt in de zuidwesthoek een traditioneel Brabants dorpsplein aangelegd. Rondom het plein worden verschillende massa's gebouwd die ieder een eigen identiteit hebben. Het poortgebouw aan de Seminarielaan is de entree voor dit gebied. Het pand heeft een symmetrische opbouw en wordt met een onderdoorgang uitgevoerd. De architectuur van het pand benadrukt het besloten en kleinschalige karakter van het gebied maar onderscheidt zich door een verfijnde detaillering. Het wordt hierdoor een opvallend element aan de Seminarielaan.



Aan de zuidzijde, parallel aan de Schijndelseweg worden 'lage' rijenwoningen gebouwd met een dorpse architectuur. Aan de westzijde van het plein wordt de burgemeesterswoning gesitueerd. Vanuit het poortgebouw is een zichtlijn op de woning aanwezig. De burgemeesterswoning heeft een symmetrische opbouw en krijgt een bordes aan de voorzijde. Door een hogere goot- en nokhoogte en het toepassen van rijke details krijgt het pand zijn gewenste prominente uitstraling. De korte zijwand van het appartementencomplex grenst aan de noordzijde van het plein.



Specifiek aan Schijndelseweg:

Sfeerbeeld:

De Schijndelseweg is een oorspronkelijk bebouwingslint in Sint-Michielsgestel. Aan het lint komen van oorsprong langgevelboerderijen voor waarvan in plan ParkHagen twee exemplaren worden ingepast (nr. 39 en 41A). Tussen deze oorspronkelijke massa's, aan de Schijndelseweg worden nieuwe woningen toegevoegd die de bestaande langgevelarchitectuur voortzetten. De langwerpige massa's zijn dan ook met de nokrichting evenwijdig aan het lint geplaatst en de woningen zijn op de Schijndelseweg georiënteerd. Op de massa's worden grote kappen geplaatst die voldoende binnenruimte geven. Bij enkele massa's steken de voorgevels deels door de kap zodat een topgevel naar de weg toe wordt gecreëerd. Het toepassen van topgevels en ook dakkapellen en dakopbouwen moeten zorgen voor de nodige afwisseling in het bebouwingsbeeld aan het lint.

Specifiek aan Beekvlietstraat/“ParkHagenstraat”:

Sfeerbeeld:

Haaks op de Schijndelseweg ligt aan de oostzijde van het plan de Beekvlietstraat. Aan de noordzijde van het plan wordt haaks op deze straat (in westelijke richting) een nieuwe woonstraat aangelegd; de “ParkHagenstraat”. Aan de Beekvlietstraat en de nieuwe woonstraat worden ‘reguliere’ twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. De woningen zijn onderdeel van het plan ParkHagen en hebben een vorm van statigheid. Dit wordt door forse kappen en een symmetrische opbouw verkregen.



Specifiek aan Park:

Sfeerbeeld:

Centraal in plan ParkHagen ligt een groot parkgebied. Het openbare park verbindt de verschillende woonsferen en woningtypes met elkaar. Het park wordt omzoomd door woningen. Naast het appartementencomplex aan de westzijde zijn dat aan noord-, zuid- en oostzijde vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Het appartementencomplex is het landhuis van plan ParkHagen en refereert in architectuur aan het nabij gelegen Seminarie Beekvliet. De grootschalige massa is opgebouwd uit verschillende elementen die zorgen voor de karakteristieke vorm van het landhuis (hoofdmassa met verschillende zijbeuken en vleugels). De gedifferentieerde opbouw wordt door kleurnuances ondersteund. Ook in het appartementengebouw zijn rijke en verfijnde details toegepast die horen bij een landhuis zoals een bordes, erkers en balkons, timpanen en pinakels, luiken en aangekapte dakkapellen.



De woningen zijn met de voorkant naar het park gericht en zijn in uitstraling gelijk aan elkaar. Hoofddaccent aan het park is het appartementengebouw. De statige woningen zijn onderdeel van de groene, landelijke uitstraling van het parkgebied. In materiaal-, kleur- en detaillering wordt deze sfeer benadrukt. De woning en het park zijn een eenheid waarbij het parkgebied de belangrijkste buitenruimte voor de woningen is. Aan de voorzijde van de woningen wordt dan ook een veranda/tuinkamer toegepast zodat het park onderdeel van het wonen is.



Openbaar gebied, woonomgeving, overgangen openbaar privé

Erafscheidingen

Daar waar zij- en achtertuinen grenzen aan Seminarialaan, Schijndelseweg of Beekvlietstraat worden gemetselde muren toegepast. Deze muren worden gedetailleerd uitgevoerd (zichtbare muurdammen, ezelsruggen etc.) en zijn een bouwwerk op zich. Op enkele plekken worden poortjes in de muur toegepast die toegang geven tot de privé-tuinen.



Vanaf de "ParkHagenstraat" en Beekvlietstraat worden voetgangersverbindingen aangelegd. Deze paden worden geaccentueerd door hagen en geven de route van de omringende wegen naar het centrale park aan. De voetgangersverbinding vanuit de Schijndelseweg, tussen de langgevelboerderijen wordt begeleid met een (gietijzeren) poort als entree van het plangebied.

In het plangebied worden de privé-terreinen van elkaar gescheiden door hagen. Daar waar het privé-terrein grenst aan de openbare ruimte worden blokhagen toegepast als representant van de wenste sfeer van traditionele architectuur en inrichting.

Voortuinen

Plan ParkHagen kenmerkt zich door de korte afstanden van woningen tot openbare ruimtes. Voortuinen zijn ondiep waarmee ze zich beperken tot een kleine privacy-zone. Het begrenzen van deze voortuinen gebeurt het liefst niet of met behulp van lage hagen.

Park

Het centrale park wordt ingericht als openbaar park. Het parkgebied heeft deels ook een functie voor waterberging en de inrichting van het park en gekozen plant- en boomsoorten zijn hierop aangepast. Het gebied krijgt een open karakter; grasvlakte met een afwisseling van volwassen bomen van een duurzame soort (beuk en eik etc.). De bomen moeten voldoende ruimte krijgen om tot volle groei te komen. Het parkgebied wordt eveneens gebruikt als speelplek voor de buurtkinderen. Een klim- en klautertoestel van hout past binnen het sfeerbeeld van het parkgebied.



De voortuinen van de woningen rondom het park worden 'opgenomen' in het parkontwerp, waardoor geleidelijke overgangszone wordt gecreëerd, en het park optisch nog groter lijkt.

Inrichting openbare gebied

De wegen en paden in het gebied sluiten aan op het dorpse- en landelijke karakter. De bestratingen worden uitgevoerd in gebakken materialen. In de openbare ruimte zijn de rijbanen, langzaamverkeersverbindingen en parkeerruimtes door kleurnuances te onderscheiden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Beleid provincie Noord-Brabant

3.1.1 Inleiding

Sint-Michielsgestel ligt in het landelijk gebied van de provincie Noord-Brabant. Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota' Ruimtelijke Ordening.

3.1.2 Interimstructuurvisie en Paraplunota Ruimtelijke Ordening

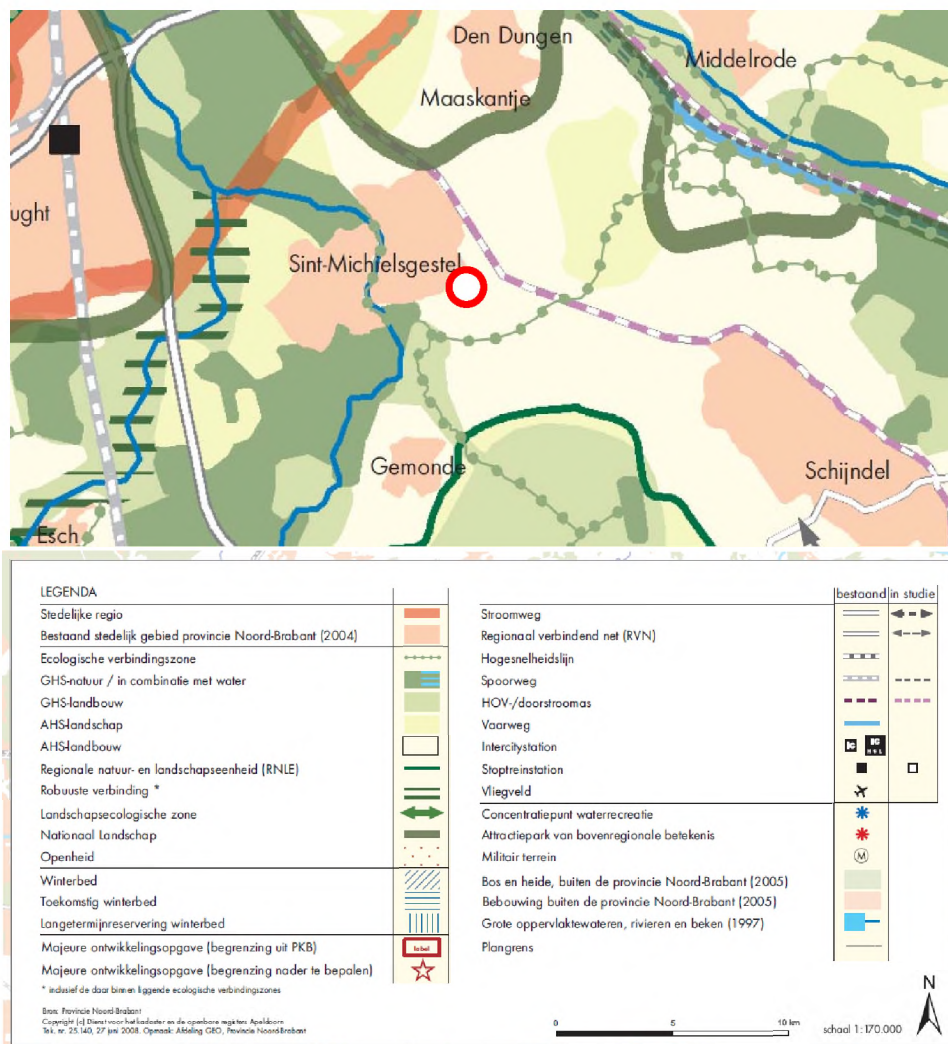
Met het vaststellen van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de Paraplunota ruimtelijke ordening door Provinciale Staten in juli 2008 is het beleid zoals vastgelegd in het streekplan vervangen door het beleid in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.

De Interimstructuurvisie bevat de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling zoals deze in Noord-Brabant tot 2020 worden nagestreefd. In paragraaf 1.1.2. van de Interimstructuurvisie is vermeld dat de hoofdlijnen van het beleid, zoals weergegeven in dit beleidsdocument, grotendeels overeenkomen met het beleid uit het streekplan. De Interimstructuurvisie bevat daarmee het bestaand beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans' en het Streekplan Noord-Brabant 2002. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. Het beleid dat is geformuleerd in de uitwerkingsplannen blijft van kracht.

De provincie Noord-Brabant is op dit moment bezig met het opstellen van nieuw provinciaal beleid. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota ingetrokken. De Interimstructuurvisie is nog wel van kracht. De Structuurvisie zal in de toekomst de Interimstructuurvisie vervangen.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.



Afbeelding 3.1

Het gevoerde beleid kan op verschillende manieren effect hebben op de initiatieven in het landelijk gebied:

- De ruimtelijke zonering van het landelijk gebied;
- De speciale beschermingszones.

Agrarische hoofdstructuur (AHS)

De agrarische hoofdstructuur (AHS) is verdeeld in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie die aan het gebied wordt toegekend valt een gebied binnen één van deze zones.

Het plangebied ligt in een gebied dat opgenomen is in het deel 'agrarische hoofdstructuur (AHS) landbouw' subzone overig. De AHS omvat het gebied buiten de GHS, de bebouwde kernen en de infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. In de gebieden met de aanduiding AHS-landbouw subzone overig krijgt landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

De provincie wil daarnaast de GHS en AHS-landschap beschermen tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking ('externe bescherming' genoemd). Uit de externe bescherming vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw.

Doorwerking in bestemmingsplan

Voorgestane ontwikkeling betreft de uitbreiding de kern van Sint-Michielsgestel aan de Zuidoost rand, net buiten de bebouwde kom. Het plangebied bevindt zich in de AHS landbouw waar uitbreiding van steden en dorpen alleen onder voorwaarden is toegestaan.

Het aansnijden van nieuwe ruimte is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Hiertoe is samen met de gemeente Sint-Michielsgestel intensief gezocht naar alternatieve woningbouwlocaties, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Geen van de locaties bleek kwalitatief acceptabel dan wel financieel haalbaar. Nu er toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt.

