Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) sloop bestaande agribouwmarkt en oprichting appartementen aan de Kerkwijk 81 te Berlicum

Etfal





Titel:	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) sloop bestaande agribouwmarkt en oprichting appartementen aan de Kerkwijk 81 te Berlicum
Projectnummer:	2025.148
Datum:	14-10-2026

Adviesbureau: [redacted]

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

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie 5
1.3 Toetsing aan Omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 9
3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELDKWALITEIT 10
3.1 Planbeschrijving 10
3.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 19
4. BELEIDSTOETS 21
4.1 Inleiding 21
4.2 Rijksbeleid 21
4.3 Provinciaal beleid 25
4.4 Gemeentelijk beleid 29
5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU 40
5.1 M.e.r.-beoordeling 40
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 42
5.3 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie) 45
5.4 Waterparagraaf 49
5.5 Bodem 51
5.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen 54
5.7 Activiteiten en milieuzonering 55
5.8 Geurhinder 60
5.9 Geluid 63
5.9 Luchtkwaliteit 67
5.10 Omgevingsveiligheid 70
5.11 Volksgezondheid 72
5.12 Verkeer en parkeren 77
6. PARTICIPATIE 79



7. JURIDISCH KADER 80
8. FINANCIËLE HAALBAARHEID 81
8.1 Kostenverhaal 81

BIJLAGEN

1. Herontwikkeling: Kerkwijk 81 Berlicum; Agri bouwmarkt, [redacted] juli 2026
   BIJLAGE 1.1 – Situatie en plattegronden [redacted] 23 juli 2026
2. Inrichtingsplan Kerkwijk 81 Berlicum [redacted], versie 1.6, 14 september 2026
3. Quickscan milieuaspecten Kerkwijk 81 Berlicum, [redacted] referentie 20251603.v.03, 11 september 2026
4. Archeologisch onderzoek Kerkwijk 81, Berlicum, gemeente Sint-Michielsgestel: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, [redacted] 27 februari 2026
5. Quickscan Natuur Kerkwijk 81 te Berlicum, [redacted] project: 2025-1687, 5 januari 2026
   BIJLAGE 5.1 – Aanvullend onderzoek huismus Kerkwijk 81 te Berlicum, [redacted] project: 2026-0371, 12 juni 2026
6. Stikstofdepositieonderzoek Kerkwijk 81 Berlicum, [redacted] referentie: 20251562.v01, 20 januari 2026
7. Weging van het waterbelang Kerkwijk 81 Berlicum, referentie: 20251383, 8 mei 2026
8. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kerkwijk 81 te Berlicum [redacted] projectnummer: 20241632, 13 februari 2025
9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Kerkwijk 81 Berlicum, referentie: 2021602.v01, 14 januari 2026
10. Verslag omgevingsdialoog Kerkwijk 81

[redacted]

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Kerkwijk 81 te Berlicum de bestaande Agribouwmarkt teniet te doen en hiervoor in de plaats een complex op te richten bestaande uit 25 appartementen van verschillende woonoppervlakten en prijsklassen verdeeld over drie bouwlagen, inclusief bijbehorende infrastructuur en parkeervoorzieningen.

De huidige functie/bestemming ‘Detailhandel’ voldoet niet om de nieuwbouw in maatvoering en bouwvlak op te richten en de nieuwe functie ‘Wonen’ te kunnen realiseren. Het verzoek is daarmee in strijd is met het omgevingsplan ‘Actualisatieplan kom Berlicum en Middelrode’ van de gemeente Sint-Michielsgestel’.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient ook aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. Het motiveren van de afwijking van de geldende functie/bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke motivering als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. Het met de ruimtelijke motivering aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. Het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke motivering na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Met deze ruimtelijke motivering wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren en is gemotiveerd dat de ruimtelijke ingreep mogelijk is vanuit een oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

Op navolgende luchtfoto is de planlocatie aan de Kerkwijk 81 weergegeven. De planlocatie grenst aan percelen met woonfuncties. Op korte afstand zijn enkele detailhandels- en horecafuncties gelegen. Navolgende afbeelding geeft de planlocatie op luchtfoto weer (bron: omgevingswet.overheid.nl).





Planlocatie

1.3 Toetsing aan Omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt vanaf 1 januari 2024 het tijdelijke deel omgevingsplan. Deze bestaat onder andere uit de ruimtelijke regels uit de vervallen omgevingsplannen. Op grond van het omgevingsplan ‘Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode’ rust op het perceel aan de Kerkwijk 81 de functie ‘Detailhandel’ en de dubbelfunctie ‘Waarde – Archeologie 4’. Voorts geeft het omgevingsplan aan dat de bebouwing moet zijn opgericht binnen het bouwvlak en respectievelijk een maximale goot- en bouwhoogte heeft van 3 en 10 meter.

De ligging en begrenzing van de voorliggende planlocatie is op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende omgevingsplan ‘Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode’ rood omlijnd aangegeven.





De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – cultuur’ de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
c. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in bijlage 4;

met daaraan ondergeschikt;

d. ontsluitingswegen en paden;
e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groen en groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen.

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
    1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 8.1 onder a t/m c;
    2. bijbehorende bouwwerken;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
    1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

c. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
d. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Strijdigheid bouwplan met omgevingsplan

De vigerende planregelgeving is niet toereikend om onderhavig planvoornemen zonder meer doorgang te laten vinden. De afwijking zit in het feit dat de functie 'Detailhandel' geen mogelijkheden biedt om 25 appartementen op te richten en het feit dat er gaat worden afgeweken van bouwvlak en maatvoering. Met de gemeente Sint-Michielsgestel is overeengekomen dat, en onder welke voorwaarden, de beoogde woonontwikkeling toch kan worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke motivering. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van het fysieke milieu en de leefomgeving. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen krijgt aandacht in hoofdstuk 6. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 7, het onderdelen financiële haalbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 8.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie ligt in een woonstraat, centraal in de kern Berlicum, even ten zuidoosten van het dorpscentrum. Op navolgende afbeeldingen is de planlocatie in relatie tot haar omgeving weergegeven en wordt een weergave getoond van de planlocatie bezien vanaf de straatzijde (bron: maps.google.nl).



Globale ligging planlocatie





3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELDKWALITEIT

3.1 Planbeschrijving

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de Kerkwijk 81 te Berlicum. Er is sprake van herontwikkeling en herstructurering van een bestaande stedelijke locatie.

De beoogde herontwikkeling en herstructurering gaat gepaard met sloop- en bouwwerkzaamheden van bebouwing welke tot voor kort dienst deed als agribouwmarkt. De uitstraling van de nieuwe bebouwing wordt met respect voor de bestaande woonomgeving opgericht. Met onderliggende planontwikkeling ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt. Op deze wijze heeft het plan een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De gemeente heeft in een vroeg stadium aangegeven in principe positief tegenover initiatieven voor nieuwe woningen te staan. In oktober 2025 is een ontwerp voorgelegd aan de omgevingstafel van de gemeente Sint-Michielsgestel. Er is toen geconstateerd dat met name het woningbouwprogramma, het vergroenen van de leefomgeving en de massaliteit van gebouw in het staatbeeld belangrijke aandachtspunten vormen voor de verdere planuitwerking.

Het pand c.q. de planlocatie maakt onderdeel uit van de historische bebouwingslinten en heeft bijzondere welstandseisen. Geadviseerd is om hier zowel ruimtelijk als architectonisch op het dorpse karakter aan te sluiten. De architect heeft in navolging hiervan de aansluiting gevonden op het bestaande straatbeeld door de vormgeving van naastgelegen woningen als referentie te gebruiken en de voorgevel te verlagen naar 2,5 bouwlaag. Omdat het appartementencomplex massaal oogt is tevens geadviseerd om het pand in het straatbeeld minder massaal te laten ogen door bijvoorbeeld de kap te wijzigen en/of het gebouw in zijn geheel achter de algemene rooilijn te plaatsen (met behoud van de verspringing in de gevel). Dit biedt mogelijk ook kansen voor het plaatsen van een boom en het vergroenen van de straat. De advies is overgenomen.

Ten aanzien van landschap, groen, spelen en beheer wil de gemeente graag meer zichtbare elementen zien ten aanzien van groenontwikkeling, natuurlijke inrichting, toegankelijke tuinen, openbare verblijfsruimtes en waterberging. Deze aandachtspunten zijn verwerkt in het ontwerp. De ruimte achter het pand wordt ingezet als collectieve buitenruimte in een groene setting met een functie voor de directe omgeving. Hierna zijn enkele afbeeldingen opgenomen waar groenontwikkeling en behoud een plek hebben. Daarnaast wordt een



combinatie van functies nagestreefd door bijvoorbeeld parkeren te laten plaatsvinden op groene ondergrond (halfverharding) boven infiltratiekratten.

In de volgende afbeeldingen is een selectie van de ontwerptekeningen van LA Architecten opgenomen. Deze afbeeldingen, en het ontwerp als geheel, zijn als bijlagen 1 en 1.1 aan deze motivering toegevoegd.





Gebouw volume in zijn omgeving



Gebouw volume in zijn omgeving a.d Kerkwijk



Gebouw volume in zijn omgeving a.d. Romme



Gebouw volume in zijn omgeving



Gebouw volume in zijn omgeving



Gebouw volume in zijn omgeving



Geconcludeerd kan worden dat het totaalplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het complex omvat na uitvoering 25 appartementen verdeeld over drie bouwlagen:

- 13 woningen goedkope koop categorie 3 = 52%
- 7 woningen betaalbare koop categorie 4 = 28%
- 5 woningen vrije sector categorie 5 = 20%

Hiermee wordt aansluiting gevonden op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, waarin het volgende staat opgenomen ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven:

Prijscategorie	Subcategorie	Doelgroep	Woonvormen	Aandeel per kern
Sociaal	1 Sociale huur	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen	Min. 15%
Sociaal	2 Sociale huur	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen	Min. 20%
Sociaal	3 Goedkope koop	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen	Min. 15%
Betaalbaar	4 Middenhuur of betaalbare koop	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen	Max. 30%
Vrij	5 Koop > € 355k en vrije huur-sector	Gezinnen met kinderen	Ruimere gezinswoningen	Max. 20%

Het type woningen in deze omgeving brengt een parkeernorm met zich mee en een minimum aantal gewenste parkeerplekken. Op eigen terrein worden 35 parkeerplekken voor auto's gerealiseerd. Verder wordt er ook voldoende binnen- en buitenruimte voor fietsparkeerplekken opgericht. Voor de parkeeronderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 5.12.

Inrichtingsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. In dit plan is uitgewerkt op welke wijze de nieuwe inrichting van het perceel landschappelijk wordt



ingepast, waarbij aandacht is besteed aan een zorgvuldige overgang naar de omgeving en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het landschappelijk inrichtingsplan maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

Navolgende afbeelding betreft de inrichting van de planlocatie.



Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhavig planvoornemen kan dit bestaan uit toepassing van zonnepanelen, gebruik maken van geothermische energie of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het implementeren van zonnepanelen op daken, het gebruik van geothermische warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen dragen in onderhavig planvoornemen bij aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid
Bij de ontwikkeling is duurzaamheid integraal meegenomen in zowel het ontwerp van het gebouw als de inrichting van het terrein. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities van de gemeente Sint-Michielsgestel op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie en circulair bouwen.

Klimaatadaptatie
De inrichting van het plangebied draagt bij aan een klimaatbestendige leefomgeving. Uit het landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat een aanzienlijk deel van het terrein groen wordt ingericht met bomen, hagen, plantvakken en infiltrerend groen. Hierdoor wordt hittestress beperkt, neemt de biodiversiteit toe en ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving.

