

Bestemmingsplan

Pastoor Smitsstraat 1a, Olland

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Pastoor Smitsstraat 1a, Olland
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OLL000BP0022021P-VG01
Datum	april 2023

Bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 1a, Olland

Gemeente Meierijstad

Vaststelling

Rapportnummer:	P03903_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.OLL000BP0022021P-VG01
Datum:	30 januari 2023
Projectteam BRO:	JRi, JvdA
Concept:	april 2021, november 2021
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	november 2021, mei 2022, november 2022
Vaststelling:	april 2023
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

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

Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	**6**
2.1 Huidige situatie en gebiedskenmerken	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	6
2.3 Beeldkwaliteit en welstand	7
3. BELEIDSKADER	**8**
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	**15**
4.1 M.e.r.-beoordeling	15
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3 Flora en fauna	17
4.4 Waterparagraaf	21
4.5 Bodem	25
4.6 (Ondergrondse) Infrastructuur	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	28
4.8 Geurhinder	29
4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai	30
4.10 Luchtkwaliteit	31
4.11 Externe veiligheid	32
4.12 Gezondheid	37
4.13 Verkeer en parkeren	40
5. JURIDISCHE PLANOPZET	**42**
5.1 Inleiding	42
5.2 Plansystematiek	42
5.3 Bestemmingen	44

6. UITVOERBAARHEID **45**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Maatschappelijk 45
6.2.1 Omgevingsdialoog 45
6.2.2 Vooroverleg 45
6.2.3 Inspraak 46
6.2.4 Vaststellingsprocedure 46

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologische quickscan
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: KLIC-melding
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
Bijlage 6: Geuronderzoek
Bijlage 7: Advies Veiligheidsregio
Bijlage 8: Notitie beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Pastoor Smitsstraat in Olland (tussen de nummers 1 en 3) ligt een braakliggend perceel (kadastraal perceel Sint Oedenrode, sectie I, nummer 6973) waarop een kleine schuur staat. De initiatiefnemer is voornemens een herinvulling aan dit perceel te geven zodat het bebouwingslint aan de Pastoor Smitsstraat 'aangeheeld' wordt door ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Op het braakliggend perceel rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Olland' weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen waardoor het initiatief op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze bouwmogelijkheid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Meierijstad. Het betreft een perceel gelegen aan de Pastoor Smitsstraat, een bebouwingslint in het zuidoosten van de kern Olland. Kadastraal staat dit perceel bekend als gemeente Sint Oedenrode, sectie I, nummer 6973. De oppervlakte van dit perceel bedraagt circa 630 m^2.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de nabije omgeving weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Projectgebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor onderhavig plan zijn meerdere bestemmingsplannen geldend:

- Het bestemmingsplan ‘Olland’ (gehele plangebied);
- Het bestemmingsplan ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’ (gehele plangebied);
- Het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren (gehele plangebied);
- Het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’ (gehele plangebied)

Bestemmingsplan ‘Olland’

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Olland’. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2009 vastgesteld door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Er geldt de enkelbestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak is het niet mogelijk om de vrijstaande woning te realiseren, omdat woningen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is. In figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven van het vigerend bestemmingsplan ‘Olland’.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Olland’

Bestemmingsplannen 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' en 'Paraplubestemmingsplan parkeren'
Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' vastgesteld op 29 januari 2015 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met het "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.

Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'
Tot slot is het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' van kracht. Dit plan is op 27 januari 2021 door de gemeente Meierijstad vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft tot doelstelling de verschillende regelingen en beleid opgesteld door de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel (welke gefuseerd zijn tot de huidige gemeente Meierijstad) te bundelen. Hiermee worden procedurele lasten beperkt gezien regels gelijk worden gesteld en bepaalde zaken rechtstreeks worden toegestaan.