3.1.3 Verordening Ruimte fase 1 en 2

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. Tevens heeft de provincie een hoofdlijnennotitie 'Verordening Ruimte, fase 2' opgesteld, op basis van de uitgangspunten uit de hoofdlijnennotitie wordt de ontwerp 'Verordening Ruimte, fase 2'

opgesteld, die naar verwachting in april 2010 vastgesteld wordt. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond.

De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant stelt de verordening Ruimte in twee fases vast:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In fase 1 van de verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

In fase 2 van de verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw, en de aardkundige waarden;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw;
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;

- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

De interim structuurvisie wordt in de toekomst vervangen door de structuurvisie. De Paraplunota is vervangen door de verordening.

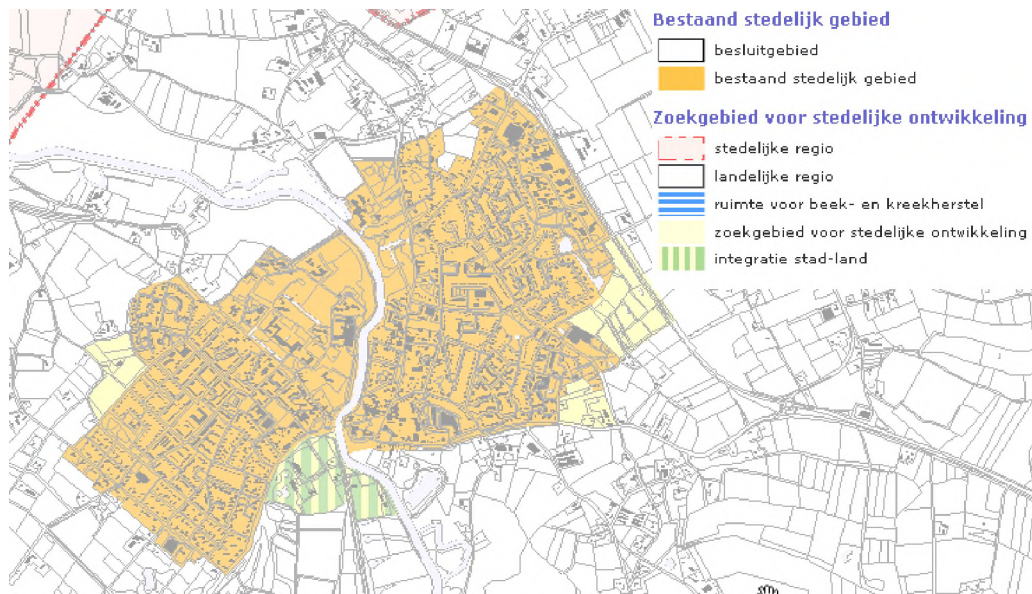
Samenhang Structuurvisie en Verordening 'Ruimte'

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een onderscheid aangebracht tussen de beleidsinstrumenten en de uitvoeringsinstrumenten. Tevens is de koppeling tussen deze instrumenten niet absoluut.

De structuurvisie behoort tot de beleidsinstrumenten. In de beleidsinstrumenten geeft de provincie aan wat het beleid is en op welke manier men dit denkt te realiseren (in de zogenaamde uitvoeringsparagraaf). In de structuurvisie is aangegeven wat het provinciale beleid is.

De inzet van uitvoeringsinstrumenten is gekoppeld aan de term 'provinciaal belang'. Als er sprake is van een provinciaal belang kan men één van de uitvoeringsinstrumenten inzetten. De beleidsdocumenten kunnen gebruikt worden om te onderbouwen waarom iets een provinciaal belang betreft. Elk provinciaal belang moet, in principe, apart gemotiveerd worden. Dit betekent dat iets een provinciaal belang kan zijn zonder dat het in één van de beleidsstukken wordt benoemd. De beleidsstukken kunnen echter wel gebruikt worden bij de motivering van een provinciaal belang en versterken de argumentatie.

De provinciale ruimtelijke verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie, waarmee het beleid uit de structuurvisie uitgevoerd kan worden. De verordening fungeert als basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten. Onderstaand wordt vooruitlopend op de vaststelling van beiden fasen van de verordening reeds getoetst aan dit toekomstige beleid.



Afbeelding 3.2 (Bron: Provincie Noord-Brabant - Ontwerp Verordening Ruimte)

In de Verordening Ruimte is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Als nieuw ruimtebeslag noodzakelijk is, kan dit alleen waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere kern een nieuwe woonwijk of nieuw bedrijventerrein kan ontwikkelen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkeling vormt geen strijdigheden met de 'Verordening Ruimte'. Nieuw ruimtebeslag is noodzakelijk in de gemeente Sint-Michielsgestel. In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plan in de ruimtelijke structuur van de omgeving, daarmee wordt er rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied.

3.1.4 Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel

'Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel' beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 van de gemeenten Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het wonen en werken in de regio. Er wordt bij de ontwikkeling van de regio vooral ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter in samenhang met versterking van de kwaliteit van de dorpen.



kaart 15 Gemeente Sint-Michielsgestel

Afbeelding 3.3 (Bron: Provincie Noord-Brabant - Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel, Kaart 15: Gemeente Sint-Michielsgestel)

In het landelijk gebied is verstedelijking in sommige situaties afweegbaar. In deze gebieden kunnen onder voorwaarden nieuwe locaties voor woningbouw en andere stedelijke functies worden gepland. Zoals in bovenstaande afbeelding is te zien, is de locatie Beekvliet gelegen in een gebied dat is aangeduid als "Landelijk gebied, transformatie afweegbaar". De aanduiding transformatie afweegbaar geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik in de vorm van wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Voorts is voor Sint-Michielsgestel specifiek beschreven (zie pag. 64-65 Uitwerkingsplan) dat er binnen het bestaand stedelijk gebied in principe voldoende mogelijkheden zijn voor de bouw van woningen, maar dat het voor de gemeente verstandig is om, gezien de beperkte overcapaciteit van inbreidingsmogelijkheden, te starten met de planvorming voor een uitbreidingsplan in de gemeente. De hoeveelheid en het tempo waarin woningen op een uitbreidingslocatie locatie kunnen worden gerealiseerd, moet afgestemd worden op de ontwikkeling van de inbreidingslocaties in de gemeente.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkeling vormt geen strijdigheden met het 'Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel'. De ontwikkeling sluit prima aan bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern van Sint-Michielsgestel (opvulling van het gebied tussen de bestaande kern en de Schijndelseweg). In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plan in de ruimtelijke structuur van de omgeving, rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied. Mede gelet op het feit dat er binnen de gemeente op dit moment nauwelijks inbreidingslocaties en alternatieve uitbreidingslocaties beschikbaar zijn om te kunnen voldoen aan de woningbouwprogrammering, is het plan ruimtelijke en stedenbouwkundig verantwoord en past het binnen het beleid van de provincie en gemeente.

3.1.5 Integrale strategie Milieu

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter met de bril van een omgevingsplan. Het beleid bestaat uit een aantal producten:

- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', dit document slaat een brug tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijk context: verkeer & vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd heb-

ben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De provincie wil hier – in navolging van de Europese Unie (EU) – een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu geeft richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving? De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een meegeërichte benadering. In het bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijk handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is inmiddels de strategie van een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Door verschillende relevante milieuaspecten op te pakken binnen één plan wordt invulling gegeven aan het provinciale milieubeleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in de 'Structuurvisie 1999-2015'. De visie beoogt voor deze periode het kader te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Sint-Michiëlsgestel. In de structuurvisie wordt het onderhavige gebied gezien als een mogelijke ontwikkelingslocatie.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie binnen een gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Zie ook paragraaf 3.1.4.

3.2.2 Woonvisie en woningbouwprogramma

Woonvisie

De "Woonvisie gemeente Sint-Michiëlsgestel" biedt het toetsingskader voor beleid en maatregelen die gerelateerd zijn aan wonen voor de periode 2005-2009, met een doorkijk tot 2015. Concreet gaat het om beleid voor huisvesting van doelgroepen, woningbouwbeleid en beleid voor wonen, zorg en welzijn.

De woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt, formuleert ambities voor het woonbeleid voor de komende jaren en bevat een uitvoeringsprogramma. De woonvisie zelf moet passen binnen andere beleidskaders. Vooral de 'Structuurvisie 1999-2015' en het 'Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michiëlsgestel' zijn belangrijke documenten. Beide nota's geven aan waar en hoeveel er in de gemeente gebouwd mag worden. De 'Woonvisie' doet uitspraken over wat er moet worden gebouwd.

De grootste vraag naar woningen binnen de gemeente komt uit twee categorieën, starters en senioren. Daarbij is voor beide groepen van belang dat in betaalbare prijsklassen gebouwd wordt. Het grootste deel van de starters is op zoek naar een huurwoning. De opgave ten aanzien van senioren is om woningen te ontwikkelen die senioren verleiden te verhuizen. Aandachtspunt hierbij is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, zodat senioren zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Woningbouwprogramma

In het 'Overzicht woningbouwcapaciteit gemeente Sint-Michielsgestel stand per 1 januari 2009' (zie tabel 1) is voor het plangebied een totale woningbouwcapaciteit opgenomen van 74 woningen voor de periode 2009 t/m 2013.

Tabel 3.1 Woningbouwcapaciteit locatie Beekvliet 2009 t/m 2013

	eengezinswoningen	meergezinswoningen
koop middelduur	20	8
koop duur	38	8
totaal per type	58	16
totaal gebied	74	

Bron: Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente Sint-Michielsgestel stand per: 1 januari 2009

Dit plan maakt de bouw mogelijk van 77 woningen, het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen. Dat zijn 3 woningen meer dan volgens de woningbouwprogrammering. De afwijking is te verklaren vanuit een gewijzigde woningdifferentiatie in het plan. Uitgangspunt op dit moment (voorjaar 2010) zijn de volgende woningbouwaantallen:

- Starterswoningen: 16
- Vrijstaand / halfvrijstaand en rijwoningen (incl. vrije kavels): 44-46
- Appartementen: 15

Het aantal woningen kan worden gewijzigd indien externe factoren, waaronder gewijzigde marktomstandigheden, daartoe noodzakelijk. In overleg met de gemeente kan het soort en aantal woningen worden gewijzigd, bijvoorbeeld vrijstaande woningen in tweekappers, tweekappers in geschakelde woningen, een en ander voor zover passend binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk plan.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Dit plan maakt de bouw mogelijk van 77 koopwoningen, in een mix van koopwoningen in het startersegment en het midden- en dure segment, als ook een aantal vrije kavels. Verwacht wordt dat deze mix van woningen bij zal dragen aan de doorstroming binnen de woningmarkt in Sint-Michielsgestel. Dit programma past binnen het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma.

Het bestemmingsplan biedt de juridische mogelijkheid de vrijstaande woningen, afhankelijk van de marktontwikkelingen, ook als tweekappers vorm te geven.

3.2.3 Parkeerbeleid

De gemeente hanteert de onderstaande parkeernormen bij woningen, gebaseerd op parkeerkencijfers van CROW¹, en verlangt dat zoveel mogelijk van de parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien in de vorm van garages en parkeren op de opritten. Aanvullend hierop kunnen ook parkeerplaatsen worden gemaakt in de openbare ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers. Dit beleid ligt niet vast in een beleidsnota, maar wordt door het gemeentebestuur al geruime tijd als zodanig consequent toegepast.

Tabel 3.2 Parkeernormen

Woningtype	Aantal parkeerplaatsen
Wonen: gestapeld	1,9 per woning
Wonen: aaneengebouwd	1,7 per woning
Wonen: twee-aaneengebouwd	1,9 per woning
Wonen: vrijstaand	2,2 per woning

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Hierop wordt verder in gegaan in paragraaf 4.7.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect parkeren is er geen belemmering voor het realiseren van het voorgenomen initiatief.

3.2.4 Energiebesparing

In het kader van het energie- en klimaatbeleid hanteert de gemeente Sint-Michielsgestel het 'Lente-akkoord - Energiebesparing in de nieuwbouw'². Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVB, de minister van VROM en de minister van WWI. Het is een afspraak tussen Rijksoverheid en marktpartijen om op korte termijn steeds energiezuiniger te gaan bouwen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Tussen Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en de gemeente Sint-Michielsgestel is een overeenkomst gesloten waarin de gemeente de wens heeft uitgesproken dat Bouwfonds Ontwikkeling B.V. de ontwikkeling en realisering van de woningen uitvoert conform bovengenoemd Lente-akkoord, ten aanzien van het gebouwgebonden energieverbruik van de nieuwbouw en ten aanzien van de toepassing van gebieds-

¹ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

² VROM, Lente-akkoord – Energiebesparing in de nieuwbouw, 22 april 2010

gerichte maatregelen en energiebesparing. Tevens is de wens uitgesproken dat Bouwfonds zich zal inspannen om (zacht- en hard)hout uit duurzaam beheerde bossen toepast (FSC-certificaat) toe te passen.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht, welke milieuaspecten een rol (kunnen) spelen. Tevens is van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten die van belang zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten aan de orde gesteld:

- water;
- bodemkwaliteit;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- geluidhinder verkeer;
- verkeer en parkeren;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- kabels en leidingen;
- archeologie en historische geografische waarde;
- monumenten.