Daarnaast wordt het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt door middel van infiltratievoorzieningen, waardoor de belasting van het gemeentelijk riool wordt verminderd en water langer wordt vastgehouden. Bij de inrichting is aangesloten bij de 30-300-regel. Vanuit de woningen is zicht op openbaar en particulier groen, binnen circa 300 meter zijn groene verblijfsplekken aanwezig en de ontwikkeling levert een duidelijke vergroening op ten opzichte van de huidige, grotendeels verharde situatie. Door de aanleg van bomen, groene erfafscheidingen en plantvakken wordt tevens schaduwwerking gecreëerd, waardoor hittestress wordt beperkt.

Het gebouw en de buitenruimte worden daarnaast duurzaam ingericht. Het toepassen van zonnepanelen behoort tot de uitgangspunten van het bouwplan. Tevens wordt gebruikgemaakt van duurzame materialen en wordt waar mogelijk halfverharding toegepast, zodat regenwater beter kan infiltreren.

Circulair bouwen
De gemeente Sint-Michielsgestel heeft zich aangesloten bij de uitgangspunten van Het Nieuwe Normaal voor circulair bouwen. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt



hiermee rekening gehouden. Het gebouw wordt ontworpen met aandacht voor een lange levensduur, een flexibel gebruik en een efficiënte materiaaltoepassing. Waar mogelijk worden duurzame en onderhoudsarme materialen toegepast en wordt gekozen voor constructies die in de toekomst eenvoudig kunnen worden aangepast of gedeeltelijk gedemonteerd.

Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre biobased en circulaire bouwmaterialen, zoals biobased isolatiematerialen en herbruikbare bouwproducten, binnen het project kunnen worden toegepast. Hiermee wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambitie om de milieubelasting van nieuwbouw te beperken.

Adaptief vermogen
Het appartementencomplex wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep. Door de flexibele opzet van de woningen en de constructie kan het gebouw ook in de toekomst relatief eenvoudig worden aangepast aan veranderende woonwensen of maatschappelijke ontwikkelingen. Deze toekomstbestendigheid sluit aan bij de uitgangspunten van adaptief bouwen, zoals opgenomen in de Methodiek Adaptief Vermogen Gebouwen 2.0. Hiermee wordt de levensduur van het gebouw vergroot en wordt onnodig materiaalgebruik in de toekomst voorkomen.

3.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) houdt in dat de activiteiten die op grond van een omgevingsplan (of BOPA) kunnen worden verricht zich zodanig tot elkaar verhouden, dat ze elkaar niet in de weg zitten. Hoe dit evenwicht er precies uitziet, hangt af van de wijze waar op de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

Het bevoegd gezag heeft bij het wegen van de relevante belangen niet de volledige vrijheid. De speelruimte is – net als nu – beperkt door nationale en provinciale regelgeving. Deze regels zijn instructieregels. De gemeente is verplicht om een omgevingsvisie vast te stellen. Hierin wordt richting gegeven aan het beleid over de fysieke leefomgeving. Ook andere beleidsdocumenten dragen bij aan het invullen van de weging van belangen en daarmee aan de uitkomst van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In navolgende hoofdstukken zal blijken dat het planvoornemen passend is binnen de bestaande beleidsuitgangspunten: zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijke.



Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 dat er wordt voldaan aan de milieu- en ruimtelijke voorwaarden.



4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke motivering is onderzocht of het hiervoor beschreven planinitiatief past binnen het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk komen de bevindingen met betrekking tot het relevante ruimtelijke beleid aan de orde

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,



- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)

De voorliggende planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als



vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op de onderhavige ruimtelijke motivering. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie
Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)
Toetsingskader
De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan toegevoegd. Dit op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden



beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

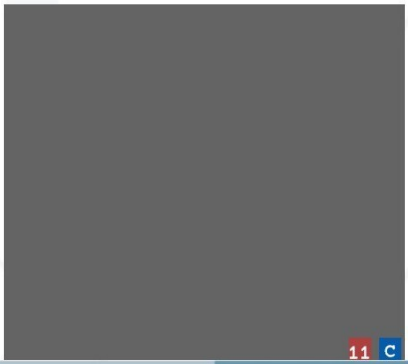
In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De ruimtelijke motivering van het planvoornemen moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke motivering een beschrijving van de behoefte te bevatten.
Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)
Marktsituatie
De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van een bestaand woonperceel wordt de mogelijkheid gecreëerd om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap.



Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoefte van de kern Berlicum, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Berlicum is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Sint-Michielsgestel, zoals het gemeentelijke Programma volkshuisvesting wonen-welzijn-zorg vastgesteld september 2023. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie
Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

4.3 Provinciaal beleid
Omgevingsvisie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant
Toetsingskader
Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ‘zuinig ruimtegebruik’ met daaraan gekoppeld de ‘concentratie van verstedelijking’. De accenten moeten hierbij liggen op ‘inbreiding’ en ‘herstructurering’.



Concentratie van verstedelijking
De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in ‘concentratiegebieden’ en ‘overig stedelijk gebied’. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

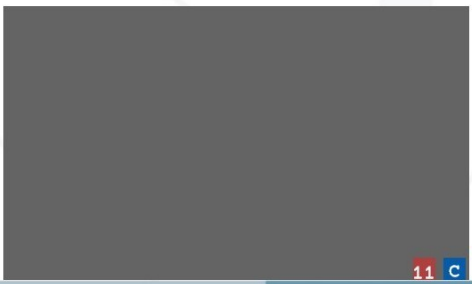
Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit’ een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het ‘aansnijden van nieuwe ruimte’ voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.



Omgevingsverordening Noord-Brabant
In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor de planlocatie. In de volgende afbeeldingen is per werkingsgebied aangegeven welke aanduidingen van toepassing zijn op de planlocatie.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Is onderhavig planvoornemen getoetst aan de kaartbeelden en thema's behorende tot de omgevingsverordening.

Binnen de diverse kaartbeelden heeft de planlocatie een zestal aanduidingen, weergegeven op onderstaand kaartbeeld. Ten aanzien van het planvoornemen wordt ingezoomd op de bovengenoemde kaartbeelden, en daarmee samengaand thema's. Binnen de kaartbeelden is de planlocatie aangeduid als 'Beperking grootschalige logistiek', 'Diep grondwaterlichaam', 'Norm wateroverlast stedelijk gebied', 'Stalderingsgebied' en 'Stedelijk gebied'.



De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd, stedelijk gebied zo



goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een woningen in bestaande stedelijk gebied van Berlicum. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Een omgevingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' betekent dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden. Onderhavig planvoornemen betreft een tenietdoening van een bouwmarkt en oprichting van een appartementencomplex met 25 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij er nieuwe bouwwerken worden opgericht en er intensiever gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern, stedelijk gebied. De aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' is niet van toepassing.

Als milieubelastende activiteit binnen de locatie van een 'Diep grondewaterlichaam' wordt aangewezen de onconventionele winning van koolwaterstoffen. Ter plaatse van de planlocatie is het verboden de milieubelastende activiteit te verrichten. Deze aanduiding vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Voorts heeft elke plek een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavige planlocatie gelegen in het stedelijke gebied Berlicum. De 'Norm ten aanzien van wateroverlast binnen het stedelijk gebied' is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/10 per jaar voor overige gebieden.



De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen de planlocatie waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvinden. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de omgang met hemelwater binnen de planlocatie. De watertoets als geheel is als bijlage 7 aan deze motivering toegevoegd.

Als milieubelastende activiteit binnen de locatie van een 'diep grondewaterlichaam' wordt aangewezen de onconventionele winning van koolwaterstoffen. Ter plaatse van de planlocatie is het verboden de milieubelastende activiteit te verrichten. Deze aanduiding vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie
De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft herstructurering van ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

4.4 Gemeentelijk beleid
De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel 2040, de Woonzorgwelzijnsvisie 2023, het Programma volkshuisvesting en



Wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2022, het Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen en Doelgroepenverordening Sint-Michielsgestel 2023. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze motivering.

Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel 2040

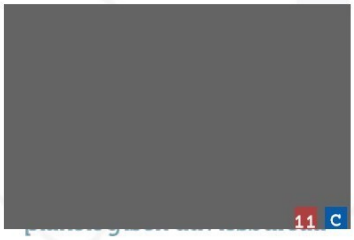
Toetsingskader

De omgevingsvisie vertelt de hoofdlijnen van het beleid en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. Tegelijkertijd biedt de omgevingsvisie het kader voor het koesteren en versterken van de kernwaarden en het realiseren van de ambities. De omgevingsvisie draagt hiermee bij aan het vinden van de balans tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving.

Op het hoge schaalniveau van de omgevingsvisie zijn de kernkwaliteiten, ambities en de opgaven vaak goed met elkaar te combineren. Bij de concretere uitwerking van de omgevingsvisie kan het behouden van de kernwaarden of het niet realiseren van de ambities op gespannen voet staan met de opgaven. Het leidende principe is dat initiatieven en projecten geen afbreuk mogen doen aan de kernkwaliteiten van de gemeenten als geheel. Een beperkte plaatselijke afname van een of meerdere kernkwaliteiten kan verdedigbaar zijn, als hiermee een zwaarwegend gemeenschappelijk belang is gediend. Deze afweging is in elke situatie anders en zal dus per geval moeten worden gemotiveerd.

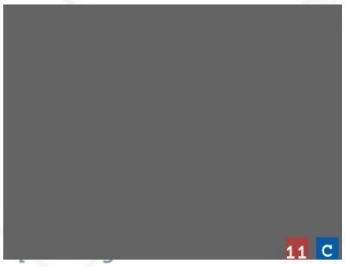
De gemeente Sint-Michielsgestel staat bekend om zijn groene, dorpse en rustige karakter. De meanderende beekdalen van de Dommel en de Aa, cultuurhistorische landgoederen en karakteristieke (lint)dorpen zorgen voor een uniek afwisselend landschap met een landelijke sfeer. In de dorpen is sprake van een hecht verenigingsleven en een grote mate van saamhorigheid waardoor mensen zich er thuis voelen: een aantrekkelijke woongemeente met de voorzieningen van de stad nabij. De algemene uitgangspunten gelden voor heel de gemeente Sint-Michielsgestel. Ze zijn gebaseerd op de kwaliteiten, de vastgestelde ambities en bevatten onderdelen van beide scenario's die zijn onderzocht in de Omgevingseffectrapportage. Dit met het oog op het zo veel mogelijk behalen van de ambities én het zoveel mogelijk beperken van negatieve effecten.

Voorts zijn er ambities opgesteld voor diverse thema's. De thema's waar ten aanzien van het wonen en landschappelijke karakter in de gemeente op dient te worden aangesloten betreffen 'Aangenaam leven' en 'Inclusieve duurzaamheid. Uit het thema Aangenaam leven zijn twee ambities van toepassing op woningbouw, waarop dient te worden aangesloten:



- De gemeente Sint-Michielsgestel levert haar bijdrage aan de woningmarkt door passende woningen in groene en duurzame dorpse in- en uitbreidingen. Tussen 2023 en 2027 willen we minimaal 1.003 woningen toevoegen in lijn met de trend van de afgelopen jaren plus een extra ambitie. Van 2028 tot 2032 zetten we in op nogmaals 682 woningen. Tussen 2032 en 2040 is het aantal woningen nog nader te bepalen, dit wordt opgenomen in het nog op te stellen woonprogramma voor die periode. Passende woningen betekent dat we ons vooral richten op woningen waar nu en in de toekomst behoefte aan is: betaalbare huur- en koopwoningen voor met name starters en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën. Groen doordat er veel ruimte is voor bomen, struiken, heggen en grassen in de openbare ruimte. Ook in combinatie met bebouwing, zoals groene daken. Duurzaam betekent dat er slim met de ruimte wordt omgegaan. Het toevoegen van woningen door inbreiding, herstructurering en transformatie heeft de voorkeur. Bij transformatie worden bestaande gebouwen met een andere functie binnen de kernen verbouwd tot woonlocatie, mits het voorzieningenniveau op peil blijft. Ook wordt gekeken naar het splitsen van grote woningen en percelen. Mogelijkheden om woningen te bouwen binnen de bestaande kernen worden benut, waar mogelijk in combinatie met verduurzaming van de woningen en de openbare ruimte. Om de ambities voor wonen te behalen is er meer nodig. Daarom zijn er ook kleinschalige uitbreidingen mogelijk aan de randen van de dorpen.
- Bij een aantrekkelijke woonomgeving horen ook passende voorzieningen. Er wordt ingezet op voorzieningen voor jong en oud, zoals scholen, sportvoorzieningen, kunst en culturele voorzieningen, zorgfuncties en buurthuizen. Dat kunnen nieuwe voorzieningen zijn, maar ook het verbeteren en behouden van bestaande voorzieningen. Bijvoorbeeld door verduurzaming van de faciliteiten en aanpassingen waardoor meerdere functies en verenigingen er gebruik van kunnen maken (multifunctioneel gebruik). Voor Gemonde en Middelrode streven we naar het behoud van de basisvoorzieningen rekening houdend met de behoeften en het gebruik. Het aantal te bouwen woningen vraagt ook om te onderzoeken of extra voorzieningen toegevoegd dienen te worden.