In dit bestemmingsplan is een uniforme regeling / zijn uniforme definities opgenomen voor het gebruik van één woning (bedoeld voor de huisvesting van één huishouden), het uitoefenen van bedrijven en beroepen aan huis en nevenfuncties in de vorm van bed en breakfast. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze begrippen en regelingen overgenomen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling welke voorliggend plan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie en gebiedskenmerken

Olland is ontstaan als een langgerekte nederzetting op de oeverwal en de dekzandrug ten noorden van de Dommel. Na Sint-Oedenrode was dit in 1865 het tweede dorp dat een zelfstandige parochie werd op het grondgebied van de gemeente. De kern bezat als sinds 1467 een kapel. Na de stichting van de parochie ontwikkelde de kern zich in de 19e eeuw langs het lint: nu de Pastoor Smitsstraat. Dit lint is onderdeel van de oude route tussen de kernen Sint Oedenrode en Boxtel. De Pastoor Smitsstraat was en is de centrale as van de kern. De bebouwing aan de zuidzijde van de Pastoor Smitsstraat grenst direct aan het beekdal dat ten zuiden van de kern Olland ligt. Olland ligt midden in het zogenaamde Broek- en Donkengebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn onder meer een grillig wegen- en kavelpatroon, opgaande populierenbeplantingen langs perceelsranden en wegen, afgewisseld met kleine populierenbosjes. Het is een karakteristiek kleinschalig cultuurlandschap met een in hoofdzaak agrarisch grondgebied. Het kleinschalige, afwisselende landschap is recreatief zeer aantrekkelijk.

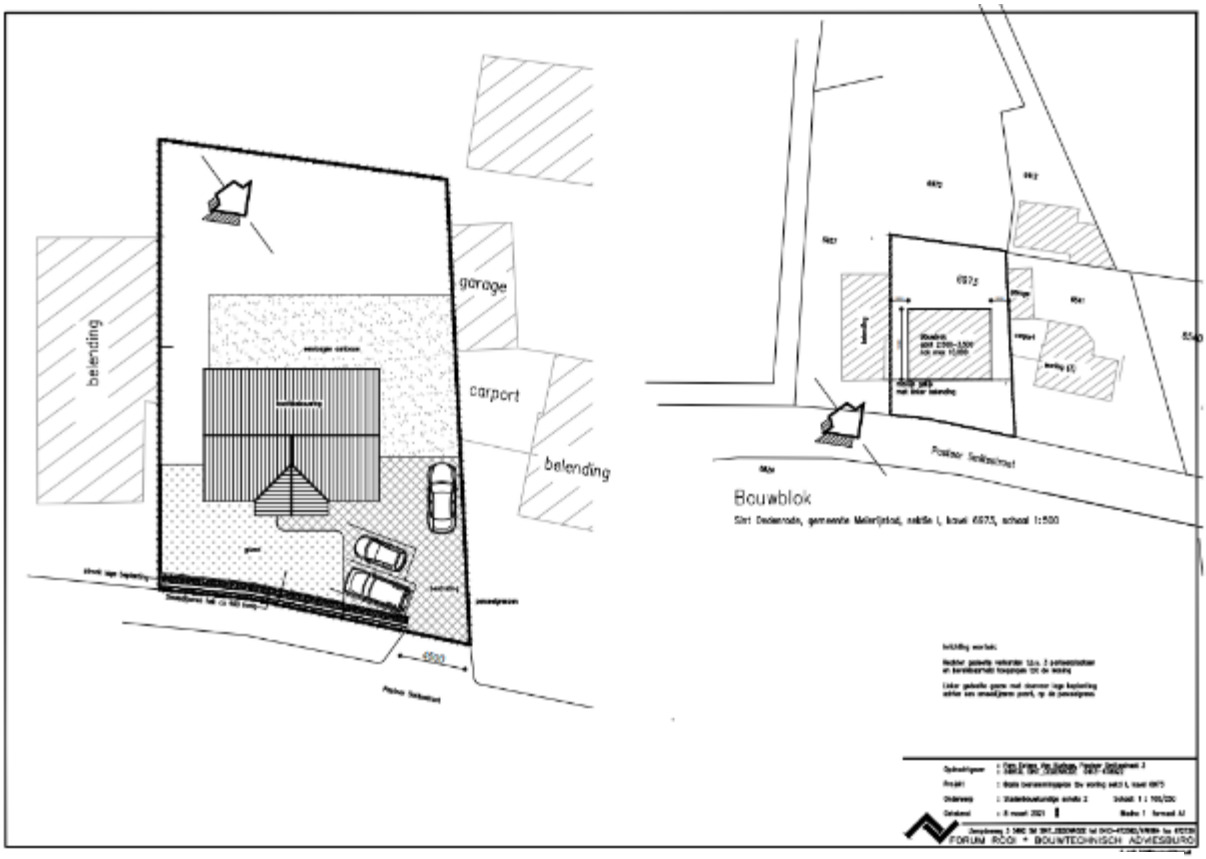
Het gehele lint Pastoor Smitsstraat heeft een structurerende functie binnen de kern Olland. Het lint is de toegang tot de kern. Rondom de Heilige Martinuskerk, centraal gelegen in de kern, is sprake van een dorpspit. De bebouwingswanden van de Pastoor Smitsstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden. Vooral in de ‘uitlopers’, zoals ter hoogte van het plangebied, heeft de bebouwing uit de naoorlogse periode de overhand. De bebouwing heeft een ‘dorpse’ bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap.