De beleidskaders worden in de volgende paragrafen kort beschreven waarbij telkens wordt aangegeven hoe het beleidskader doorwerkt in dit bestemmingsplan.

4.2 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

4.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm³). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij be-

³ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

stemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeentelijk Waterplan Sint-Michielsgestel

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in 2004 een gemeentelijk Waterplan opgesteld. Hierin wordt in het toekomstperspectief omschreven dat de gemeente een 'groene gemeente' dient te blijven. Voor het watersysteem geldt dat zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij het natuurlijke systeem en de aanwezige natuurlijke veerkracht van het watersysteem.

De groene principes kunnen op grond van de huidige situatie en het vigerend beleid in de gemeente Sint-Michielsgestel worden vertaald naar een aantal watergerelateerde thema's. Deze thema's vormen de kapstok waaraan uiteenlopende gebiedsgerelateerde aspecten kunnen worden opgehangen en geven daarmee een praktische ordening:

- Hoog water: binnen dit thema gaat het om het functioneren van het watersysteem in relatie tot het primaire belang "droge voeten". Droge voeten heeft betrekking op het voorkomen van overstromingen en het hebben van voldoende ontwateringsdiepte om een veilig en gezond woonmilieu te kunnen garanderen. Door ophoging van het plangebied, in combinatie met het creëren van voldoende waterberging vindt dit thema doorwerking in het plan.
- Schoon water: hierbij gaat het om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbodem. Bij de beoogde ontwikkeling wordt relatief schoon hemelwater behouden in het plangebied door het plaatselijk te bergen en/of te infiltreren in de bodem.
- Natuurlijk water: het vasthouden en plaatselijk bergen van hemelwater dat in het plangebied valt, sluit ook aan bij het thema natuurlijk water. Op deze wijze wordt een situatie gecreëerd die dichtbij de natuurlijke situatie staat. Daarnaast worden watergangen voorzien van flauwe, tamelijk natuurvriendelijke oevers.
- Mooi water: dit thema speelt in om de belevingswaarde van water. In het plan krijgt water een zichtbare en beleefbare plek in de openbare ruimte.

4.2.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen op de grens van stedelijk en landelijk gebied, aan de zuidoostzijde van de kern Sint-Michielsgestel. De ontwikkeling betreft een transformatie van overwegend onbebouwd gebied naar woongebied. Bij een dergelijke transformatie is de omgang met de waterhuishouding van belang. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat het bodemoppervlak in hoge mate wordt verhard. De min of meer natuurlijke 'sponswerking' van het (nu nog) onbebouwde oppervlak gaat hiermee deels verloren. Bij de ontwikkeling dienen derhalve maatre-

gelen te worden getroffen om het initiatief 'hydrologisch neutraal' te kunnen ontwikkelen.

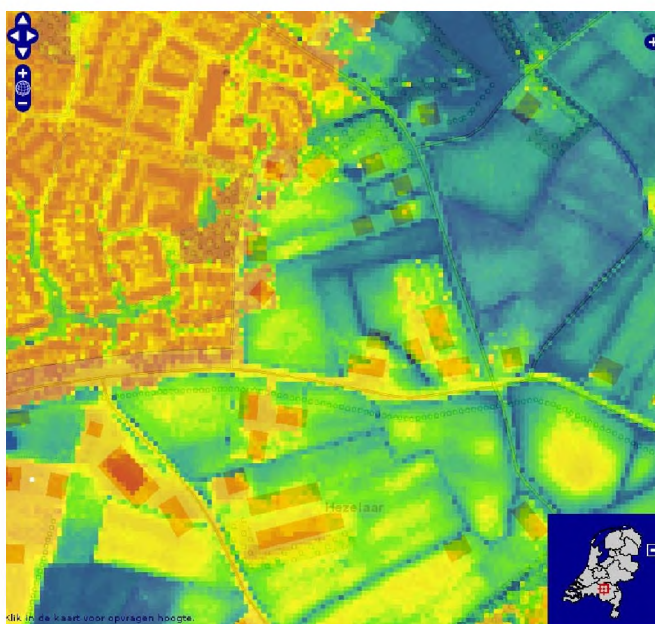
Gebruik en inrichting

In de huidige situatie is het plangebied overwegend onbebouwd grasland. Het zuidoostelijke deel van het plangebied is thans een agrarisch bouwblok met bijbehorende opstallen. De agrarische bedrijfsopstallen zullen worden gesloopt. Het woonhuis blijft in de toekomstige situatie behouden. Dit geldt ook voor het bestaande gasverdeelhuisje aan de Beekvlietstraat.

In het plangebied zijn enkele ondiepe greppels aanwezig die zorgen voor de ontwatering van het terrein.

Maaiveldhoogte/ reliëf

In de huidige situatie ligt de maaiveldhoogte in het plangebied circa 5,4 tot 6,9 meter boven NAP. In bovenstaande figuur is het reliëf in het plangebied weergegeven. Duidelijk zichtbaar is dat het centrale en noordoostelijke deel van het plangebied (de lichtblauwe en donkerblauwe delen) enigszins lager is gelegen dan de rest van het plangebied (oranje).



Afbeelding 4.1 Reliëf plangebied en directe omgeving (bron: www.ahn.nl)

Bodem en grondwater

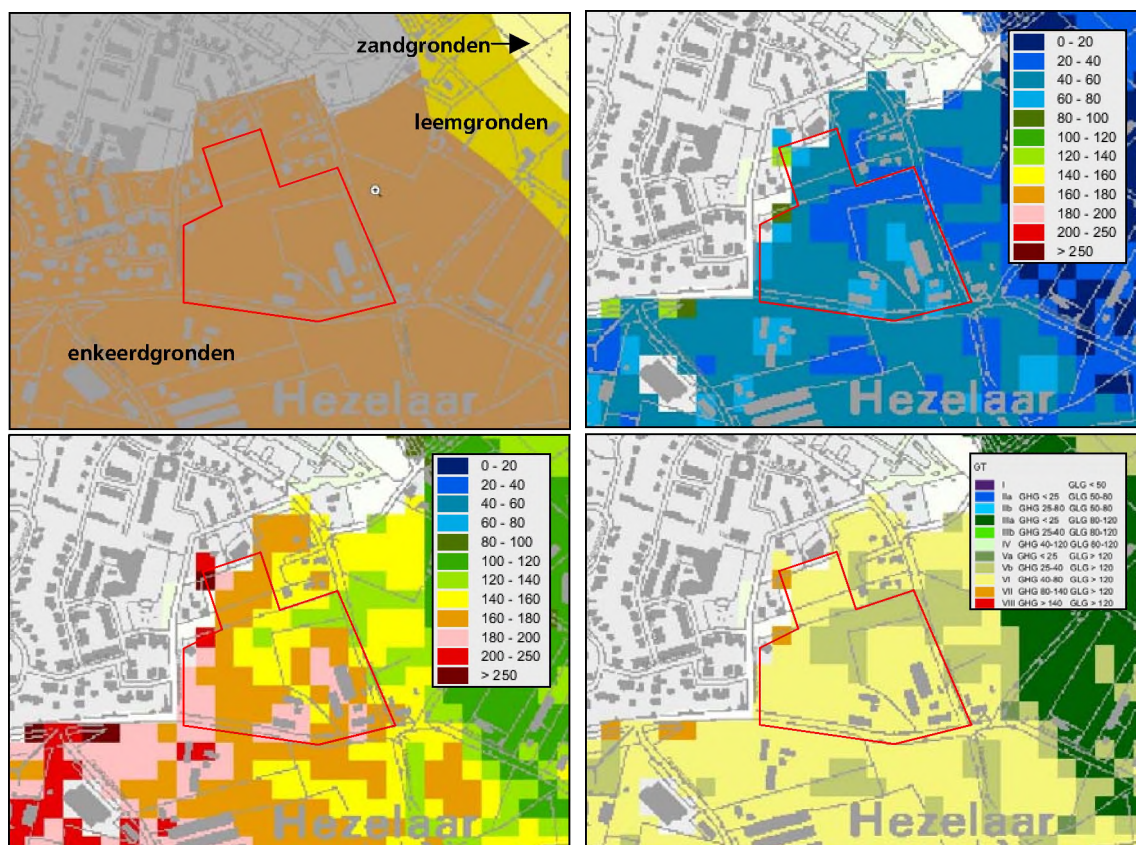
De bodem in het plangebied bestaat uit enkeerdgronden dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden. Uit boorgegevens,

uitgevoerd ten behoeve van het infiltratieonderzoek, is gebleken dat de bovengrond bestaat uit zeer fijn zand, zwak tot sterk siltig.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt te typeren:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 40 – 80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 140 – 180 cm-mv
- Grondwatertrap Vb / VI

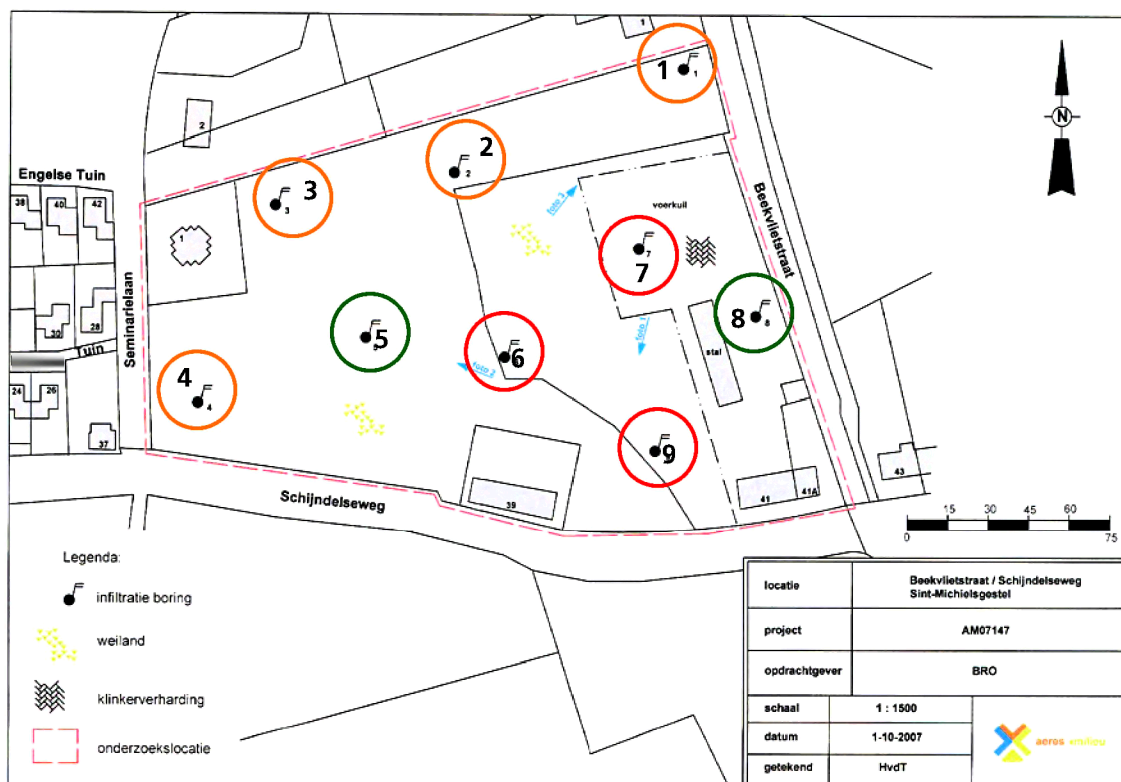
Bodemtype, Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) en Grondwatertrappen zijn in navolgende figuur weergegeven voor het plangebied en directe omgeving. Duidelijk zichtbaar is dat het centrale en noordoostelijke deel van het plangebied enigszins hogere grondwaterstanden kennen.



Afbeelding 4.2 Bodemtype (linksboven), GHG (rechtsboven), GLG (linksonder) en Grondwatertrap (rechtsonder) (bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant)

Doorlatendheid van de bodem (infiltratiemogelijkheden)

Voor het plangebied is een infiltratieonderzoek⁴ uitgevoerd, om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in de ondergrond. De volledige rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De posities waar infiltratiemetingen zijn verricht zijn in navolgende figuur weergegeven.