Uit het thema Inclusieve duurzaamheid kan met de versterking van het aanwezige groen, zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan aangesloten worden op de ambitie om richting 2040 de dorpen groener te laten worden. Stenen en asfalt maken plaatsvoor bomen, struiken en bloemenweides. Straten en pleinen zien er groen en aantrekkelijk uit. Inwoners hebben tegels uit hun tuin gehaald en er groen voor in de plaats gezet. Regenwater wordt veel meer vastgehouden in de omgeving waar het valt. De biodiversiteit is



toegenomen en het is lekker koel in de zomer. De woonkwaliteit is groter geworden en inwoners zijn fitter en gezonder. De klimaatdoelstellingen worden op deze wijze behaald.

Doorwerking plan(locatie)
De voorgenomen herontwikkeling van de voormalige Agribouwmarkt aan de Kerkwijk 81 te Berlicum naar een appartementencomplex met 25 woningen past goed binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel. De Omgevingsvisie heeft als centrale ambitie "Dorps en groen wonen met de stad nabij". Binnen het hoofdthema Aangenaam leven zet de gemeente in op het realiseren van een passend woningaanbod, het behouden van leefbare dorpen, een veilige en gezonde leefomgeving en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde omgeving te realiseren.

Het initiatief betreft de transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar een woonfunctie binnen de kern Berlicum. Door hergebruik van een reeds bebouwde locatie wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt verdere uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om inbreidingslocaties optimaal te benutten en de ruimtelijke kwaliteit van de kernen te versterken.

De ontwikkeling levert bovendien een belangrijke bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Met de realisatie van 25 appartementen wordt voorzien in de groeiende behoefte aan woningen voor onder meer starters, senioren en kleinere huishoudens. Door een bestaand bedrijfsterrein te transformeren naar wonen ontstaat een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving, terwijl tegelijkertijd de vitaliteit van het centrum van Berlicum wordt versterkt. De nieuwe bewoners maken gebruik van de aanwezige voorzieningen, waardoor het draagvlak voor winkels, maatschappelijke voorzieningen en het verenigingsleven wordt vergroot. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om te voorzien in een passend woningaanbod en leefbare dorpen te behouden.

Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan een duurzame inrichting van de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van aanwezige infrastructuur en voorzieningen. De herontwikkeling biedt tevens mogelijkheden voor een klimaatbestendige inrichting, vergroening van de openbare ruimte en een duurzame nieuwbouw, passend binnen de ambities van de Omgevingsvisie ten aanzien van inclusieve duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Ten slotte sluit het initiatief aan bij het gemeentelijke woningbouwbeleid. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het principeverzoek voor deze locatie en



daarbij expliciet vastgesteld dat de ontwikkeling met 25 appartementen invulling geeft aan de lokale woningbehoefte en aansluit bij het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg.

Aangenaam leven
Met de herontwikkeling wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan de leefomgeving. De bestaande, verouderde bebouwing maakt plaats voor een aantrekkelijk woongebouw met een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in een groene inrichting met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie door de aanleg van groen, waterinfiltratie en het beperken van hittestress. Het ontwerp sluit aan bij de identiteit en schaal van de omgeving en draagt bij aan een gezonde woonomgeving.

Verbindend netwerk
De ontwikkeling versterkt de kwaliteit van de kern Berlicum door een verouderde locatie een nieuwe woonfunctie te geven. De inrichting van het terrein is overzichtelijk, toegankelijk en geschikt voor alle doelgroepen. Daarnaast wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen en wordt duurzaam vervoer gestimuleerd, passend bij de gemeentelijke ambitie om duurzame mobiliteit te bevorderen.

Inclusieve duurzaamheid
Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met een duurzame inrichting van het plangebied. Groen, waterberging en biodiversiteit vormen belangrijke uitgangspunten bij de inrichting. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt en de vergroening draagt bij aan klimaatadaptatie en een prettig woon- en leefklimaat.

Vitale dorpen
De toevoeging van 25 appartementen levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave en versterkt de leefbaarheid van Berlicum. Door woningen toe te voegen binnen de bestaande kern wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en blijft het voorzieningenniveau in het dorp behouden. De locatie stimuleert bovendien lopen en fietsen, waardoor de afhankelijkheid van de auto beperkt blijft.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling van de voormalige Agribouwmarkt aan de Kerkwijk 81 naar 25 appartementen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel. Het initiatief draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, versterkt de leefbaarheid van de kern Berlicum, voorziet in een actuele woningbehoefte en verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Daarmee past de



ontwikkeling binnen de gemeentelijke beleidsambities voor de fysieke leefomgeving. Het plan draagt daarmee bij aan een evenwichtige en inclusieve woningmarkt en sluit aan bij de uitgangspunten uit het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2027 en de Uitvoeringsnota Woningbouw 2022.

Conclusie
Gelet op de gevarieerde woningprogrammering, de bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt en de transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar een kwalitatieve woonomgeving, past de ontwikkeling binnen de ambities van de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel. Het initiatief versterkt de leefbaarheid van Berlicum, maakt efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte en levert een substantiële bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Hierdoor is sprake van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel 2040.

Woonzorgwelzijnsvisie (vastgesteld september 2023)
Toetsingskader
De Woonzorgwelzijnsvisie vervangt de woonvisie uit 2016. Zowel de woningmarkt als de beleidsomgeving zijn sindsdien drastisch veranderd. De spanningen op de woningmarkt zien we allemaal van dichtbij vanuit onze eigen familie en kennissen en vanuit de reacties van onze inwoners. Dan valt vooral op hoe moeilijk het is voor starters en mensen met een bescheiden inkomen om toegang te krijgen tot de woningmarkt. En ook hoe moeilijk het is voor senioren om binnen de eigen kern door te stromen naar een geschiktere woning. De Rijksoverheid is inmiddels duidelijk in een meer regisserende rol gekomen en we lezen in de krant lezen van de snel opvolgende ingrepen op het terrein van de volkshuisvesting. In de aanstaande Wet regie versterking volkshuisvesting wordt van gemeenten gevraagd om uiterlijk in 2024 in samenwerking met lokale partners een woonzorgvisie op te stellen. Het college heeft daarom nu al een nieuwe woonvisie opgesteld met daarin een duidelijke verbinding met welzijn en zorg. Om de opgaven in de woningmarkt van Sint-Michielsgestel in beeld te brengen heeft het college in 2022 een woningmarktonderzoek en woonzorganalyse laten uitvoeren. Aansluitend is het college gestart met het opstellen van de nieuwe visie onder de naam Wij zorgen voor wonen; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Sint-Michielsgestel 2023-2028.



Doorwerking plan(locatie)
Met onderhavig planvoornemen wordt doorstroming op de woningmarkt bevorderd en worden woningen gecreëerd welke met name geschikt zijn voor starters op de woningmarkt en senioren/ouderen. Dit sluit aan op de landelijke behoefte aan woningen. De centraal in Berlicum gelegen woningen zijn divers in aanbod, gelijkvloers en financierbaar voor mensen met een kleine portemonnee.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonzorgwelzijnsvisie.

Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2022
Toetsingskader
De visie op wonen is in gemeente Sint-Michielsgestel opgeschreven in het 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027'. Deze vervangt de woonvisie uit 2016. Met dit programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 vatten we samen in drie pijlers, met daaronder in totaal zeven opgaven.

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis
1. Passende woningen en doorstroming
2. Inspelen op de woningbehoefte
3. Gevarieerde en creatieve woonvormen

Pijler 2: wonen met welzijn en zorg
1. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen
2. Een thuis voor iedereen

Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen
1. Leefbare wijken en dorpen
2. Duurzaam wonen

De gemeente stuurt erop dat per kern voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd. Daarbij gaat de gemeente uit van onderstaande indeling in categorieën en doelgroepen. De genoemde woonvormen bieden een referentie.



Prijscategorie	Subcategorie	Doelgroep	Woonvormen	Aandeel per kern
Sociaal	1 Sociale huur	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen	Min. 15%
Sociaal	2 Sociale huur	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen	Min. 20%
Sociaal	3 Goedkope koop	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen	Min. 15%
Betaalbaar	4 Middenhuur of betaalbare koop	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen	Max. 30%
Vrij	5 Koop > € 355k en vrije huur-sector	Gezinnen met kinderen	Ruimere gezinswoningen	Max. 20%

Doorwerking plan(locatie)

Met onderhavig planvoornemen wordt doorstroming op de woningmarkt bevorderd en worden woningen gecreëerd binnen diverse prijscategorieën. Er is expliciet aandacht besteed aan starters, senioren en kleine huishoudens. Zoals reeds in hoofdstuk 3 toegelicht, sluit onderhavig planvoornemen aan op de gestelde ambities ten aanzien van nieuwbouwontwikkeling.

Onderstaand overzicht bevestigt dit:

- 13 woningen goedkope koop categorie 3 = 52%
- 7 woningen betaalbare koop categorie 4 = 28%
- 5 woningen vrije sector categorie 5 = 20%

Voor 2 kleine appartementen wordt afgeweken van de minimale gebruiksoppervlakte van 50 m^2 én er worden geen sociale huurwoningen toegevoegd. Het college heeft bij besluit afgeweken van het beleid om de 2 appartementen van 48 m^2 mogelijk te maken én vraagt voor niet realiseren van sociale huurwoningen een storting in het volkshuisvestingsfonds.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en Uitvoeringsnota Woningbouw 2022.



Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen
Het 'Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen' bevat een analyse van bestaand beleid en beschikbare gegevens betreffende de woningmarkt met als doel enerzijds duidelijk maken wat de meer specifieke woonbehoeften per dorp zijn. Anderzijds moet worden bepaald wat nodig is aan woningbouw per dorp om aan de behoeften op lange en korte termijn tegemoet te komen.

Voor de dorpen wordt een richtinggevend woningbouwkader meegegeven, gericht op de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen.

Er is behoorlijk wat keuze op de lokale woningmarkt. Waarvoor opgelet moet worden is dat de prijssprongen niet te groot worden, waardoor de woonconsument noodgedwongen moet blijven zitten waar hij zit. De sprongen van een rijwoning naar een tweekapper, of tweekapper naar vrijstaand, zijn substantieel. Aandacht voor meer prijsdiversiteit is gewenst. De nog op stapel staande plannen zijn vrijwel allemaal inbreidingslocaties met als gevolg dat er gestapeld wordt gebouwd en hetgeen grondgebonden wordt gerealiseerd een stenig karakter krijgt. Dit staat in contrast met de overwegend groene woonmilieus. Van belang is dat deze wat meer stedelijk dorpse nieuwbouwkwaliteit (relatief nieuw voor de gemeente) ook goed tot uitdrukking komt en zo toch kan concurreren met aanbod in de bestaande woningvoorraad. In kwantitatieve zin is gesteld dat er in de periode 2012 tot 2025 in Sint-Michielsgestel circa 380 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

Doorwerking plan(locatie)
Met onderhavig planvoornemen worden 25 woningen opgericht binnen de bestaande stedelijke omgeving. Er is expliciet aandacht besteed aan starters, senioren en kleine huishoudens. Doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd en met dit complex wordt plek geboden aan mensen binnen gemeente en dorp dit op zoek zijn naar een nieuwe in eigen omgeving.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen.

Doelgroepenverordening Sint-Michielsgestel 2023
Toetsingskader
De doelgroepenverordening is een instrument op grond van de Wet ruimtelijke ordening om in nieuwbouwplannen te sturen op de realisatie van woningen voor verschillende



inkomensgroepen en doelgroepen. Het heeft alleen betrekking op nieuwbouwprojecten en wordt gekoppeld aan bestemmingsplannen.

Voor nieuwbouwprojecten gelden de volgende minimumeisen voor de samenstelling van woningen:

- Minimaal 35% sociale huurwoningen.
- Minimaal 15% goedkope koopwoningen.
- Maximaal 30% betaalbare koopwoningen of middenhuur.
- Maximaal 20% vrij in te vullen (duurdere segmenten).

Dit zijn harde percentages die aan een plan worden gesteld bij de verlening van een bestemmingsplan en gelden voor plannen van enige omvang (in principe 10 woningen of meer).

De verordening schrijft ook voor dat woningen voor bepaalde periodes beschikbaar moeten blijven voor hun doelgroep:

- Sociale huurwoningen: ten minste 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep.
- Middenhuurwoningen: ten minste 15 jaar beschikbaar.
- Goedkope en betaalbare koopwoningen: ten minste 10 jaar beschikbaar.

Deze termijnen worden vastgelegd via contracten/erfpacht of juridische afspraken bij realisatie.

Doorwerking plan(locatie)
Onderhavig planvoornemen omvat 25 appartement, welke als volgt op de markt worden gebracht:

- 13 woningen goedkope koop categorie 3 = 52%
- 7 woningen betaalbare koop categorie 4 = 28%
- 5 woningen vrije sector categorie 5 = 20%

Er is expliciet aandacht besteed aan starters, senioren en kleine huishoudens.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Doelgroepenverordening Sint-Michielsgestel.



Doorwerking gemeentelijke beleidskaders naar plan(locatie)
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse gemeentelijke beleidskaders.



5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Ten behoeve van onderhavige motivering is doo[redacted]een milieuscan uitgevoerd naar de milieu-hygiënische gevolgen van het planvoornemen op de omgeving en andersom. Quickscans door D[redacted]zijn aanvullend uitgevoerd op de aspecten 'bedrijven en milieuzonering', 'geurhinder', 'luchtkwaliteit', 'omgevingsveiligheid' en 'volksgezondheid' en komen terug in onderhavig hoofdstuk. De milieuscan is in zijn volledigheid als bijlage 3 aan deze motivering toegevoegd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de woningbouw aan de Kerkwijk 81 te Berlicum.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

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

Doorwerking plan(locatie)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).
Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

[redacted]

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

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

1. Binnen de planlocatie wordt de realisatie van 24 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig omgevingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De wetgeving rond de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Voor het planvoornemen dient te worden beoordeeld of er sprake is van activiteiten zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het realiseren van woningen wordt in beginsel gezien als 'J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Aangezien het gaat om de tenietdoening van één bestaande bouwmarkt en de oprichting van *slechts* 25 nieuwe woningen in één complex, door middel van herstructurering, wordt dit op basis van jurisprudentie (voordat de Omgevingswet van kracht werd) niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is om die reden de



wetgeving rond de milieueffectrapportage niet van toepassing en is het voornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

De archeologische uitgangspunten zijn de volgende:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen



zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

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

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

<u>Doorwerking plan(locatie)</u>
Archeologie
Ten behoeve van de functiewijziging binnen de planlocatie vinden sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden plaats. Echter zijn de gronden reeds in het verleden geroerd, en wijzigt de functie/bestemming ter plaatse niet.

Doo[redacted] is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bureau voor Arrcheologie adviseert de planlocatie ‘vrij te geven’ voor de voorgenomen ontwikkeling. Op 26 mei 2026 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel besloten het plangebied vrij te geven.

Het volledige onderzoeksrapport is als <u>bijlage 4</u> aan deze motivering toegevoegd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt met daarop hoge zwarte enkeerdgronden. Op de rug kunnen archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Uit het booronderzoek blijkt echter dat de bodem is verstoord. De kans dat behoudenswaardige archeologische resten bij de beoogde ontwikkeling zullen worden vergraven, wordt als klein ingeschat. [redacted] adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

[redacted]

De vigerende dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ blijft ook na goedkeuring van onderhavig planvoornemen onverminderd van kracht op deze locatie.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden – ten behoeve van onderhavig planvoornemen – alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Cultuurhistorie en Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017
Voor de beoordeling van het initiatief is rekening gehouden met de Erfgoedwet, artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel en de Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017.

De Erfgoedverordening heeft tot doel het behoud en de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed binnen de gemeente. Uit de toetsing blijkt dat binnen het plangebied geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Evenmin is sprake van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht of van overige op grond van de Erfgoedverordening aangewezen cultuurhistorische objecten of structuren. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van beschermde erfgoedwaarden als bedoeld in de Erfgoedverordening.

Wel ligt het plangebied aan de Kerkwijk, een historisch bebouwingslint dat een belangrijke cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis heeft voor de kern Berlicum. De cultuurhistorische waarde van deze locatie wordt vooral bepaald door de historisch gegroeide bebouwingsstructuur en de afwisseling van bebouwing uit verschillende tijdsperioden. De Omgevingsvisie benoemt dat nieuwe ontwikkelingen rekening dienen te houden met de identiteit van de plek en moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

Bij de planvorming is daarom nadrukkelijk aandacht besteed aan een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische inpassing. Het ontwerp sluit aan bij de bestaande rooilijnen, de maat en schaal van de omgeving en de karakteristiek van het historische lint. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van materialen en een gevelindeling die aansluiten bij het gevarieerde straatbeeld, zonder dat sprake is van een letterlijke historische kopie. Hiermee ontstaat een eigentijdse invulling die past binnen de ontwikkeling van het lint en de aanwezige cultuurhistorische waarden respecteert.



Het plangebied is verder niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017 en geen onevenredige afbreuk doet aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Integendeel, door de herontwikkeling van een onderbenutte locatie en de kwalitatieve inpassing in het straatbeeld wordt de ruimtelijke kwaliteit van het historische bebouwingslint versterkt.

Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

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

5.3 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)
Toetsingskader
Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

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

Gebiedsbescherming
Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.



Doorwerking plan(locatie)

Doo [redacted] is een quickscan natuur uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt de navolgende conclusie, effecten en vervolgstappen naar voren. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 5 aan deze motivering toegevoegd.

Conclusie

In n de beoogde ruimtelijke ingreep aan de Kerkwijk 81 te Berlicum wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Effecten

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vogels: er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen is hiertoe uitvoerbaar). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat een eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden. Hiermee mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vervolgstappen

Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2023).

Maatregelen

Algemene zorgplicht

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

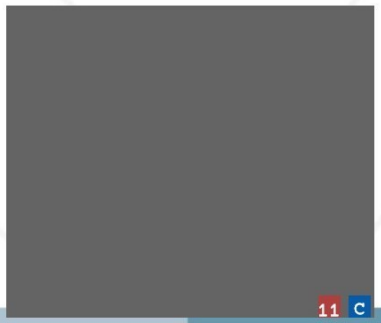
[redacted]

Specifieke zorgplicht

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (lichtbron laag houden en lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel met de juiste armatuur, lichtbundel afschermen met opgaande vegetatie). In een park of buitengebied kan verlichting met aangepaste kleur (rood of amberkleurig) wenselijk zijn – dit wordt niet geadviseerd nabij vleermuisverblijfplaatsen in gebouwen of boomholten, omdat met roodkleurig licht het predatierisico wordt verhoogd.
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Uit de quickscan volgt dat de locatie grotendeels bestaat uit volledig verharde bebouwing met een hoog onderhouds- en verstoringsniveau en zonder groene structuren of geschikt foerageergebied. Voor het merendeel van de bebouwing is vastgesteld dat deze ongeschikt is als nestlocatie voor huismussen, aangezien kieren, naden en dakranden zijn afgedicht en geen toegankelijke ruimten aanwezig zijn. Uitsluitend bij één gebouwdeel (locatie 1) is aangegeven dat via de dakgoot mogelijk toegang tot de dakruimte kan bestaan, waardoor het niet op voorhand volledig kan worden uitgesloten dat sprake is van een potentiële nestlocatie.

Tegelijkertijd blijkt uit de quickscan dat tijdens het veldbezoek geen nesten, nestindicaties of andere sporen van broedende huismussen zijn aangetroffen. Ook zijn binnen een straal van 100 meter geen bekende jaarrond beschermde nestlocaties geregistreerd. De aanwezigheid van huismussen in de directe omgeving is wel waargenomen, maar dit betreft functioneel gebruik van de omgeving en niet aantoonbaar gebruik van de bebouwing als vaste rust- of voortplantingsplaats.



Aanvullend hierop is er een zorgvuldige rondgang uitgevoerd langs en in de bebouwing. Daarbij zijn eveneens geen nesten, nestmateriaal, invliegbewegingen of andere nestindicatieve waarnemingen vastgesteld. Op basis hiervan wordt het niet aannemelijk geacht dat de bebouwing op dit moment in gebruik is als actieve nestlocatie voor de huismus. Tegelijk wordt is het wel zo dat, in lijn met de quickscan, de aanwezigheid niet met absolute zekerheid kan worden uitgesloten. Juist om invulling te geven aan de algemene en specifieke zorgplicht onder de Omgevingswet, stelt Blom ecologie voor om – vooruitlopend en ongeacht de uitkomst van aanvullend onderzoek – reeds nu mitigerende maatregelen te treffen die erop gericht zijn eventuele negatieve effecten volledig te voorkomen. Concreet betreft dit de volgende maatregelen:

- De sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart tot medio juli), dan wel pas nadat voorafgaand aan de start door een deskundige is vastgesteld dat geen actieve nesten aanwezig zijn.
- Voorafgaand aan de sloop worden structurele nestvoorzieningen voor huismus aangebracht in de directe omgeving en/of geïntegreerd in de nieuwbouw, zodat alternatieve nestgelegenheid tijdig beschikbaar is.
- Indien werkzaamheden onverhoopt toch binnen het broedseizoen moeten plaatsvinden, zal voorafgaand aan de werkzaamheden een ecologische controle plaatsvinden en worden werkzaamheden direct gestaakt indien broedgevallen worden vastgesteld.

Met deze aanpak wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van de Omgevingswet om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen, in plaats van achteraf te mitigeren. Daarnaast wordt hiermee geborgd dat geen aantasting plaatsvindt van de gunstige staat van instandhouding van de huismus, terwijl tegelijkertijd disproportionele kosten en vertraging door aanvullend onderzoek worden vermeden.

Aanvullend is een huismusonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen nesten van huismus aanwezig zijn binnen het plangebied. Er bevinden zich 3 nesten in woningen buiten het plangebied, welke niet worden aangetast met de beoogde ingreep. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van essentieel leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot een schadelijke handeling als bedoeld onder Bal artikel 11.37 lid b. Er zijn ten aanzien van huismus geen vervolgstappen benodigd. Het integrale huismusonderzoek is als bijlage 5.1 bijgevoegd.