Afbeelding 4.3 Posities infiltratiemetingen

In de rapportage worden de volgende conclusie getrokken

- Uit de negen boringen die ter plaatse zijn uitgevoerd blijkt dat de bodem bestaat uit matig tot sterk siltig fijn zand. De grondwaterstand ligt op ca 1,5 m onder maaiveld.
- De verzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in negen peilfilters in totaal achttien slugtests uit te voeren. Uit de tests blijkt dat de doorlatendheid sterk varieert, van ruim 0,4 m/d (boorgaten 5 en 8) tot 0,03 m/d (boorgat 9). Een doorlatendheid van 0,4 m/d is geschikt voor de aanleg van een infiltratievoorziening, een doorlatendheid van 0,03 m/d zeker niet.
- Geconcludeerd wordt dat de ondergrond ter plaatse van de boorgaten 5 en 8 zeker (groen omcirkeld in bovenstaande figuur) geschikt wordt geacht voor het

⁴ Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Schijndelseweg 41, Sint-Michiëlsgestel, 17 oktober 2007 (rapp. nr. AM07147)

infiltreren van regenwater. Voor het dimensioneren van de infiltratievoorziening hier kan worden uitgegaan van een horizontale verzadigde doorlatendheid van ca. 0,3 m/d. De verticale verzadigde doorlatendheid dient zeker een factor 10 lager te worden gekozen.

- In de omgeving van boorgaten 6, 7 en 9 (rood omcirkeld in bovenstaande figuur) is de bodemdoorlatendheid zo laag dat de bodem niet geschikt wordt geacht voor de aanleg van een infiltratievoorziening.
- Ter plaatse van de boorgaten 1, 2, 3 en 4 (oranje omcirkeld in bovenstaande figuur) is infiltratie mogelijk, doch minder wenselijk, gezien de doorlatendheid die met een gemiddelde van ca. 0,14 m/d aan de lage kant is. Mocht er hier toch een infiltratievoorziening worden aangelegd, dan dient er van een horizontale verzadigde doorlatendheid van ca. 0,1 m/d te worden uitgegaan. De verticale verzadigde doorlatendheid dient zeker een factor 10 lager te worden gekozen.

In het uitgevoerde infiltratieonderzoek wordt geconcludeerd dat infiltratie slechts mogelijk is nabij boorgaten 5 en 8. Ter plaatse van boorgaten 1, 2, 3 en 4 is infiltratie slechts beperkt mogelijk. Voor het dimensioneren van voorzieningen in het plangebied dient te worden uitgegaan van een doorlatendheid van 0,3 m/d (indien de voorziening is gelegen ter plaatse van boorlocatie 5 of 8). Voor de overige locatie dient uit te worden gegaan van berging en vertraagde afvoer en slechts beperkte infiltratie.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuvordering van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen leggerwatergangen aanwezig. In het plangebied zijn enkele (droogvallende) greppels aanwezig, die zorgen voor de ontwatering ter plaatse.

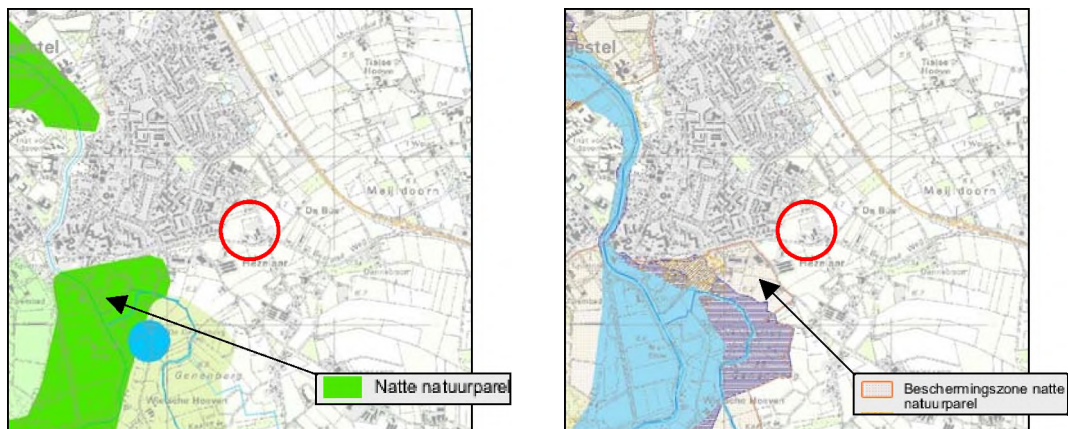
Riolering

In de directe omgeving van het plangebied is geen vrijvervalriolering aanwezig waarop zonder meer aangesloten kan worden. In de Schijndelseweg aan de zuidzijde van het plan ligt drukriolering met een beperkte capaciteit. In de Beekvlietstraat, ten oosten van het plangebied, ligt een beperkt vrijvervalriool met een kleine diameter.

Aan de noordzijde en westzijde van het plangebied, in de Seminarielaan, ligt wel een vrijvervalriool." Het vrijvervalriool in de Schijndelseweg begint ter hoogte van de Seminarielaan richting de bebouwde kom.

Water & natuur

In het plangebied is geen, al dan niet verdrogingsgevoelige natuur, aanwezig. Nabij het plangebied is echter wel verdrogingsgevoelige natuur aanwezig, behorende tot de Groene Hoofdstructuur (GHS). Het beekdal van de Dommel is aangewezen als Natte Natuurparel. Op onderstaande figuur (links) is de ligging van de Natte Natuurparel weergegeven. In de figuur (rechts) is eveneens de beschermingszone rondom deze natte natuurparel weergegeven.



Afbeelding 4.4 Ligging natte natuurparel en beschermingszone natte natuurparel t.o.v. plangebied

4.2.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling is een transformatie van grotendeels onbebouwd terrein tot een woonwijk. Deze ontwikkeling heeft een forse toename van het verharde oppervlak tot gevolg. De toename aan verhard oppervlak als gevolg van beoogde woningen, openbare verhardingen (verkeer en verblijf) en eventuele erfverhardingen overtreft namelijk fors het areaal verhard oppervlak dat gemoeid is met de sloop van agrarische opstallen in de zuidoosthoek van het plangebied.

Op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de volgende inschattingen gemaakt voor wat betreft de toename van het verharde oppervlak:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| a. Bruto oppervlak plangebied | circa 34.5000 m ² |
| b. Bestaand verhard oppervlak | circa 7.000 m ² * |
| c. Nieuw verhard oppervlak | circa 15.500 m ² |
| d. Toename verhard oppervlak (b - c) | circa 8.500 m ² |

* inschatting op basis van luchtfoto's

Wateropgave

Voor het berekenen van de wateropgave zijn naast de genoemde toename van het verharde oppervlak de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maaiveld niveau nieuw verhard oppervlak > 5,7 m +NAP
- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 5,0 m +NAP
- Infiltratiesnelheid bodem (k-waarde) 0,3 m/dag

Daarnaast zijn de volgende systeemeisen van de beoogde waterberging in het plangebied meegenomen:

- Maximale peilstijging normaal nat jaar 0,3 m
- Maximale peilstijging bij T=10 scenario 0,3 m
- Maximale peilstijging bij T=100 scenario 0,5 m
- Afvoercoëfficiënt T = 10 scenario 0,67 l/s/h
- Afvoer coëfficiënt T = 100 scenario 1,74 l/s/h

Op basis van deze uitgangspunten is de wateropgave bepaald met behulp van de HNO-rekentool van het waterschap.

De wateropgave die hieruit voortvloeit, luidt als volgt:

- Berging voor infiltratie 81 m³
- Berging bij extreme neerslag T=10 jaar 407 m³
- Berging bij extreme neerslag T=100 jaar 538 m³

Dit komt overeen met het volgende indicatieve ruimtebeslag (uitgaande van een open bergingsvoorziening):

- Ruimtebeslag infiltratievoorziening 360 m²
- Ruimtebeslag bergingsvoorziening voor extreme neerslag 1.357 m²

In de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met een centrale groene zone met een omvang van circa 4000 m², waarbinnen ook de wateropgave zal worden ingevuld. De concrete uitwerking van waterhuishoudkundige voorzieningen is in deze fase nog niet bekend. Om deze reden is een functieaanduiding 'waterberging' opgenomen op de verbeelding, waarmee wordt verzekerd dat in het plan wordt voorzien in de wateropgave. In paragraaf 4.2.7 wordt dit nader toegelicht.

Beoogd watersysteem/ beoogde waterhuishoudkundige situatie

De concrete uitwerking de beoogde terreininrichting, alsmede de uitwerking van voorzieningen in het kader van de stedelijke waterhuishouding, is in deze planfase nog niet bekend. In samenspraak met de waterbeheerder zijn praktische uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de beoogde waterhuishouding. Deze uitgangspunten zijn richtinggevend voor de inhoudelijke uitwerking. Bij deze uitwerking zal de gemeenten en het waterschap worden betrokken.

4.2.4 Drooglegging/ ontwatering

Wateroverlast wordt vermeden door in bebouwde gebieden te zorgen voor een voldoende drooglegging en ontwatering waardoor optrekkend vocht uit kruipruimten en de bijbehorende risico's voor de volksgezondheid worden vermeden. Drooglegging is de afstand tussen straat- of vloerpeil en het oppervlaktewaterpeil. Dit dient niet te worden verward met de ontwateringsdiepte (de afstand tussen straat- of vloerpeil en de grondwaterspiegel). Voor bebouwde gebieden wordt een minimale ontwateringsdiepte aanbevolen van 0,7 meter (straatpeil) en een minimale ontwateringsdiepte van 1,0 meter (vloerpeil).

Er bestaan twee mogelijkheden om voldoende drooglegging te bereiken, namelijk draineren en ophogen. Het waterschap staat terughoudend tegenover drainage, aangezien hiermee de plaatselijke grondwaterstand structureel wordt verlaagd. Er wordt daarom geadviseerd uit te gaan van ophoging van het terrein teneinde te voldoen aan de droogleggingseisen voor woningbouw.

In het plangebied wordt een GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) aangetroffen op circa 5,0 m + NAP. Om de droogleggingseis van 0,7 meter te halen wordt geadviseerd uit te gaan van toekomstige maaiveldhoogte van circa 6,0 m + NAP. Aangezien het laagste deel van het plangebied in de beoogde situatie wordt ingevuld met groen en een waterpartij, is slechts beperkte ophoging noodzakelijk.

4.2.5 Riolering

In de beoogde situatie zal het plangebied worden voorzien van een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) afzonderlijk worden afgevoerd. Ten behoeve van de hemelwaterafvoer zijn wadi's en watergangen opgenomen in het plan.

Aanvullend zal voor dit plan een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan worden opgesteld. Hierin dient de afvoer van hemelwater en huishoudelijk afvalwater nader te worden onderbouw en gedimensioneerd. Dit waterhuishoudkundig/ rioleringsplan zal eveneens worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

Om de ontwikkeling te kunnen aansluiten op de riolering zal dus moeten worden voorzien in uitbreiding van de riolering buiten het plangebied. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van het rioleringsplan. Een nadere uitwerking van het rioolplan moet hier verdere duidelijkheid in geven.

4.2.6 Waterkwaliteit

Aangezien in de beoogde situatie hemelwater zal worden geborgen in oppervlaktewater en/of wadi's is het van belang om te kijken naar de waterkwaliteit. Van afvloeiend hemelwater is bekend dat deze verontreinigingen kan bevatten. In de beoogde situatie dient te worden voorkomen dat dergelijke verontreinigingen in de bodem of in het oppervlaktewater terechtkomen. Af te koppelen oppervlakken mogen daarom in principe niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (bijvoorbeeld lood en zink⁵).

Hemelwater afkomstig van wegen en openbare verhardingen kan verontreinigingen bevatten (bijvoorbeeld oliën van autoverkeer). Indien de wegen worden voorzien van kolken, dienen deze te worden voorzien van een olie-/slibafscheider. Indien hemelwater oppervlakkig afstroomt naar watergangen dient rekening te worden gehouden met een voldoende brede bermassage.

4.2.7 Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Om juridisch planologisch zeker te stellen dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd in het plangebied is op de verbeelding een functieaanduiding 'waterberging' opgenomen binnen de bestemming 'groen'. In de planregels is opgenomen dat minimaal 1360 m² (33%) van de gronden dat binnen de aanduiding 'waterberging' zijn gelegen een waterbergende functie moet hebben.