Vanwege de wijzigingen van de bebouwing binnen de planlocatie is door [redacted] een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar mogelijke stikstofdepositie. Uit



dit onderzoek komt de onderstaande conclusie naar voren. Dit volledige onderzoeksrapport is als bijlage 6 aan deze motivering toegevoegd.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van de ontwikkeling aan de Kerkwijk 81 in Berlicum de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van soorten- en gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangpunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde ‘her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer’.



De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(locatie)

Doo[redacted] is een watertoets natuur uitgevoerd. Uit deze toets komt de navolgende conclusie naar voren. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 7 aan deze motivering toegevoegd.

Dimensionering infiltratie- of bergingsvoorziening

De weging van het waterbelang wordt uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie. In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting.

	Huidig m² (circa)	Toekomstig m² (circa)
Totaal bebouwing	1.530	900
Wegen / erfverharding	1.240	745
Parkeren	0	450
Openbaar groen	0	675
Totaal verhard	**2.770**	**2.095**
Totaal plangebied	**2.770**	**2.770**

[redacted]

De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 675 m^2. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.
Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 70 mm (0,07 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3). De benodigde compensatie bedraagt 147 m3 (2.095 m2 x 0,07 x 1).

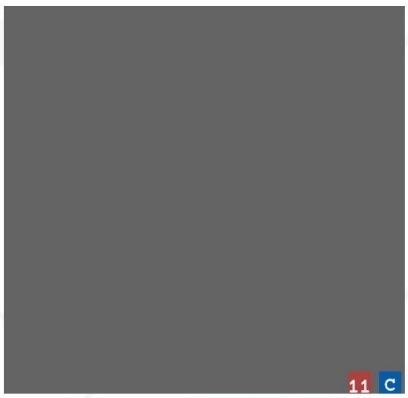
Hemelwater zal gedeeltelijk opgevangen worden in het groen dat om het hoofgebouw wordt aangeplant. Het overige deel zal opgevangen worden in infiltratiekratten ter plaatse van de verharding op het achterterrein. Een nadere uitwerking van het infiltratiesysteem zal te zijner tijd onderdeel uitmaken van de vergunningsaanvraag.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – gevolg gevend aan de uitkomsten van de watertoets – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

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

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).



Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Doc[redacted]s een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt de navolgende conclusie naar voren. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 8 aan deze motivering toegevoegd.

Zintuiglijk zijn bij diverse boringen in de grond bijmengingen aangetroffen met baksteen, slakken, glas en kooldeeltjes.

In het dieptetraject 0,4-0,5 m-mv van boring 101 (inpandig) is een laag metselpuin aangetroffen. Aan de hand van aanvullend geplaatste proefboringen is vastgesteld dat het een marginaal oppervlak betreft. Waarschijnlijk is de bijmenging veroorzaakt door de aanwezigheid van een losse baksteen onder de betonverharding.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehaltes zink, kwik, PAK, PCB en DDD aangetoond. De verhoogd aangetroffen gehalten zijn marginaal en niet eenduidig te relateren aan de voormalige bedrijvigheid. Mogelijk zijn de verhogingen te relateren aan de aangetroffen bijmengingen.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen oliecomponenten waargenomen in de grond en het grondwater.

In het grondwater ter plaatse van de gehele locatie zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de indicatieve toetsing aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit voldoen monsters MM101 en MM102 aan klasse Industrie. De rest van de monsters voldoet aan klasse Landbouw/Natuur.

[redacted]

Ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats (boring 202) is tijdens het verkennend bodemonderzoek in de bovengrond en stukje asbestverdacht materiaal (2 gram) aangetroffen. Tijdens het verkennend asbestonderzoek zijn in geen van de proefgaten asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Analytisch is aangetoond dat het materiaal asbesthoudend is. Tijdens het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van deze deellocatie analytisch in de fijne fractie van het mengmonster geen overschrijding van de grenswaarde voor een nader asbestonderzoek aangetoond. Het gewogen gehalte bevindt zich onder de detectielimiet. Er wordt niet gesproken van een verontreiniging met asbest.

Toelichting PAK
Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van klasse wonen en dat de parameter PAK heterogeen verspreid verhoogd voorkomt. Sinds de uitvoering van het nulsituatie bodemonderzoek in 2001 hebben geen calamiteiten of illegale activiteiten plaatsgevonden op het voorterrein. De aanwezige klinkerverharding is, behoudens zeer plaatselijk kortstondige werkzaamheden aan kabels en leidingen in 2004 en 2017, altijd volledig in stand gehouden.

Toelichting DDD
In mengmonster MM101 is een licht verhoogd gehalte aan DDD (bestrijdingsmiddelen) aangetoond. Het mengmonster is samengesteld uit grondmonsters van uitpandige boringen. De opslag van bestrijdingsmiddelen heeft in het verleden enkel inpandig plaatsgevonden.

In de directe omgeving van de huidige onderzoekslocatie is voor zover bekend niet eerder op OCB onderzocht. Tijdens voorgaand bodemonderzoek (2001) is plaatselijk EOX aangetoond in de bovengrond. Dit is een trigger voor de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen.

DDD betreft een afbraakproduct van DDT, welke in 1973 is verboden. Gezien de voormalige bedrijvigheid in de directe nabijheid van de onderzoekslocatie, wordt aannemelijk geacht dat de bodem hier in het verdere verleden reeds heterogeen verontreinigd is geraakt en dat het verhoogd aangetroffen gehalte aan DDD niet te relateren is aan de bedrijvigheid gedurende de 21e eeuw.

Conclusie
Formeel gezien zijn tijdens het huidige onderzoek licht verhoogde concentraties aangetoond, welke tijdens het nulsituatie bodemonderzoek nog niet zijn gemeten. Wij achten aannemelijk dat de licht verhoogde concentraties aan PAK en DDD, alsmede de in mindere mate verhogingen aan zink, kwik en PCB, niet te relateren zijn aan de bedrijvigheid die vanaf 2001 ter plaatse van de onderzoekslocatie heeft plaatsgevonden en reeds heterogeen verspreid aanwezig waren.

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de huidige bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De eindsituatie ter plaatse van de voormalige bouwmarkt is voldoende vastgesteld. Gelet met de marginale overschrijdingen wordt milieuwinst van ‘saneren’ gering geacht. Het wordt niet redelijk en billijk geacht de verontreiniging te ‘saneren’.



Het uiteindelijk oordeel hieromtrent ligt bij het bevoegd gezag. De bodemkwaliteit geef ons inziens geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkelingen en huidig en toekomstig gebruik.

CROW 400
Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen conform de CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem' te worden aangehouden. Op basis van het huidige bodemonderzoek is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing, wel dient de basishygiëne in acht worden genomen. De definitieve klasse kan worden vastgesteld door een middel of hoger veiligheidskundige.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen
Toetsingskader
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Exploitanten van buisleidingen hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun omgevingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)
Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van



binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

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

Overige kabels en (buis)leidingen
Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering
De planlocatie valt niet binnen zonering van een kwaliteit of kenmerk welke onderhavig planvoornemen kan belemmeren.

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

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

5.7 Activiteiten en milieuzonering
Toetsingskader
Onder een milieuhinderlijke activiteit wordt verstaan: een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. De volgende milieuthema's zijn al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de handreiking Activiteiten en milieuzonering hiervoor niet van toepassing is:

- luchtverontreiniging
- externe veiligheid en gevaar
- trillinghinder
- geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
- lichthinder
- spuitzones



- hinder door verkeersaantrekkende werking

Milieugevoelige activiteit
Onder een milieugevoelige activiteit wordt verstaan: een activiteit waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naast wonen zijn dat onder meer scholen, kinderdagverblijven en ziekenhuizen.

Gebiedstypen
In de handreiking Activiteiten en milieuzonering worden de volgende gebiedstypen beschreven:

Bedrijventerreinen
Bedrijventerreinen zijn gebieden waar milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten plaatsvinden die substantiële milieuhinder kunnen voorzaken. Op delen van bedrijventerreinen, vaak aan de rand, kan menging voorkomen van verschillende functies, zoals bedrijven, bouwmarkten, kantoren en soms ook bedrijfswoningen. Ook deze gebieden behoren tot bedrijventerreinen.

Andere werkterreinen
Andere werkterreinen zijn in hoofdzaak gericht op de toelating van publieksgerichte activiteiten/functies. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantorenlocaties, perifere locaties met detailhandel zoals woonwinkels, bouwmarkten en autoshowrooms en ook sportterreinen. Ook op andere werkterreinen (dan bedrijventerreinen) zijn doorgaans milieuhinderlijke activiteiten toegelaten. Over het algemeen zijn dat de lichtere, minder milieuhinderlijke activiteiten. Net als bedrijventerreinen zijn deze andere werkterreinen in de basis niet bedoeld en ingericht voor milieugevoelige functies. Wel kunnen ook op deze terreinen op maat combinaties van wonen en werken toegelaten worden.

Er zijn twee soorten woongebieden:
- gemengd gebied met wonen
- rustig woongebied

Een gemengd gebied met wonen is een gebied waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Binnen deze gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en



woningen op de verdiepingen. Of randen van gebieden die ‘verkleuren’ van winkelgebied naar vooral woongebied. Het kan ook een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd woon-werkgebied is of wordt getransformeerd. Onder een gemengd gebied met wonen kan tenslotte ook worden verstaan:

- lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid;
- woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

Een rustig woongebied is de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt. Binnen deze gebieden staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Binnen een rustig woongebied komen incidenteel ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. De handreiking Activiteiten en milieuzonering is niet van toepassing op het toedelen van eventuele milieuhinderlijke activiteiten in een rustig woongebied..

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. De planlocatie valt niet binnen de richtafstand voor het aspect geur van industriële bedrijven, maar wel binnen de richtafstand voor het aspect geur van een veehouderij ligt. Daarom wordt hierna het aspect agrarische geur nader toegelicht.

Doorwerking plan(locatie)

Omgevingstype

De directe omgeving van de planlocatie is niet een gebied waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is. Daarom is sprake van een rustig woongebied.

Uitwaartse milieuzonering

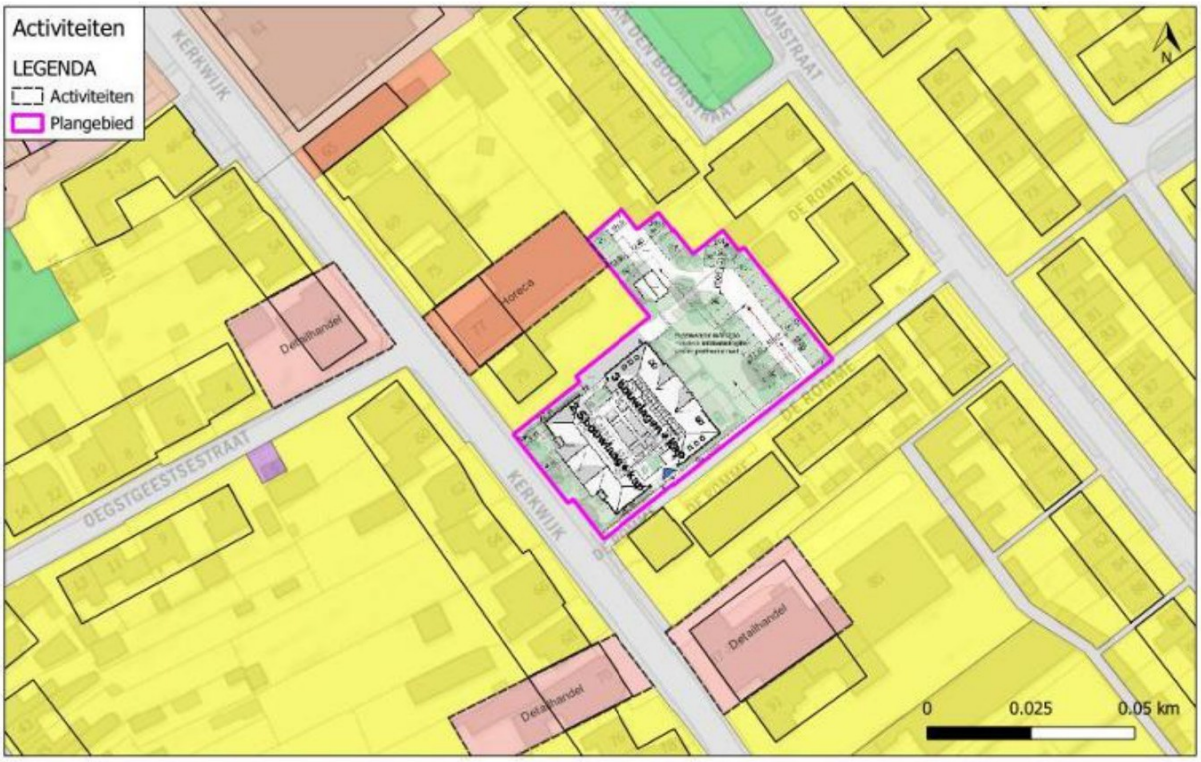
De bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. De beoogde woningen vormen geen milieuhinderlijke activiteit. Een analyse van uitwaartse milieuzonering is niet aan de orde. Wel kunnen zich geluidemissies voordoen, zoals door verkeersgeneratie, warmtepompen en dakinstallaties, stemgeluid en piekgeluiden. Deze geluiden worden beschouwd in paragraaf 5.3.

Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald, zie tabel en afbeelding hierna.



Activiteit, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Kerkwijk 77 Feitelijk: restaurant BP: Horeca	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	Positie FM, Functiemenging	Positie FM, Functiemenging
Kerkwijk 87-89A Feitelijk: detailhandel BP: Detailhandel	SBI 47 Detailhandel voor zover n.e.g.	Positie FM, Functiemenging	Positie FM, Functiemenging
Kerkwijk 70 Feitelijk: detailhandel BP: Detailhandel	SBI 47 Detailhandel voor zover n.e.g.	Positie FM, Functiemenging	Positie FM, Functiemenging
Kerkwijk 56 Feitelijk: yogastudio BP: Detailhandel	SBI 9609 Persoonlijke dienstverlening n.e.g. SBI 47 Detailhandel voor zover n.e.g.	Positie FM, Functiemenging	Positie FM, Functiemenging



De beoogde woningen liggen niet binnen een zone geluid of geur van omliggende milieubelastende activiteiten. Gelet op het bovenstaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Het initiatief leidt tevens niet tot onaanvaardbare trillingshinder voor de omgeving. De aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zijn zodanig dat geen trillingsveroorzakende activiteiten plaatsvinden die een negatieve invloed kunnen hebben op omliggende functies. Tijdens de gebruiksfase is geen sprake van bronnen die relevante trillingen veroorzaken. Het plangebied ligt verder ook niet binnen een invloedsgebied van relevante bronnen van trillingen

Gelet op de aard van het initiatief en de omgeving is er geen aanleiding om te verwachten dat trillingshinder zal optreden of dat het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast..Het aspect trillingen vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Het initiatief leidt ook niet tot onaanvaardbare lichthinder voor de omgeving. Bij de toegangen van het gebouw zal buitenverlichting worden aangebracht, zoals ook aanbevolen door het politiekeurmerk Veilig Wonen. Verlichting van de parkeerplaats is ook noodzakelijk om bewoners een voldoende gevoel van veiligheid bij nachtelijk thuiskomen te kunnen bieden. In de verdere civiele planuitwerking zal gekeken moeten worden hoe dit vorm krijgt, waarbij het duidelijk is dat de te plaatsen verlichtingsarmaturen alleen het parkeerterrein direct aanschijnen en niet de omliggende tuinen/percelen. Het terrein rondom de parkeerplaats wordt conform een inrichtingsplan aangeplant, deze aanplant heeft als een van de doelen het weren van hinderlijke lichtstraling door autolampen.

De ontwikkeling voorziet daarmee niet in een zodanige toename van kunstmatige verlichting dat omwonenden of omliggende functies hierdoor onevenredig worden benadeeld. Eventuele buitenverlichting wordt op zorgvuldige wijze toegepast en is uitsluitend functioneel, waarbij de verlichting zoveel mogelijk naar beneden wordt gericht en onnodige uitstraling naar de omgeving wordt voorkomen.

Gelet op de aard en omvang van het initiatief is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van lichthinder. Het aspect lichthinder vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie
Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.



5.8 Geurhinder

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel geldt een geurnorm van 2 ou_E/m^3 (voorgrondbelasting) en een afstandseis van (maximaal) 100 meter.



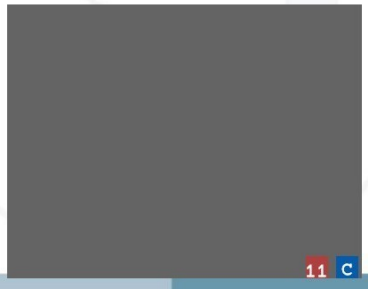
Het woon- en leefklimaat wordt getoetst aan de Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2017 gemeente Sint-Michielsgestel, waarin de volgende waarden voor de voor- en achtergrondbelasting en afstanden zijn opgenomen:

Gebied	Achtergrondbelasting		Voorgrondbelasting		
	Goed	Slecht	Goed	Afweegbaar	Slecht
Woonkernen	0 – 5 ou	>5 ou	0 – 2 ou	nvt	>2 ou
Bedrijventerreinen	0 – 10 ou	>10 ou	0 – 2 ou	2 – 5 ou	>5 ou
Bebouwingsconcentraties	0 – 10 ou	>10 ou	0 – 5 ou	5 – 7 ou	>7 ou
Buitengebied	0 – 10 ou	>10 ou	0 – 7 ou	7 – 10 ou	>10 ou

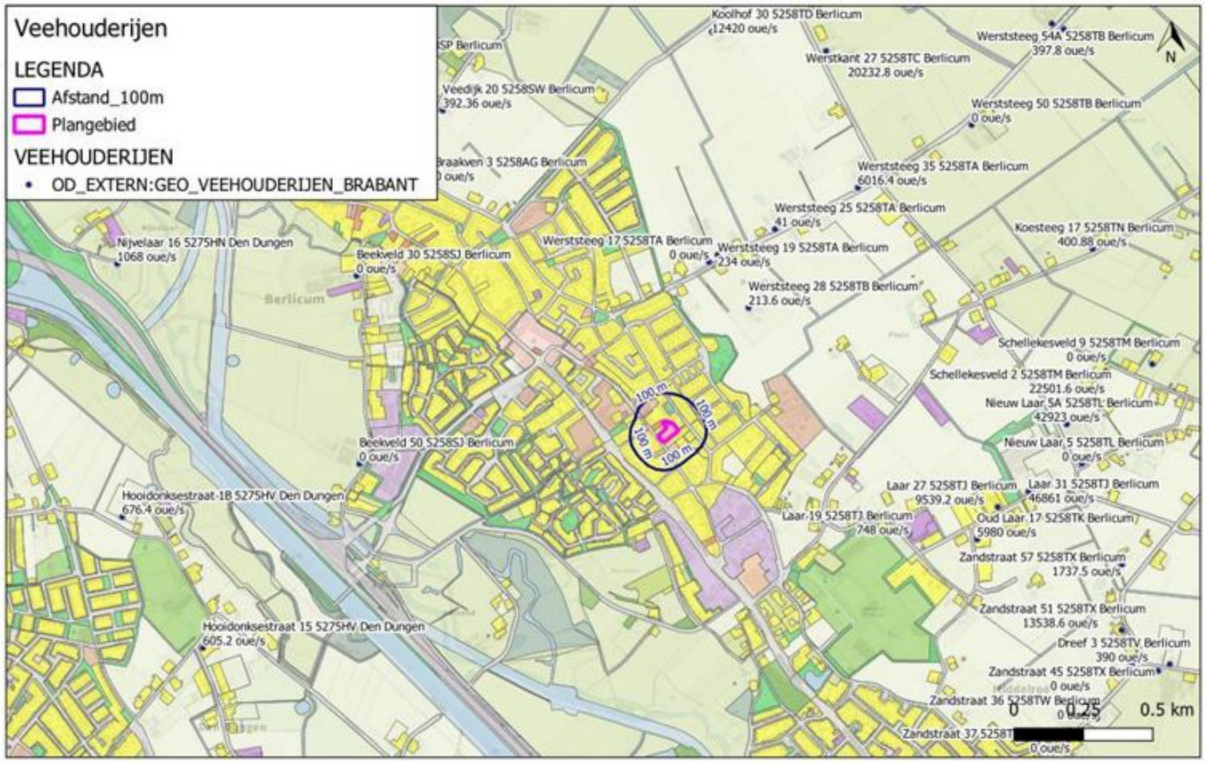
Gebied	Geurgevoelige objecten behorende bij andere veehouderijen, of op of na 19 maart 2000 gestopt onderdeel uit te maken van een veehouderij		Overige geurgevoelige objecten	
	Goed	Slecht	Goed	Slecht
Woonkernen	>50 m	<50 m	>100 m	<100 m
Bedrijventerreinen	>50 m	<50 m	>100 m	<100 m
Bebouwingsconcentraties	>25 m	<25 m	>50 m	<50 m
Buitengebied	>25 m	<25 m	>50 m	<50 m

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een geurgevoelig object als de geursituatie ter plaatse van het geurgevoelige object goed of afweegbaar is.

Doorwerking plan(locatie)
De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie en de totale geuremissies zijn



weergegeven op de afbeelding hieronder.

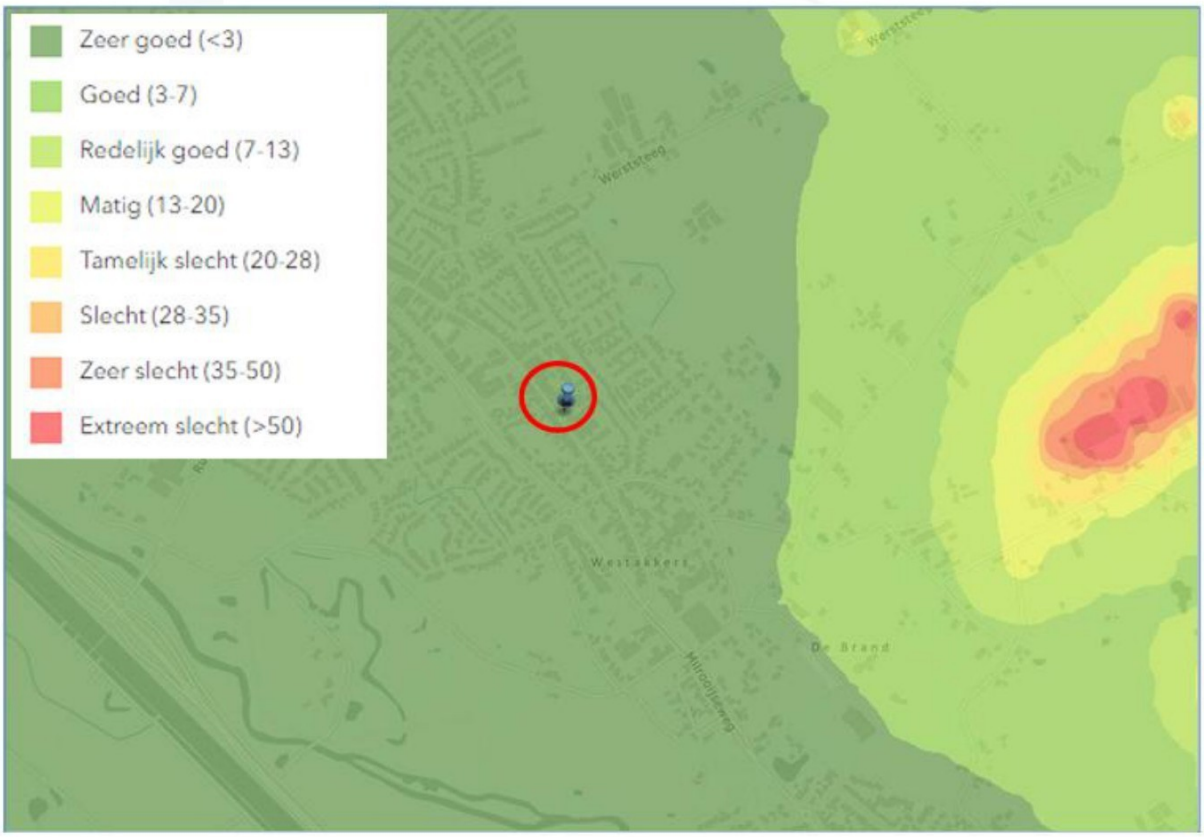


Afstanden
De afstand tussen de planlocatie en het dichtstbij gelegen bouwvlak van een veehouderij bedraagt meer dan 100 meter, zie afbeelding hierboven. Er wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter.