Ten behoeve van de beoogde inrichting zullen duikers en waterhuishoudkundige voorzieningen wellicht nodig zijn. Om dit mogelijk te maken zijn binnen de bestemmingen 'groen' en 'verkeer en verblijf' water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

4.2.8 Conclusie

Onderhavig initiatief kan met het oog op een duurzaam waterbeheer doorgang vinden. Hemelwater en vuilwater zullen gescheiden worden afgevoerd. In deze waterparagraaf is beschreven dat de ontwikkeling hydrologische neutraal is. Belangrijkste aspect hierbij is dat, met het oog op het voorkomen van wateroverlast, wordt

⁵ Indien toch gebruik gemaakt wordt van uitlogende materialen, dan kunnen deze worden voorzien van een coating die uitloging van deze materialen voorkomt. Op deze wijze aan een goede waterkwaliteit duurzaam worden gewaarborgd.

voldaan aan de eigen wateropgave. Daarnaast zal de planlocatie worden opgehoogd om voldoende drooglegging te garanderen.

Met deze waterparagraaf worden geen vergunningen verleend. Aanvullend aan de ruimtelijke procedure zal een ontheffing van de Keur van het waterschap moeten worden aangevraagd voor deze ontwikkeling.

Daarnaast zal de afvoer van hemelwater en vuilwater nader worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig en rioleringsplan. Ook de koppeling van hemelwaterafvoeren op de voorzieningen en watergangen (oppervlakkige afvoer of via RWA) dient hierin aan de orde te komen. Het waterhuishoudkundig en rioleringsplan dient eveneens te worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

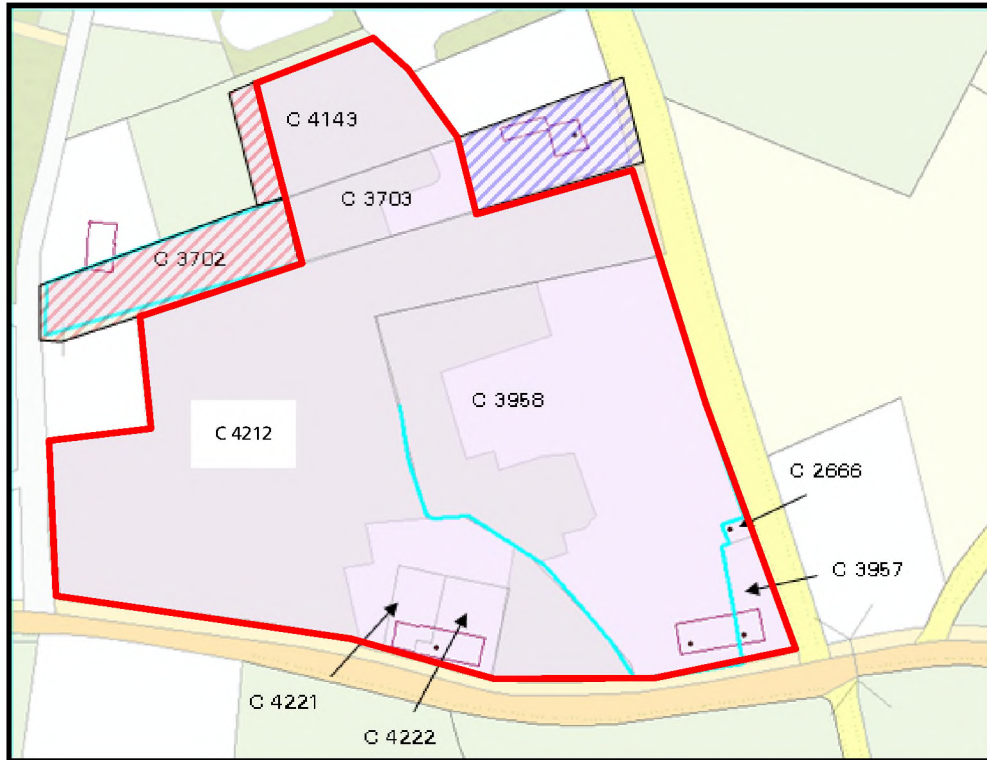
4.3 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging, met name in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het gebied is gezien vanuit het perspectief van bodemverontreiniging een onverdachte locatie; het gebied is altijd in gebruik geweest als weiland.

In 2006 zijn twee verkennende bodemonderzoeken⁶ uitgevoerd. Deze twee onderzoeken zijn aan het begin van het planvormingsproces voor het gebied uitgevoerd om te kunnen bepalen of de uitkomsten van invloed zouden kunnen zijn op het ontwerp van het nieuwe woongebied, dat op deze locaties voorzien is. De twee voormalige boerderijen (Schijndelseweg 39 en 41/41a) zijn daarin meegenomen. De twee onderzoeken zijn opgenomen als separate bijlage. Hieronder worden enkel de conclusies van de onderzoeken opgenomen.

Op de afbeelding hierna zijn de verschillende percelen binnen het plangebied aangegeven, met kadastrale nummers.

⁶ Grond-, gewas- en milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen", Verkennend bodemonderzoek Schijndelseweg 39 te Sint Michielsgestel projectnr. 06A0304, dd. 8 juni 2006 en Verkennend bodemonderzoek Schijndelseweg 41 en 41a te Sint Michielsgestel projectnr. 06A1081, dd. 29 december 2006.



Afbeelding: Kadastrale perceelnummers

Afbeelding 4.5 Gebied bodemonderzoeken met kadastrale perceelnummers (bron: Bouwfonds Ontwikkeling BV)

Het verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Schijndelseweg 41 en 41a (percelen C 3957 en C 3958) concludeert het volgende:

- Boerderijerf. In zowel de bovengrond als in de ondergrond worden geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater uit peilbuis P1 (boring 9) worden licht verhoogde concentraties chroom en zink geconstateerd. In het grondwater uit peilbuis P2 (boring 17) worden geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht.
- Bovengrondse dieseltank. In de verdachte bodemlaag 0.00-0.50 m-mv wordt een licht verhoogde concentratie toluen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis P3 (boring 24) worden geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn in de huidige situatie geen risico's aanwezig voor de volksgezondheid en/of het milieu.
- Olieopslag. In de verdachte bodemlaag 0.00 – 0.50 m-mv worden geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis P4 (boring 27) worden licht verhoogde concentraties cadmium en zink aangetroffen. Op basis van voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn in de huidige situatie geen risico's aanwezig voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Schijndelseweg 39 (perceelen C4212, C4221 en C4222) concludeert het volgende:

- Erfgedeelte boerderij. In de bovenlaag wordt een lichte verontreiniging met zink en PAK aangetoond. In de onderlaag worden geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis P1 (boorpunt 8) in combinatie met de deellocatie puinverharding worden geen verontreinigingen aangetoond.
- Agrarisch weiland. In de bovenlaag van het zuidelijk terreingedeelte wordt een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. In de bovenlaag van het noordelijk terreingedeelte en de onderlaag van het gehele terrein worden geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater uit de noordelijk geplaatste peilbuis P4 (boorpunt 31) wordt een lichte verontreiniging met koper aangetroffen. In het grondwater van de zuidelijk geplaatste peilbuizen P2 (boorpunt 14) en P3 (boorpunt 18) worden geen verontreinigingen aangetoond.
- Puinverharding.
 - In het grondmengmonster van de bodemlaag 0 – 0,4 m-mv (zintuiglijk uiterst puinhoudend) wordt een lichte verontreiniging koper, lood, zink, minerale olie, EOX en een sterke verontreiniging PAK aangetoond. In het grondmengmonster van de bodemlaag 0,4 – 1 m-mv (zintuiglijk zwak tot matig puinhoudend) wordt een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen. In het grondmengmonster van de bodemlaag onder het begraven puin wordt een lichte verontreiniging PAK aangetoond.
 - In het grondwater uit peilbuis P1 (boorpunt 8) in combinatie met het erfgedeelte worden geen verontreinigingen aangetoond.
 - In de afzonderlijke twee grondmonsters van de bodemlaag 0 – 0,4 m-mv (uiterst puinhoudend), die zich ten westen en ten noorden bevinden van het huidige wagenhuis wordt een lichte verontreiniging met PAK aangetoond.
 - In de afzonderlijke twee grondmonsters van de bodemlaag 0 – 0,4 m-mv (uiterst puinhoudend), die zich ten zuiden bevinden van het huidige wagenhuis wordt een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. In het grondmonster van de bodemlaag 0 – 0,4 m-mv (uiterst puinhoudend) dat zich tussen het wagenhuis en de bestaande boerderij bevindt, wordt een matige verontreiniging aangetoond.
 - Het aangetroffen puin is afkomstig van een gebombardeerde/afgebrande boerderij met rieten dak uit de Tweede Wereldoorlog.
 - Op basis van onderhavig onderzoek vormt de hoeveelheid puin, die de streefwaarde overschrijdt grof geschat op 272 m³. De hoeveelheid puin, die de tussenwaarde overschrijdt, wordt grof geschat op 48 m³. De hoeveelheid puin, die de interventiewaarde overschrijdt, wordt grof geschat op 50 m³.
 - Op basis van de grof geschatte hoeveelheid van 50 m³, die de interventiewaarde voor PAK overschrijdt, is hier formeel sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Er kunnen met betrekking tot de voorgenomen activiteiten mogelijk risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn. Aangeraden wordt om in overleg met de betrokken partijen te overleggen op welke wijze de PAK-verontreiniging gesaneerd kan worden.

Een nader bodemonderzoek op een deel van het perceel Schijndelseweg 39 met de puinverharding, wordt uitgevoerd tijdens de voorontwerpfase van onderhavig bestemmingsplan.

In 2009 is een derde verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd op perceel C4143 en C3703 en C2666. Het rapport is als separate bijlage opgenomen bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusies van het onderzoek zijn:

- De bodem op de percelen is slechts (zeer) licht verontreinigd.
- De grond is geschikt voor het voorgenomen gebruik, en er is, in het kader van de ontwikkeling van het project, geen noodzaak tot sanering.
- Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.
- De grond die eventueel vrijkomt bij het bouwrijp maken van de locatie kan binnen het plangebied zonder beperkingen worden toegepast.
- Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen relevante extra kosten te verwachten bij het eventueel bouwrijp maken van het gebied.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Nader bodemonderzoek op een deel van het perceel Schijndelseweg 39 wordt uitgevoerd tijdens de voorontwerpfase van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op gebruik, opslag en productie, als op transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁷ CSO Adviesbureau, Verkennend bodemonderzoek Locatie Beekvlietstraat ong. te Sint-Michielsgestel, 1 juli 2009

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

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 etc.), waarbij de 10^6 contour (kans op overlijden van 1 op 1 miljoen) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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.

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 het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen moet getoetst worden wanneer (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan bij een ontwikkeling. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Plangebied

Woningen zijn (beperkt) kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn er in de directe omgeving van het projectgebied géén risico's voor gevaarlijke stoffen, via weg, spoor, binnenvaart en buisleidingen. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven in directe omgeving gelegen.

De woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van bedrijf of transportroute van gevaarlijke stoffen (via weg, water of buisleiding). Externe veiligheid vormt géén belemmering voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorgenomen initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (geur, stof, geluid en gevaar) van bedrijven kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

In of nabij het plangebied zijn geen agrarische of andere bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. De bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf aan de Schijndelseweg 41 (in het plangebied) en het pluimveebedrijf aan de Gemondseweg 3 zijn inmiddels beëindigd.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Voorgenomen ontwikkeling stuit niet op bezwaren ten aanzien van bedrijven en milieuzonering, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden nabij of in het plangebied.

4.6 Geluidhinder - verkeer

Inleiding

Voor de toekomstige woningen in het plangebied zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd.⁹ Het onderzoeksgebied is bepaald door de geprojecteerde woningen gesitueerd in de wettelijke geluidszone van de wegen in de volgende tabel.

Tabel 4.1: Te onderzoeken wegen met bijbehorende geluidszone:

Wegen	Ligging	Aantal rijstroken	Wettelijke geluidszone vanuit de wegrand
Beekvlietstraat	buiten bebouwde kom	2	250 m ¹
Schijndelseweg	deels binnen en deels buiten bebouwde kom	2	200 / 250 m ¹
Seminarielaan	binnen bebouwde kom	2	geen
Hezelaar	buiten bebouwde kom	2	250 m ¹

De komgrens van de kern Sint-Michielsgestel ligt op de Schijndelseweg ten oosten van de kruising Schijndelseweg – Seminarielaan en op de Beekvlietstraat ongeveer 180 m ten noorden van de kruising Schijndelseweg – Beekvlietstraat – Hezelaar. Het

⁹ BRO, Akoestisch onderzoek Project Woningbouw Beekvliet te Sint-Michielsgestel, 211x01929.042140_1, 24 augustus 2010
Agel Adviseurs, Geluidberekeningen aanpassing ontwerp van een bouwblok gelegen aan de Schijndelseweg, 20100456, 30 november 2010

akoestisch onderzoek heeft zich in eerste instantie toegespitst op de huidige locatie van de komgrenzen. De snelheid op de Schijndelseweg is buiten de bebouwde kom 60 km/uur en binnen de bebouwde kom 50 km/uur (vanaf ongeveer de kruising Schijndelseweg - Beekvlietstraat). Voor de Seminarielaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt, dat akoestisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het gedeelte van Beekvlietstraat en Seminarielaan waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur, wel in het onderzoek meegenomen.

Het is zeer aannemelijk dat de komgrenzen, in het kader van het realiseren van onderhavig plan, een nieuwe locatie krijgen nabij de kruising Schijndelseweg – Beekvlietstraat – Hezelaar. In het onderzoek is een scenario berekend waarin de maximumsnelheden op de Schijndelseweg en de Beekvlietstraat lager worden als gevolg van het verschuiven van de komgrens. De conclusies van het akoestisch onderzoek met betrekking tot de geplande woningen volgen hieronder.

Daarnaast zijn geluidberekeningen verricht naar de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving van het plangebied¹⁰. In het onderzoek is het effect berekend van het verkeer van en naar het plangebied, dat na realisatie van het bouwplan te verwachten is. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Conclusie akoestisch onderzoek nieuwe woningen

Het onderzoek is volgens het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006' uitgevoerd. Met behulp van Standaardrekenmethode II is voor het jaar 2020, de geluidsbelasting op de gevel van geprojecteerde woningen berekend.

Uit het gehouden akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied, waaronder het verlagen van de maximumsnelheid als gevolg van een nieuwe locatie van de komgrens, onvoldoende toepasbaar zijn en/of niet wenselijk vanwege financiële en/of stedenbouwkundige redenen en/of leiden tot onvoldoende geluidsreductie.

Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger en zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Sint-Michielsgestel:

- Hogere grenswaarde wordt aangevraagd vanwege geluidsbelasting van Schijndelseweg tot een waarde van maximaal 59 dB;

¹⁰ Agel adviseurs, Memo Geluidberekeningen wegverkeer plangebied Beekvliet te Sint-Michielsgestel, 20 augustus 2010

- Hogere grenswaarde wordt aangevraagd vanwege geluidsbelasting van Beekvlietstraat tot een waarde van maximaal 54 dB;
- Aanvragen van een hogere grenswaarde voor de Seminarielaan is niet mogelijk. Er is geen wettelijk kader voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Door de indeling binnen de betreffende woningen en/of door maatregelen in de gevels van de woningen zal ervoor worden gezorgd dat de geluidsbelasting binnen in de gevoelige ruimtes, de maximale toegestane waarde van 33 dB niet zal overschrijden. Bij berekening voor de binnenwaarde dient te worden uitgegaan van de maximale gevelbelasting exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder. In de bijlagen van het akoestisch onderzoek zijn deze waarden per rekenpunt opgenomen.

Conclusie akoestisch onderzoek bestaande woningen

Het effect van verkeer van en naar het plangebied is bepaald door het berekenen van de geluidsbelasting op de bestaande woningen voor de situatie 2020 zonder invloed van het plangebied, en het berekenen van de geluidsbelasting in de situatie 2020 met invloed van het plangebied. Uit de vergelijking van deze twee berekeningen blijkt dat bij het merendeel van de woningen de toename beperkt blijft tot circa 0,5 dB. Alleen bij de woning Schijndelseweg 40 is sprake van een toename van circa 1 dB. Deze toenames kunnen als verwaarloosbaar aangemerkt worden.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect geluid is, indien gevraagde hogere waarde wordt verleend, géén beletsel tegen uitvoering van genoemde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door de Seminarielaan, de Beekvlietstraat en de Schijndelseweg. De realisatie van de woningbouwlocatie heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van het plangebied.

Verkeersgeneratie

Binnen het plangebied kunnen 77 woningen worden gerealiseerd. De woningbouwlocatie genereert in totaal ongeveer 566 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. De uitgangspunten en berekening zijn opgenomen in de bijlage.

Toekomstige verkeersintensiteiten

De geplande woningbouwlocatie genereert op een gemiddelde dag 566 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten op de Seminarielaan en de Beekvlietstraat. Verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zich verdelen over omliggende wegen in verschillende richtingen. In een worst-case scenario concentreert verkeer van en naar de planlocatie per ontsluiting zich op één route. Aan de hand hiervan zijn de etmaalintensiteiten op omliggende wegen voor diverse toekomstige jaren berekend. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

Tabel 4.2 Verkeersintensiteiten weekdag (excl. en incl. ontwikkeling)

	2006 ¹¹	2008 ¹²	2010 (excl. ontwik- keling)	2010 (incl. ontwikke- ling)	2020 (excl. ontwik- keling)	2020 (incl. ontwikke- ling)
Beekvlietstraat	1564		1628	1911	1798	2081
Schijndelseweg		6177	6301	6867	6860	7526
Seminarielaan	1500		1561	1844	1724	2007

Het aantal voertuigverplaatsingen dat door de ontwikkeling wordt gegenereerd, zorgt voor een toename van de etmaalintensiteit op de Seminarielaan en de Beekvlietstraat met ongeveer 280 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Deze toename is merkbaar aangezien beide straten het karakter hebben van een erftoegangsweg en het zorgt voor een stijging van de intensiteit van 17% in 2010. Deze toename vormt echter geen probleem voor de veiligheid en doorstroming op deze weg. De te verwachten intensiteiten van ongeveer 2.000 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag in 2019, passen bij de inrichting en de functie van de Seminarielaan en de Beekvlietstraat. Op een erftoegangsweg zijn intensiteiten van 5.000 à 6.000 mvtg per etmaal acceptabel¹³.

In 2010 wordt op de Schijndelseweg een intensiteit van ruim 6.870 mvtg/etm op een gemiddelde weekdag verwacht. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie zorgt voor een toename van de verkeersintensiteit van ongeveer 7%. De Schijndelseweg heeft een gebiedsontsluitende functie en derhalve een capaciteit van circa 10.000 mvtg/etm. De toename van de intensiteit als gevolg van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie vormt geen probleem voor de doorstroming op de Schijndelseweg.

4.7.2 Parkeren

Bij het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor de opzet van het plangebied, is rekening gehouden met parkeren. De berekening van de parkeerbehoefte

¹¹ Gemeente Sint-Michielsgestel, verkeerstelling Beekvlietstraat, 2006

¹² Gemeente Sint-Michielsgestel, verkeerstelling Schijndelseweg, 2008

¹³ CROW ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

van de woningbouwlocatie is gebaseerd op parkeerkcijfers van CROW¹⁴ die door de gemeente als zodanig worden toegepast. In de bijlage is een parkeerbalans opgenomen, waarin de parkeerbehoefte per deelgebied inzichtelijk is gemaakt. Tevens wordt onderscheid gemaakt in parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte. In onderstaande tabel is de bruto parkeerbehoefte per type woning weergegeven, uitgaande van de mogelijkheid tot het realiseren van 77 woningen.

Tabel 4.3 Bruto parkeerbehoefte per type woning

Type woning	Omvang	Parkeerkcijfer	Parkeerbehoefte
Vrijstaande parkwoning	9	2,2	19,8
Vrijstaande woning noord	6	2,2	13,2
Poortwoning (vrijstaand)	2	2,2	4,4
2^1 kapwoning (deels aaneengebouwd)	18	1,9	34,2
Appartement	17	1,9	32,3
Starterswoning (aaneengebouwd)	16	1,7	27,2
Doorstroomwoning (aaneengebouwd)	9	1,7	15,3
Totaal	77		146,4

Het gebied telt in totaal 74 parkeerplaatsen (berekenningsaantal) op eigen terrein en 75 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiermee is voldoende voorzien in de totale parkeerbehoefte van 147 parkeerplaatsen van alle geplande woningen in het gebied. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied voldoet daarmee aan de gestelde parkeernormen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er geen beletsel tegen de uitvoering van de genoemde ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Voor woningbouw betekent dit een project van minder dan 500 woningen. Aangezien het project de bouw van maximaal 77 woningen mogelijk maakt, valt het onder deze regeling en is uitvoering van een luchtkwaliteitonderzoek niet nodig.

¹⁴ CROW publicatie 182, Parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er geen beletsel tegen uitvoering van genoemde ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Inleiding

Voor het plangebied is in 2007 een Quickscan Flora en Fauna Schijndelseweg Sint Michielsgestel opgesteld (5 november). Deze quickscan had tot doel randvoorwaarden vanuit het aspect flora en fauna te onderzoeken. De resultaten van het onderzoek zijn meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied.

Om te kunnen beoordelen of deze randvoorwaarden op de juiste manier zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp is een aanvullend Flora- en Faunaonderzoek gedaan naar de nestkasten van roofvogels bij de bestaande bebouwing van de Schijndelseweg en naar vleermuizen.¹⁵

Resultaten

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan voor het plangebied is rekening gehouden met de foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen. Door ontwikkeling van een ruime hoeveelheid openbaar groen in het plangebied aangrenzend aan gebouwen waar de nestkasten zich bevinden, wordt het plangebied zelf ook geschikt als foerageergebied. De (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen blijven behouden. Het stedenbouwkundig ontwerp heeft daarom geen negatieve effecten op vleermuizen.

In een schuur in bestaande bebouwing langs de Schijndelseweg huisnummer 39, direct grenzend aan het plangebied, bevinden zich een kerkuilenkast en een steenuilenkast. Deze nestkasten zullen ten tijde van de bouwwerkzaamheden ongeschikt zijn voor uilen, vanwege de verstoring. Na afloop van de werkzaamheden zullen de kasten weer geschikt zijn. Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig aangepast dat er uilen voldoende mogelijkheden hebben om de kasten te kunnen bereiken. Bovendien zijn er in de directe omgeving geschikte alternatieve nestlocaties aanwezig voor kerkuilen en steenuilen.

In de omgeving van het plangebied is één paartje kerkuilen aanwezig, dat het plangebied gebruikt om te jagen. Dit jachtgebied neemt door de ontwikkeling van het woningbouwplan af met circa 3 hectare. Kerkuilen hebben een jachtgebied in een straal van circa anderhalve kilometer rond het nest. In een dergelijk groot jachtgebied heeft afname van het foerageergebied met drie hectare geen invloed. Het paartje gebruikt de nestkasten in de omgeving van het plangebied. Zie in de bijlage

¹⁵ Bouwfonds, Quickscan Flora en Fauna Schijndelseweg Sint Michielsgestel, 7 mei 2009.

welke potentiële uitvliegroutes er zijn voor de kerkuilen (en mogelijk ook voor de steenuilen).

Sinds 2007 of langer zijn er geen steenuilen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het territorium of het jachtgebied van steenuilen.

Conclusie

De Flora- en Faunawet verbiedt verstoring van broedende vogels. Aanwezige nestkasten kunnen daarom het beste vóór aanvang van het broedseizoen op zijn vroegst begin maart, ontoegankelijk gemaakt worden. Uilen zoeken dan elders in de omgeving nestgelegenheid.

Vanwege algemene soorten broedende vogels in gebouwen, bomen en struiken kan de sloop van gebouwen en het verwijderen van vegetatie hoger dan 50 cm het beste buiten de periode 15 maart – 15 juli worden uitgevoerd. Ook buiten die periode moet het plangebied worden gecontroleerd en mag niet in de buurt van broedende vogels worden gewerkt.

Tenslotte geldt dat bij uitvoering van de werkzaamheden de Zorgplicht¹⁶ jegens alle voorkomende planten en dieren in acht moet worden genomen. Dit houdt in dat aanwezige dieren de kans moeten krijgen om het plangebied ongeschonden te verlaten. Het dempen van sloten en greppels kan daarom het beste gebeuren als de temperatuur overdag minimaal een week achtereen hoger is dan 6 graden Celsius. Het dempen dient in de lengterichting te gebeuren en vanaf één zijde in de richting van sloten die niet gedempt worden. Aanwezige amfibieën en vissen kunnen dan een ander geschikt leefgebied bereiken. Het maaien of rooien van beplanting kan het beste worden uitgevoerd vanaf één zijde richting noord- of oostzijde, zodat aanwezige kleine zoogdieren en vogels de kans krijgen om zich te verplaatsen naar ander geschikt leefgebied.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met foerageergebieden en aanvliegroutes van in het gebied of nabij het gebied voorkomende vogels en vleermuizen. Zie in de bijlage welke potentiële uitvliegroutes er zijn voor de kerkuilen (en mogelijk ook voor de steenuilen). Ook worden bij de uitvoering van het plan zodanige maatregelen genomen, dat geen verstoring plaats zal vinden van de aanwezige flora en fauna, zodat er geen belemmering of beletsel is tegen uitvoering

¹⁶ De Zorgplicht: Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

van het bestemmingsplan. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet en ook andere vergunningen op het gebied van natuurwetgeving zijn niet nodig.