Voorgrondbelasting
Gelet op de geuremissie in relatie tot de afstand tot de planlocatie kan op voorhand kan worden gesteld dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de achtergrondbelasting, zie hieronder. Omdat er bestaande geurgevoelige gebouwen tussen de veehouderij en de planlocatie liggen worden veehouderijen niet in de belangen geschaad.

Achtergrondbelasting
Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de geurkaart van de ODZOB d.d. juni 2025, zie afbeelding hierna.





De achtergrondbelasting bedraagt minder dan 3 ou_E/m^3. Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed' en is daarmee aanvaardbaar.

Conclusie
Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Geluid
Toetsingskader
Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het omgevingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van diverse geluidbronnen in de omgeving.

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.



In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)
Wegverkeerslawaai
Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op herstructurering van een bestaande woonlocatie, waarbij de afstand tot mogelijke geluidhinder mogelijk wordt verkleind. Om deze reden is er door [redacted] een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 9 aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusies zijn de volgende:

In dit onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste appartementen aan de Kerkwijk 81 in Berlicum berekend. Toetsing standaardwaarden en grenswaarden Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 49 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden. Gevelwering en woon- en leefklimaat *Benodigde gevelwering*

[redacted]

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 49 dB ter plaatse van de zuidwestgevels van de appartementen 0.2, 1.2, 2.2, 0.3, 1.3 en 2.3 (begane grond, 1e en 2e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal 49 – 33 = 16 dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Daarnaast is het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan beoordeeld. Uit het separaat uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt een verkeersgeneratie van 193 mvt/etmaal vanwege het plan. Uit het uitgevoerde onderzoek wegverkeerslawaai blijkt een (huidige) intensiteit van 553 mvt/etmaal over de Kerkwijk. Ervan uitgaande dat 50% van het extra verkeer afwikkelt richting het noordwesten en 50% van het extra verkeer afwikkelt richting het zuidoosten, dan bedraagt de nieuwe intensiteit over de Kerkwijk 650 mvt/etmaal. De toename in geluidbelasting is dan 10 x log (650/553) = 0,7 dB. Uit het onderzoek wegverkeerslawaai blijkt ook een geluidbelasting van 49 dB op de gevels van de beoogde woningen. Omdat de voorgevelrooilijn van bestaande woningen vergelijkbaar is, zal de geluidbelasting op bestaande woningen ook 49 dB bedragen. In de nieuwe situatie is dit dan 49,7 dB. Deze waarde is ruim onder de standaardwaarde van 53 dB en aanvaardbaar. Het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan is daarom aanvaardbaar.

Industrielawaai
In paragraaf 5.7 is beoordeeld dat sprake is van een aanvaardbare geluidsituatie en dat de activiteiten in de omgeving niet in de belangen worden geschaad. Wel kunnen zich geluidemissies voordoen, zoals door verkeersgeneratie, warmtepompen en dakinstallaties, stemgeluid en piekgeluiden.

De bestaande situatie betreft een voormalige agribouwmarkt met een bedrijfsmatig gebruik. Daarbij was sprake van bezoekersverkeer, bevoorradend verkeer met bestel- en vrachtwagens, laden en lossen van goederen en overige bedrijfsactiviteiten die passen bij een detailhandelsfunctie in bouwmaterialen. Deze activiteiten hadden een overwegend bedrijfsmatig karakter en konden leiden tot geluidemissies als gevolg van transportbewegingen, manoeuvreren, laden en lossen en het gebruik van bedrijfsinstallaties.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 25 appartementen. Een woonfunctie wordt in het kader van milieuzonering in beginsel niet aangemerkt als milieuhinderlijke activiteit. Wel kunnen geluiden ontstaan als gevolg van bewonersgedrag, zoals verkeersbewegingen



van personenauto's, het gebruik van parkeerplaatsen, het openen en sluiten van portieren, stemgeluid op balkons en in gemeenschappelijke buitenruimten en het gebruik van technische installaties.

Verkeersgeneratie
De bestaande situatie betreft een voormalige agribouwmarkt met een bedrijfsmatig verkeersbeeld, waaronder bevoorradend verkeer met bestel- en vrachtwagens ten behoeve van de aan- en afvoer van bouwmaterialen, naast bezoekersverkeer. De nieuwe functie genereert een verkeersbeeld dat past bij een reguliere woonfunctie: overwegend personenauto's, gespreid over de dag met de gebruikelijke pieken in de ochtend- en avondspits, zonder structureel zwaar bevoorradingsverkeer. Gelet op de aard van deze nieuwe woonfunctie ten opzichte van de voorheen aanwezige bedrijfsfunctie wordt niet verwacht dat de ontwikkeling per saldo leidt tot een relevante toename van de geluidhinder als gevolg van verkeer op het terrein. Bovendien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en blijft de bestaande ontsluiting via de Kerkwijk gehandhaafd.

Warmtepompen en dakinstallaties
Ten behoeve van de appartementen kunnen technische installaties zoals warmtepompen, ventilatievoorzieningen en overige gebouwgebonden installaties worden toegepast. Deze installaties dienen bij de verdere planuitwerking te voldoen aan de geldende geluidregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en het omgevingsplan. Gelet op de gebruikelijke omvang van installaties bij woningbouw en de beschikbare mogelijkheden voor situering, afscherming en geluidreducerende voorzieningen wordt op voorhand geen onaanvaardbare geluidhinder ter plaatse van omliggende woningen verwacht.

Piekgeluiden en stemgeluid
Gebruik van het parkeerterrein en de buitenruimten kan incidentele piekgeluiden veroorzaken, bijvoorbeeld door het sluiten van autoportieren, het verplaatsen van afvalcontainers en het komen en gaan van bewoners en bezoekers. Daarnaast kunnen balkons en eventuele gemeenschappelijke buitenruimten leiden tot stemgeluid. Dergelijke geluiden zijn inherent aan wonen in een stedelijke woonomgeving en worden beschouwd als normaal maatschappelijk aanvaardbaar gebruik. Aangezien in de bestaande situatie al sprake was van een publiekstrekkende functie met bezoekersverkeer en bedrijfsactiviteiten, wordt niet verwacht dat de beoogde woonfunctie leidt tot een zodanige toename van geluidhinder dat sprake is van een onaanvaardbare situatie voor de omgeving.



Railverkeerslawaai
De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Vliegverkeerslawaai
De planlocatie ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

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

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

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in

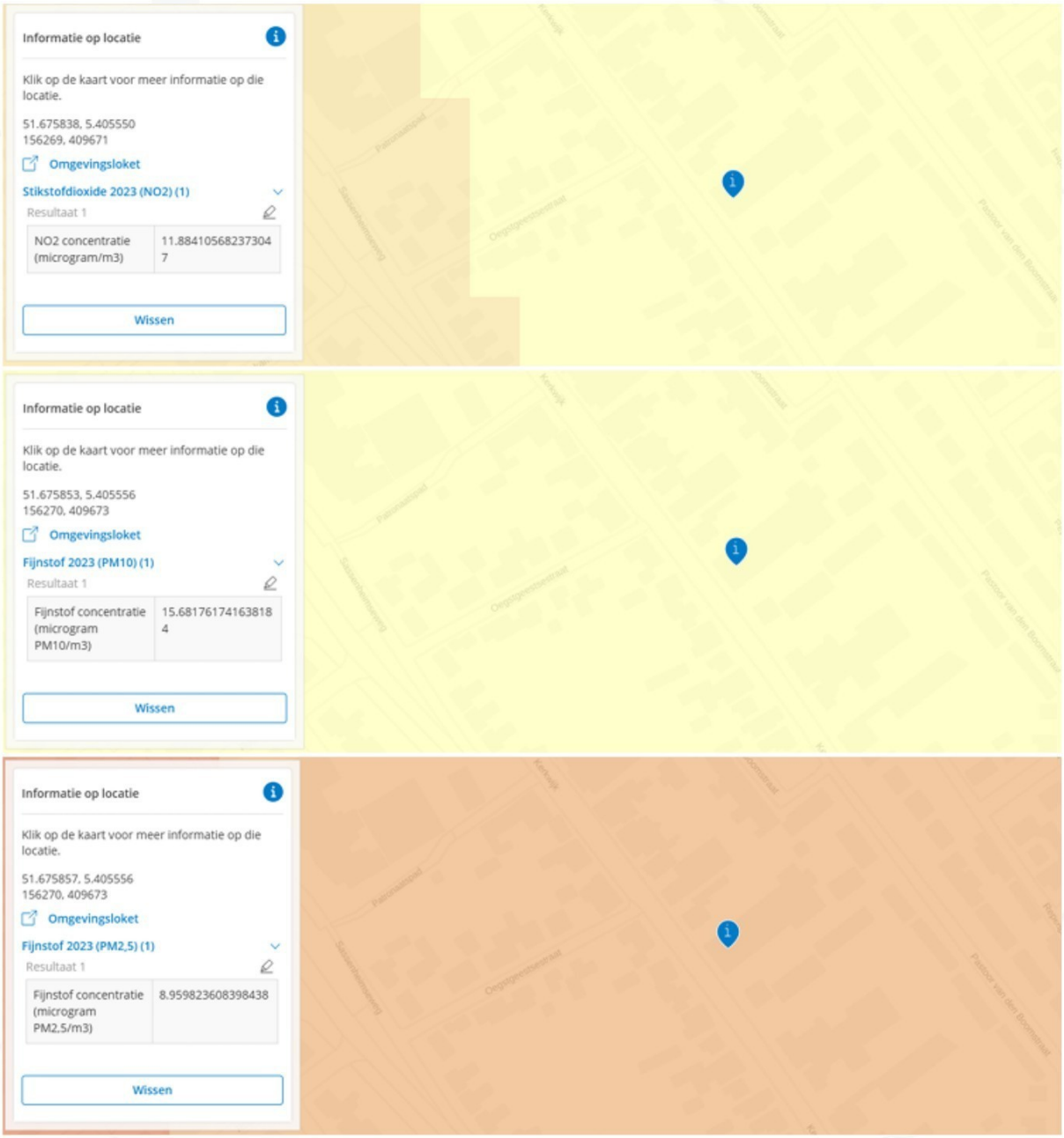


het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)
Het realiseren van 25 woningen is niet significant van invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de uitsnede van Atlas Leefomgeving (op de afbeelding hierna) dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden.





Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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



5.10 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen



(art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

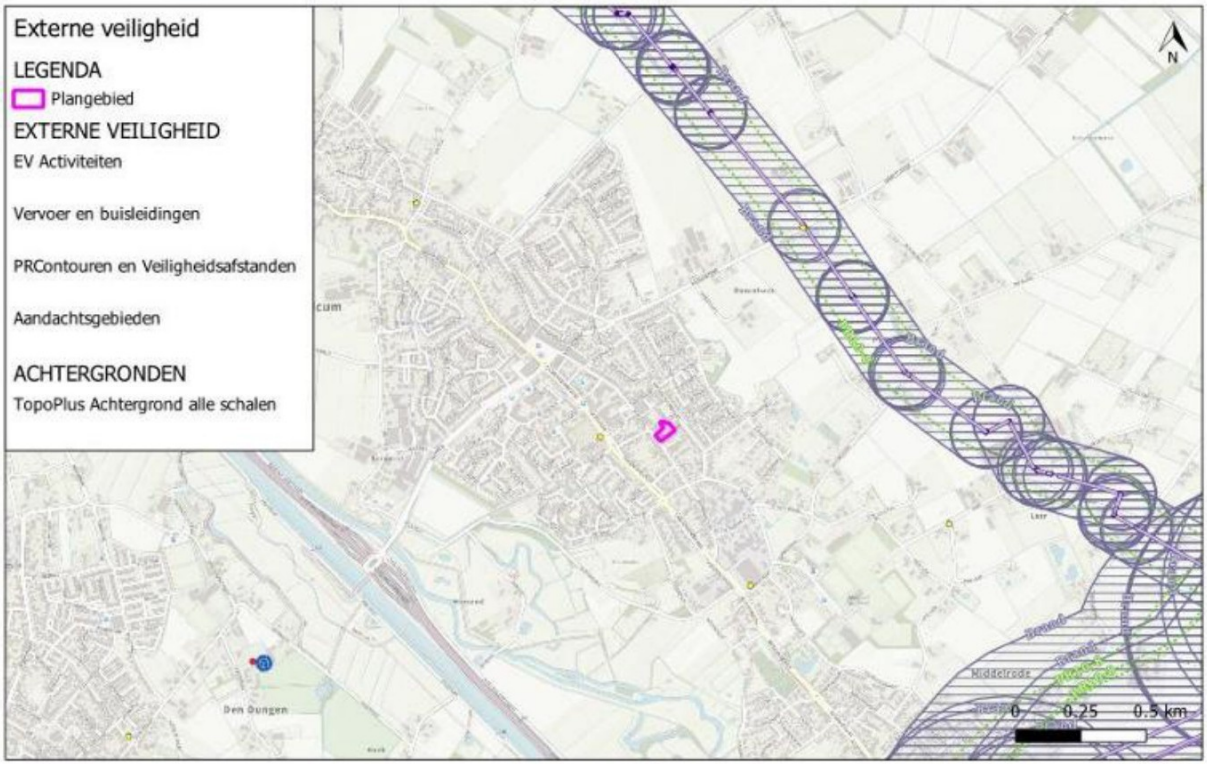
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)
Op basis van gegevens van de Atlas Leefomgeving zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op de afbeelding hierna.





De planlocatie is niet gelegen binnen aandachtsgebieden. Externe veiligheid zal geen belemmering voor het plan vormen.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van bedrijvigheid in de omgeving en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.11 Volksgezondheid
Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. Hierna wordt het plan beoordeeld aan de hand van bovengenoemd stappenplan.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

De afstanden worden als volgt berekend:

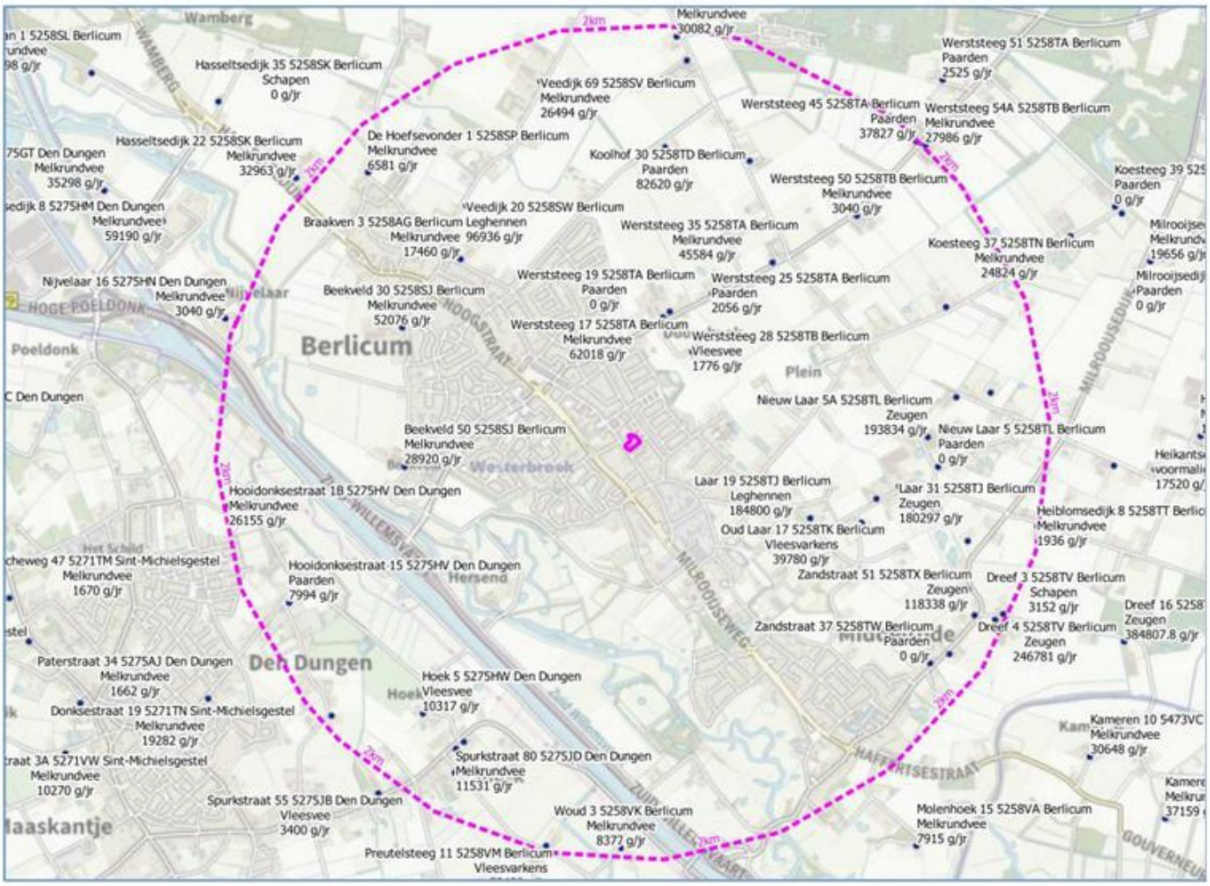
Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- *Vleeskuikens (variabele emissie):* *p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) :* *p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie):* *p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

(y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

Op de afbeelding hierna zijn voor de veehouderijen in de omgeving de bedrijfstypen en fijnstofemissies aangegeven.





Op 900 meter van de planlocatie ligt het leghennenbedrijf aan Laar 19 met een fijnstofemissie van 185 kg/jaar. De volgens bovenstaande formule berekende endotoxine afstand is dan 73 meter. Overige relevante veehouderijen liggen op grotere afstand en hebben een lagere fijnstofemissie. Daarom is sprake van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Stap 1 vormt geen knelpunt.

Stap 2 Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid. Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de



hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

De planlocatie betreft bebouwde kom. Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan milieuaspecten van [redacted] blijkt dat de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting minder dan 3 ou_E/m^3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3a vormt geen knelpunt.

Stap 3b Geur gezondheidskundige advieswaarden
Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidskundige advieswaarden:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

De planlocatie betreft bebouwde kom. Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan milieuaspecten van [redacted] blijkt dat de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting minder dan 3 ou_E/m^3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3b vormt geen knelpunt.

[redacted]

Stap 4 Meerdere diersoorten
Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

a. varkens en pluimvee; of
b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op de planlocatie.

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van de planlocatie.

Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5 Afstanden
Onderzocht moet worden of:
a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Binnen 2 km van de planlocatie is geen geitenhouderij gelegen.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Binnen 500 meter van de planlocatie liggen geen pluimveehouderijen.

Overige veehouderijen liggen op voldoende afstand.



Stap 6 Mestbewerking
Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking.

Stap 6 vormt geen knelpunt.

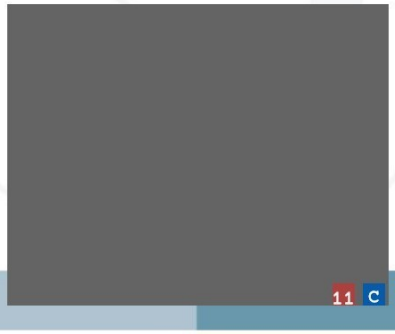
Stap 7 Ongerustheid omwonenden
In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD.

Spuitzones
In de omgeving van de planlocatie liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsleidingen
In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.12 Verkeer en parkeren
De gemeente Sint-Michielsgestel streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn.

Auto's
Het type woningen in deze omgeving brengt een parkeernorm met zich mee en een minimum aantal gewenste parkeerplekken. Deze zijn ontleend aan de Nota parkeernormen 2025 van de gemeente Sint-Michielsgestel. De berekening hiertoe is als volgt:



PARKEREN:	Norm	aantal	benodigd p.p.	incl. bezoek
Koop app. > 100m2 BVO	2,0	7x	14,0	1,4
Koop app 75 - 100m2 BVO	1,6	6x	9,6	1,2
Koop app < 75m2 BVO	1,5	12x	18,0	2,4
Huur app > 100 m2 BVO	1,6	-	-	-
Huur app 75 -100 m2 BVO	1,2	-	-	1,4
Huur app sociaal 75-100 m2 BVO	1,1	-	-	1,0
Huur app sociaal < 75m2 BVO	1,0	-	-	0,8
Totaal:		25x	41,6	8,2

33,4pp bewonersparkeren moet op eigen terrein plaatsvinden, bezoekersparkeren mag volgens de norm in de openbare ruimte worden opgevangen.

Volgens de gelijktijdigheid tabel zijn 3 drie maatgevende momenten:

- werkdagnacht 100% bewoners geen bezoek benodigd aantal plaatsen 33,4
- werkdagavond 90% bewoners, 75% bezoek benodigd aantal plaatsen 36,1, 1,1 bezoekersplek in openbare ruimte.
- zaterdagavond 80% bewoners 100% bezoek benodigd aantal plaatsen 34,92

Op eigen terrein worden 35 parkeerplekken voor auto's gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Fietsparkeren
Norm 3 stallingsplek per appartement woonruimte incl 0,25 aandeel bezoek. Totaal benodigd: 75 stallingsplekken inclusief 7 plekken voor bezoek. In de collectieve fietsenberging zijn 36 stallingsplekken direct bereikbaar vanuit de stallingsgang ,12 individuele bergingen (36 stallingsplekken), bij de entree 6 stallingsplekken voor bezoek. Totaal (exclusief lastiger te bereiken individuele bergingen): 78 stallingsplekken.
Gezien het feit dat er sprake is van een bestaande stedelijke locatie zal de ontsluiting grofweg in tact blijven. Gemotoriseerd verkeer ontsluit op de Kerkwijk. Daarnaast zal de verkeersintensiteit na herstructurering niet significant wijzigen en blijft ook de ontsluiting gehandhaafd.



6. PARTICIPATIE

Van de zijde van de eigenaren / bewoners van de naburige percelen is op voorhand niet gebleken van overwegende bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Voor de verslagen van de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage 10.



7. JURIDISCH KADER

De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een ‘ruimtelijke motivering’ aangeleverd, waaruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het planlocatie en de directe omgeving ervan.

Met deze ruimtelijke motivering is derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren.



8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).
Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Nadeelcompensatie

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van nadeelcompensatie. Eventuele nadeelcompensatie die uit de planmaatregel voortvloeit, is voor rekening van de initiatiefnemer.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

11 Deskundige

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

11 Deskundige