4.10 Leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn volgens de risicokaart Noord-Brabant géén leidingen gelegen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect leidingen en straalpaden is er geen beletsel tegen uitvoering van genoemde ontwikkeling.

4.11 Archeologie en historische geografische waarde

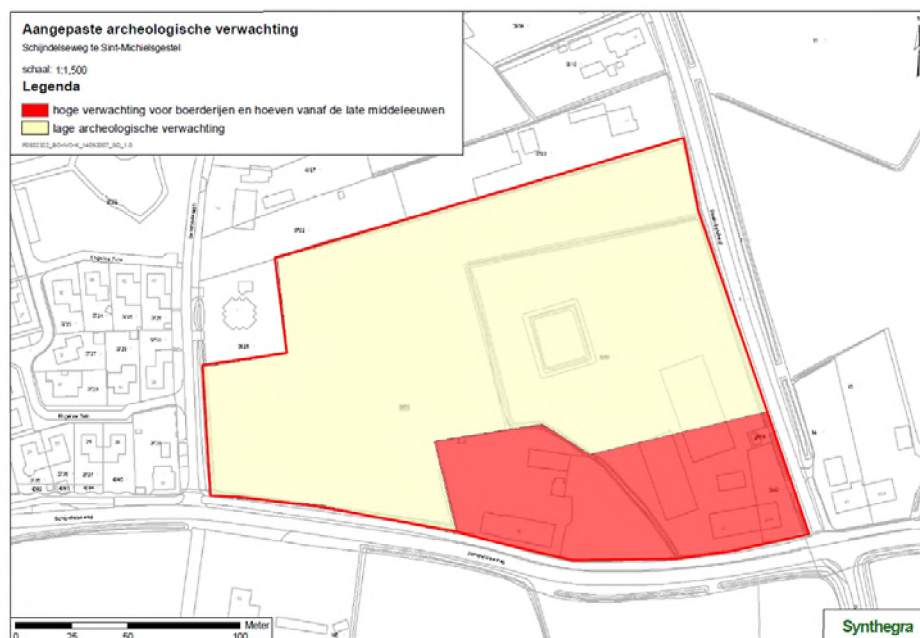
4.11.1 Archeologie

Voor het plangebied is in september 2007 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.¹⁷ De conclusies op basis van het bureauonderzoek en het veldwerk worden hieronder weergegeven:

- Het oorspronkelijke bodemprofiel is in de meeste gevallen verstoord door diep ploegen of bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan het bestaande veebedrijf.
- Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel zijn recente antropogene indicatoren aangetroffen en bemestingsaardewerk in het esdek. Deze geven geen informatie over aanwezige vindplaatsen binnen het plangebied aangezien ze van elders zijn aangevoerd.
- Aangezien er geen archeologische indicatoren werden aangetroffen en de bodem (deels) verstoord is, worden archeologische vindplaatsen niet verwacht binnen het grootste deel van het plangebied.
- Door de ligging aan de Schijndelseweg en door de aanwezigheid van oudere bebouwing binnen het plangebied blijft de verwachting, ondanks verstoring van de bodem, hoog.

¹⁷ Synthegra, Inventariserend veldonderzoek, deel karterend, rapport P0502322, 29-09-2007

Op basis van het bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek wordt vervolgonderzoek door middel van proefsleuven geadviseerd voor de delen van het plangebied ter hoogte van huisnummers 39 en 41.



Afbeelding 4.6 Gebied dat voor vervolgonderzoek in aanmerking komt

De gemeente heeft, als bevoegd gezag, het rapport beoordeeld en een selectieadvies¹⁸ opgesteld. Het selectieadvies is toegevoegd als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. De gemeente Sint-Michielsgestel stemt niet in met de omvang van het gebied waarvoor archeologisch vervolgonderzoek is geadviseerd (zie afbeelding 4.6). Op basis van historisch kaartmateriaal kan het weergegeven gebied kleiner en specifieker worden aangeduid. Omdat het rapport al ruim 2,5 jaar geleden is opgesteld is het niet noodzakelijk het rapport te laten aanpassen. Een aanvullende projectie van de kadastrale minuut over de huidige topografie zal moeten uitwijzen welke zone voor vervolgonderzoek in aanmerking komt. Vervolgonderzoek in deze zone is noodzakelijk indien de werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm – huidig mv. Aangezien er onderkelderingen niet worden uitgesloten, dient er dus vervolgonderzoek te worden verricht.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

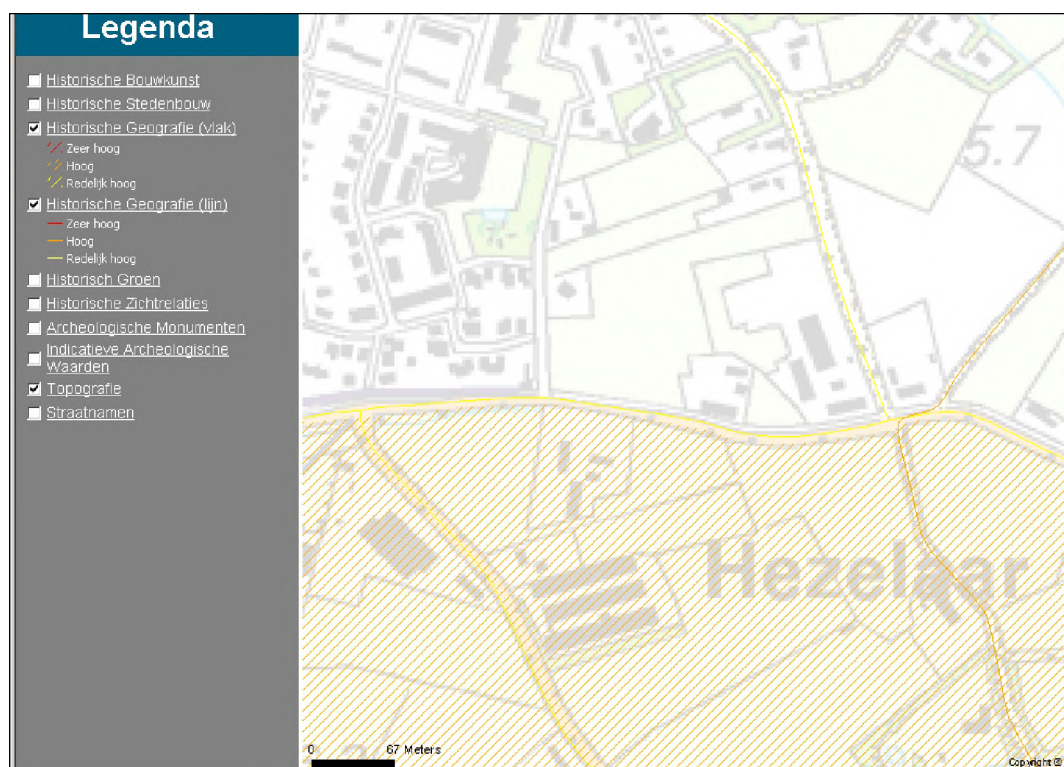
Op de plankaart bij onderhavig bestemmingsplan is het gebied voor vervolgonderzoek archeologie zo ruim mogelijk opgenomen (zoals in afbeelding 4.6 is weergegeven), gebaseerd op het inventariserend veldonderzoek uit 2007. Een nieuwe projectie van het onderzoeksgebied maakt het onderzoeksgebied kleiner en specifieker. De in het selectieadvies aangegeven nadere projectie en archeologisch vervolgon-

¹⁸ Gemeente Sint-Michielsgestel, Selectieadvies archeologische monumentenzorg, 15 april 2010

derzoek ter hoogte van Schijndelseweg 39 en 41 wordt uitgevoerd tijdens de voorontwerpfase van onderhavig bestemmingsplan.

4.11.2 Historische geografische waarde

Voor het aspect historische geografische waarde is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant onderzocht. De navolgende afbeelding en teksten geven een beeld van de resultaten van het onderzoek.



Afbeelding 4.7 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant, aspect Historische geografie (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant)

Het ten zuiden van het plangebied gelegen gebied Hezelaar is een gebied met een zeer hoge historische geografische waarde. Dit gebied kenmerkt zich door een agrarisch landschap met kleinschalig karakter, bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen.

Doorwerking in dit bestemmingplan

Het plangebied grenst aan het gebied Hezelaar. Beoogde ontwikkelingen in het plangebied doen op geen enkele wijze afbreuk aan dat gebied. Andersom geeft het gebied Hezelaar een grote woon- en leefkwaliteit mee aan woningen in het plangebied.

4.11.3 Cultuurhistorie

De oude topografische kaart toont de oorspronkelijke kleinschaligheid van het gebied. Op de kaart van 1850 wordt al melding gemaakt van een Klein Seminarium. De wegenstructuur is herkenbaar aanwezig (Seminarielaan, Beekvlietstraat en Schijndelseweg). De Schijndelseweg was toen niet de belangrijkste ontsluitingsweg. Op de kaart wordt duidelijk dat het plangebied grenst aan de oude akker.

De huidige bebouwing in het plangebied en de bebouwing op de aangrenzende kavels zijn herkenbaar op de kaart van 1900. De knotwilgen, als afgrenzing van achtertuinen, is een oude begrenzingslijn. Het gebied werd destijds gekenmerkt door kavelbegrenzingslijnen met beplanting. Het had een kleinschalig besloten karakter. De boerderij (woning) aan de Schijndelseweg 39 is een gemeentelijk monument en wordt in dit plan ingepast.

Een opvallend historisch gebouw is het voormalige Seminarie Beekvliet, dat nu in gebruik is als woongebouw. Het gebouw ligt, gezien vanuit het plangebied, achter een groene coulisse. Alleen de markante toren van het voormalige seminarie torent boven het groen uit. Vanuit het plangebied is hier zicht op. Ook na herinvulling van het gebied blijft de toren zichtbaar. Het appartementencomplex blijft in bouwhoogte beperkt zodat de toren hier bovenuit blijft steken als herkenningspunt in het gebied.

Doorwerking in dit bestemmingplan

Vanuit het aspect cultuurhistorie is er geen beletsel voor het uitvoeren van voorgenomen initiatief.

5. HAALBAARHEID EN RISICO'S

In dit plan worden ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit in verband met mogelijke kosten voor de gemeente die verband houden met de ontwikkeling en die voor verhaal in aanmerking komen. Het onderhavige plan maakt de bouw mogelijk van 77 woningen zodat in beginsel een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten onder andere over de verdeling van kosten. De kosten voor realisatie liggen niet bij de gemeente maar bij initiatiefnemer.

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er derhalve geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. Verbeeldingen en planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeeldingen hebben de rol van visualisering van bestemmingen. Planregels regelen gebruiksmogelijkheden van gronden, bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Naast de SVBP 2008 is aangesloten bij de plannen 'Sint-Michielsgestel West' en 'Jacobskamp' van de gemeente Sint-Michielsgestel. De planregels van het bestemmingsplan 'Seminarieaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

6.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke, waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van gronden voor verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹⁹:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat omschrijving van doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

¹⁹ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen sturend op te treden.

Afwijken van bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning wordt verleend, maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Het gaat om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een vergunningenstelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is omschreven wat in ieder geval strijdig wordt geacht in de bestemmingsregels. Hiernaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van mantelzorg. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overige regels

In deze bepaling is een verwijzing opgenomen naar de wettelijke regelingen welke gelden op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijf - Nutsvoorziening

Het bestaande verdeelstation in het plangebied (aan de Beekvlietstraat) is opgenomen in het plan en bestemd als Nutsvoorziening (binnen de hoofdbestemming Bedrijf).

Groen

Gronden met bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en - in belangrijke mate - voor waterberging (o.a. infiltratie) en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De maximale hoogte en oppervlakte zijn opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' dient minimaal 1360 m² aan te bergen water te worden gerealiseerd.

De bestemming [] omvat gronden die voor de woningen zijn gelegen (voortuinen). Op deze gronden mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veranda' zijn veranda's toegestaan. De positioneringseisen van een veranda zijn nader gespecificeerd in de planregels.

Verkeer - Verblijfsgebied

Wegen die behoren tot niet 30-km p/uur wegen zijn bestemd voor Verkeer- Verblijfsgebied. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, paden en pleinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De maximale hoogte en oppervlakte zijn opgenomen in de planregels.

Wonen -1

De bestemming Wonen – 1 bevat naast de nieuw te bouwen woningen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, de bestaande woningen aan de Schijndelseweg.

De bouwvlakken mogen in de Woonbestemmingen volledig bebouwd worden, behoudens de aan te houden minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de bestemming 'Wonen 1' is de bouwdiepte van de bouwvlakken georiënteerd op onderstaande maatvoering:

Woningtype	Oriëntatie diepte bouwvlak
aaneengebouwd	11 meter
twee-aaneen	12 meter
vrijstaand	15 meter
appartementen	-

Voor de woningtypen 'geschakeld' en 'gestapeld' is in het onderhavige plan maatwerk geleverd op de betreffende locaties. Een oriëntatie diepte voor het bouwvlak is derhalve voor deze woningtypen niet aan de orde.

In de bestemming Wonen -1 is naast wonen een beroep aan huis toegestaan, waarvan de maximale oppervlakte is opgenomen in de regels. Aaneengebouwde, twee-aaneen, gestapelde, geschakelde en vrijstaande woningen zijn toegestaan conform de aanduidingen op de verbeelding. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Naast hoofdgebouwen zijn bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervan zijn de situeringseisen en maximale hoogten opgenomen in de planregels. Daarnaast mag voor de voorgevel van de woning bij woningen grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – veranda' veranda's voor de voorgevel van een woning toegestaan. De veranda's zijn bij deze aanduiding, naast de aanduiding in de bestemming [], toegestaan in verband met de mogelijkheid de voorgevel maximaal 2 meter uit de bouwgrens op te richten. Hier-

door kan een eventuele veranda ook bij een terug liggende voorgevel worden opgericht.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van de plaats en afmeting van gebouwen. Het bevoegd gezag is bevoegd tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijf aan huis en/of mantelzorg. De specifieke gebruiksregels geven aan wat in de planregels in ieder geval onder een strijdig gebruik wordt verstaan.

Waarde – Archeologie

Algemeen

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de gronden aangemerkt als Waarde – Archeologie een hoge verwachtingswaarde hebben. Om inzichtelijk te krijgen hoe groot het exacte gebied is welke beschermd dient te worden middels de bestemming Waarde – Archeologie blijkt uit het vervolgonderzoek. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor deze bestemming mogelijk een kleinere omvang krijgt dan zoals nu is weergegeven.

Inhoudelijk

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is gehanteerd voor een gedeelte van het plangebied. Deze gronden hebben, op basis van de archeologische verwachtingskaart, mogelijk een archeologische waarde. Bouwen op deze grond is uitsluitend toegestaan met afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning of nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Daarnaast kan met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming archeologisch waardevol gebied worden verwijderd indien gebleken is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7. VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG

In een separate bijlage wordt verslag gedaan van de binnengekomen inspraakreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat'. Dit plan heeft vanaf 7 mei 2010 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen in Sint-Michielsgestel. Op maandag 17 mei 2010 is daarnaast een informatiebijeenkomst gehouden in het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Op die avond is een toelichting gegeven op het plan en er is gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het geven van mondelinge inspraakreacties.

Tevens wordt verslag gedaan van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:
Verkeersgeneratie en parkeren

Uitgangspunten:

- Sint-Michielsgestel is een weinig stedelijke woonplaats (www.statline.nl).
- Het plangebied ligt in 'rest bebouwde kom'.
- Verkeersgeneratie is bepaald met de online-rekentool van CROW en Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl, met de volgende uitgangspunten:
 - ligging in stedelijk gebied: centrum-dorps
 - autobezit per woning: 1,2 (www.cbsinuwbuurt.nl)
 - ontsluiting op Beekvlietstraat:
 - woning, koop vrijstaand, met garage: 4x
 - woning, koop 2-onder-1 kap, met garage: 2x
 - woning, koop rijwoning, zonder garage: 16x
 - woning, koop etage, met garage: 17x
- ontsluiting op Seminarielaan:
 - woning, koop vrijstaand, met garage: 14x
 - woning, koop 2-onder-1 kap, met garage: 16x
 - woning, koop rijwoning, zonder garage: 9x
- Parkeerbehoefte is bepaald met CROW publicatie 182, 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering', 3^e druk september 2008.
- Voor parkeerkencijfers is het maximum binnen de bandbreedte gekozen.

De hierna volgende tabellen en uitkomsten zijn gebaseerd op het uitgangspunt van bouw van 78 woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan gaat uit van de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 77 woningen, het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 75 woningen. De berekeningen verkeersgeneratie en toekomstige intensiteiten zijn niet aangepast op het verschil van twee woningen ten aanzien van het maximum. De conclusies van het verkeersonderzoek ten aanzien van verkeersafwikkeling wijzigen niet als gevolg van een mindering van één woning.

Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie per ontsluiting

	Aantal woningen	Verkeersgeneratie (mvtgbew/etm)
Woningen ontsluitend op Beekvlietstraat	39	283
Woningen ontsluitend op Seminarielaan	39	283
Woningen ontsluitend op Schijndelseweg (via Beekvlietstr en Seminarieln)	39+39 = 78	283+283 = 566

Intensiteiten 2010 – 2020 autonome groei, gemiddelde weekdag

Intensiteiten voor deze jaren zijn gebaseerd op verkeersstellingen uitgevoerd door de gemeente Sint-Michielsgestel²⁰ en een aangenomen jaarlijks groeipercentage van 1,0%.

	2006	2008	2010	2020
Beekvlietstraat	1564		$1564 * (1,0\%)^4 = 1628$	$1564 * (1,0\%)^{14} = 1798$
Schijndelseweg		6177	$6177 * (1,0\%)^2 = 6301$	$6177 * (1,0\%)^{12} = 6960$
Seminarielaan	1500		$1500 * (1,0\%)^4 = 1561$	$1500 * (1,0\%)^{14} = 1724$

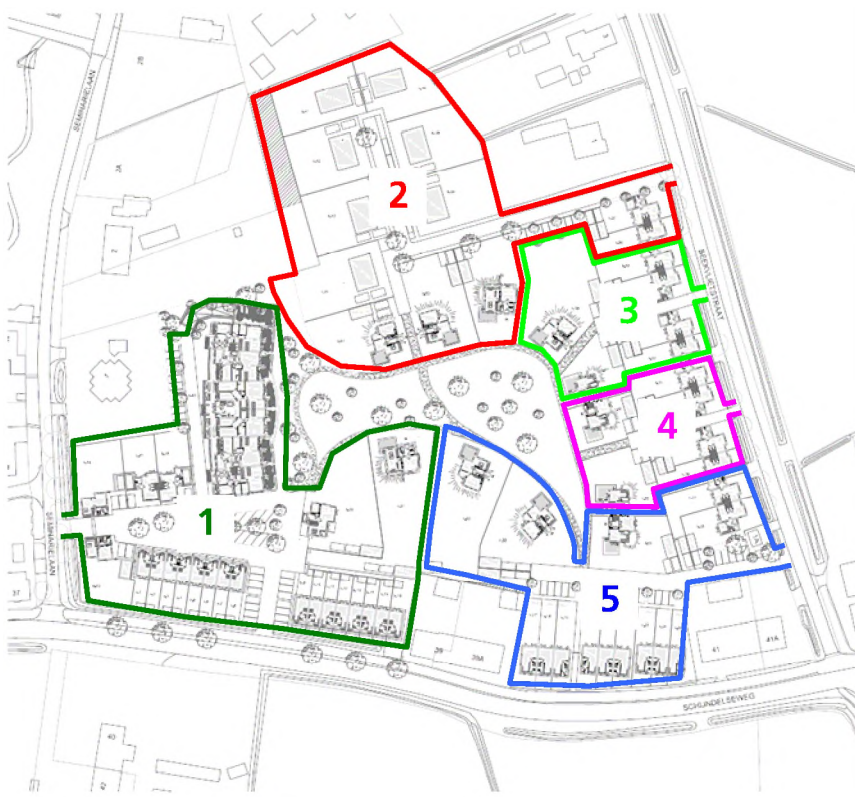
²⁰ Gemeente Sint-Michielsgestel, verkeersstelling Beekvlietstraat (2006) en Schijndelseweg (2008)

Intensiteiten 2010 – 2020 inclusief ontwikkeling, gemiddelde weekdag

Intensiteiten voor deze jaren zijn gebaseerd op een verkeerstelling uitgevoerd door de gemeente Sint-Michielsgestel en een aangenomen jaarlijks groeipercentage van 1,0%. Hierbij is opgeteld, de verkeersgeneratie van de ontwikkeling op een gemiddelde weekdag.

	2010	2020
Beekvlietstraat	1628+283 = 1911	1798+283 = 2081
Schijndelseweg	6301+566 = 6867	6960+566 = 7526
Seminarielaan	1561+283 = 1844	1724+283 = 2007

Parkeerbehoefte



Woningbouwlocatie verdeeld in deelgebieden (o.b.v. ontsluiting)

Parkeerbalans plan Park Hagen te Sint-Michielsgestel

Type en aantal woningen			Parkeerbehoefte			Ontwerp plan Park Hagen				
type woning	prijsklasse	aantal woningen	parkeer- cijfer	aantal pp parkeerbe- hoeftte	minimaal aantal pp per woning in open- bare ruimte	type p-voorziening op eigen terrein	berekenings- aantal pp per p-voorziening	aantal pp op eigen terrein	aantal pp in openbare ruimte	totaal aantal pp
Gebied 1	vrijstaande parkwoning	duur	2	2,2	2*2,2 = 4,4	2*0,3 = 0,6	garage lange oprit	1,3	2*1,3 = 2,6	
	poortwoning	duur	2	2,2	2*2,2 = 4,4	2*0,3 = 0,6	garage enkele oprit	1,0	2*1,0 = 2	
	2^1 kapwoning	duur	2	1,9	2*1,9 = 3,8	2*0,3 = 0,6	garage enkele oprit	1,0	2*1,0 = 2	
	starterswoning	goedkoop	16	1,7	16*1,7 = 27,2	16*0,3 = 4,8	--	0	0	
	appartementen	duur/midden	17	1,9	17*1,9 = 32,3	17*0,3 = 5,1	parkeergarage		30	
							overschot p-garage		0	
				72,1		11,7			36,6	38
										74,6
Gebied 2	vrijstaande parkwoning	duur	2	2,2	2*2,2 = 4,4	2*0,3 = 0,6	garage lange oprit	1,3	2*1,3 = 2,6	
	vrijstaande parkwoning	duur	2	2,2	2*2,2 = 4,4	2*0,3 = 0,6	garage dubbele oprit	1,8	2*1,8 = 3,6	
	vrijstaande woning noord	duur	6	2,2	6*2,2 = 13,2	6*0,3 = 1,8	garage lange oprit	1,3	6*1,3 = 7,8	
	2^1 kapwoning	midden	2	1,9	2*1,9 = 3,8	2*0,3 = 0,6	garage enkele oprit	1,0	2*1,0 = 2	
				25,8		3,6			16	12
										28
Gebied 3	vrijstaande parkwoning	duur	1	2,2	1*2,2 = 2,2	1*0,3 = 0,3	garage dubbele oprit	1,8	1*1,8 = 1,8	
	2^1 kapwoning	duur	1	1,9	1*1,9 = 1,9	1*0,3 = 0,3	garage dubbele oprit	1,8	1*1,8 = 1,8	
	2^1 kapwoning	midden	4	1,9	4*1,9 = 7,6	4*0,3 = 1,2	garage enkele oprit	1,0	4*1,0 = 4	
				11,7		1,8			7,6	0
										7,6
Gebied 4	2^1 kapwoning	duur	2	1,9	2*1,9 = 3,8	2*0,3 = 0,6	garage dubbele oprit	1,8	2*1,8 = 3,6	
	2^1 kapwoning	midden	4	1,9	4*1,9 = 7,6	4*0,3 = 1,2	garage enkele oprit	1,0	4*1,0 = 4	
				11,4		1,8			7,6	0
										7,6
Gebied 5	vrijstaande parkwoning	duur	2	2,2	2*2,2 = 4,4	2*0,3 = 0,6	garage lange oprit	1,3	2*1,3 = 2,6	
	2^1 kapwoning	duur	1	1,9	1*1,9 = 1,9	1*0,3 = 0,3	garage dubbele oprit	1,8	1*1,8 = 1,8	
	2^1 kapwoning	midden	2	1,9	2*1,9 = 3,8	2*0,3 = 0,6	garage enkele oprit	1,0	2*1,0 = 2	
	doorstroomwoning	goedkoop	9	1,7	9*1,7 = 15,3	9*0,3 = 2,7	--	0	0	
				25,4		4,2			6,4	25
										31,4
Totale plangebied			77		146,4	23,1			74,2	75
										149,2

Bijlage 2:
Schets uitvliegroutes uilen



Potentiële uitvliegroutes steen- en kerkuilen
Beekvliet
 Gemeente Sint-Michielsgestel

Postbus 4 5200 AA Beekvliet
 Buischweg 107 Beekvliet

www.bao.nl
 info@bao.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
 fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
 20-01-2010

getekend:
 HV

tekening nr.:

schaal:

formaat:
 A3

project nr.:

211x01923

Regels