Het profiel van de Pastoor Smitsstraat bestaat uit een rijbaan met aan de zijde van het plangebied een verharde bermstrook. De rijbaan wordt begeleidt door solitaire bomen. De panden verderop in de straat en ook ter hoogte van het plangebied hebben voortuinen die door middel van hagen van de openbare ruimte worden gescheiden. De planlocatie zelf betreft een braakliggend stuk grond tussen de woningen Pastoor Smitsstraat 1 en 3, waarop een schuur staat.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de herinvulling van het braakliggend perceel tussen de Pastoor Smitsstraat nummers 1 en 3. Het perceel zal worden ingevuld met een vrijstaande woning van 1 laag met kap (zie onderstaande afbeelding). De woning kent een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Qua bebouwingstypologie aangesloten op de bouwvormen in de straat. Er is sprake van een in basis enkelvoudige en eenduidige staafvormige bouwmassa welke is afgedekt met een (zadel)dak dat in de langsrichting aan de straat ligt. Hoewel er in de Pastoor Smitsstraat zowel één als tweelaags bouwmassa’s voorkomen, is er richting het buitengebied (zijde Sint-Oedenrode) overwegend sprake van vrijstaande bouwmassa’s met lagere goothoogtes. Hierop is aangesloten. De hoofdmassa van de woning kent een bouwdiepte van maximaal 12 meter en staat vrij op het perceel (afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter). Achter en opzij van de woning zijn aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan. Hiervoor is aangesloten op de bouwregeling voor bijbehorende bouwwerken voor de kern Olland. Gedacht wordt aan een eenlaagse uitbouw waardoor er mogelijkheden ontstaan om de woning levensloopbestendig te bouwen.

Aan de westzijde van het perceel is een nieuwe inrit voorzien en deze geeft toegang tot het erf. Er is ruimte om op eigen perceel 3 auto's te parkeren, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast kunnen bezoekers, net als in de huidige situatie gebruik maken van de verharde bermstrook van de Pastoor Smitsstraat. Onderstaande figuur geeft indicatief de inpassing van de beoogde vrijstaande woning weer.



Figuur 2.1 Indicatieve stedenbouwkundige inpassing

2.3 Beeldkwaliteit en welstand

Een beeldkwaliteitsplan is door de gemeente verplicht gesteld bij een ontwikkeling van meer dan twee woningen. Derhalve is een beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk. Als toetsingskader voor welstand gelden voor deze locatie de (gebiedsgerichte) criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Daarnaast zal met de woning worden aangesloten op het heersende straat- en bebouwingsbeeld.

Het welstandsbeleid richt zich in dit gebied op het handhaven en gericht verbeteren van de basiskwaliteit: de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de bebouwing. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het architectonische karakter per gebied en de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Er is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.

Doorwerking plangebied
Er is geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Onderhavig initiatief maakt de bouw van één woning mogelijk, binnen de bebouwde kom. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant
Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Duurzame verstedelijking
De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied

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

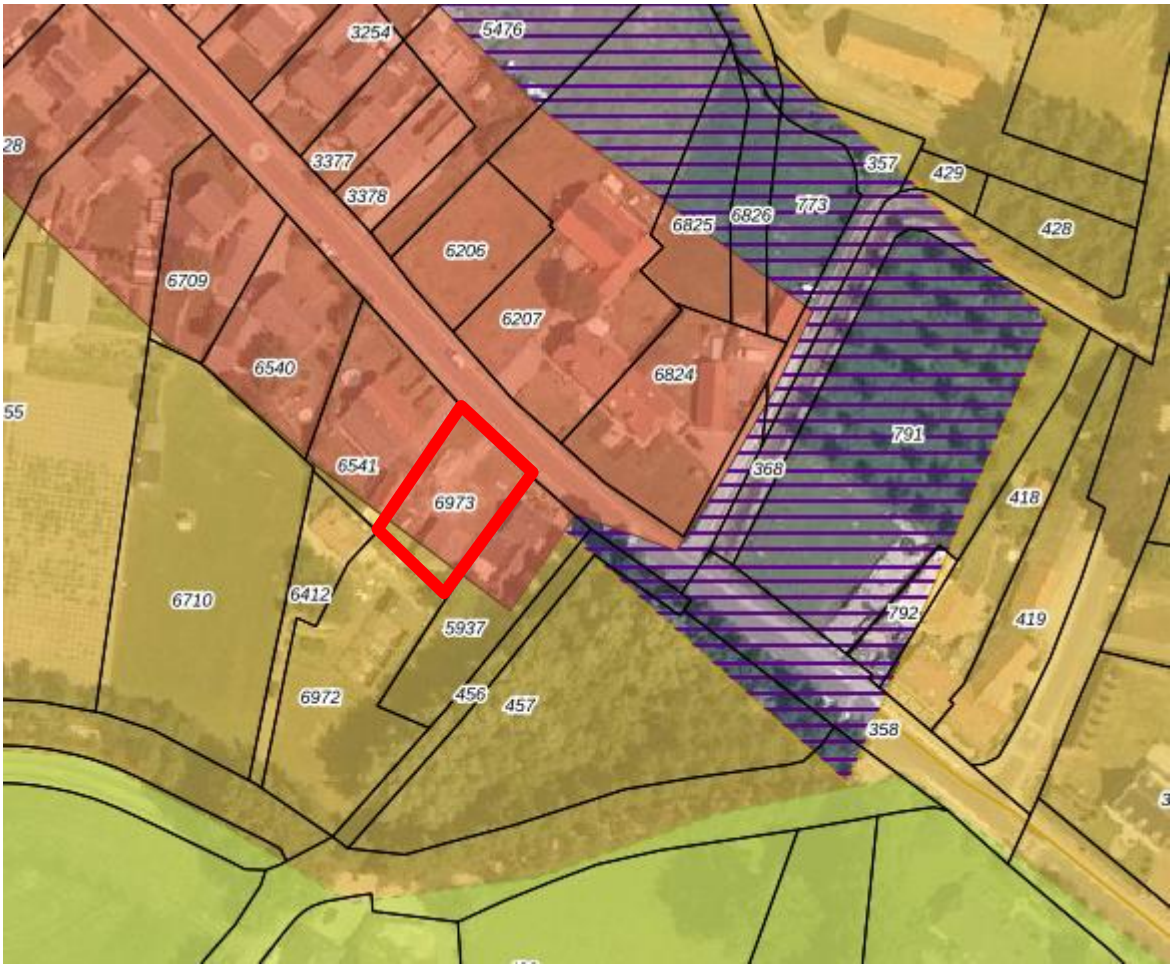
en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig planvoornemen vindt er inbreiding plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt een nieuwe woning toegevoegd, er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Naar aanleiding van diverse wijzigingen en het vaststellen van nadere regels is op 8 december 2020 deze omgevingsverordening geconsolideerd. De geconsolideerde Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied
De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de geconsolideerde Interim Omgevingsverordening aangeduid als ‘stedelijk gebied’ en ‘landelijke kern’. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing.



Figuur 4 Uitsnede geconsolideerde Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking plangebied
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim Omgevingsverordening verplicht dat ruimtelijke ontwikkelingen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen en houdt rekening met duurzaamheid en hittestress. Voorliggend bestemmingsplan voorziet de in de ruimtelijke onderbouwing van onder andere deze aspecten. Het plangebied ligt in een bestaand stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de Interim Omgevingsverordening. Er wordt één vrijstaande woning opgericht in een bestaand bebouwingslint in het stedelijk gebied. Met het planvoornemen is sprake van inbreiding. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie.

Het achterste gedeelte van het plangebied is conform de geconsolideerde Interim Omgevingsverordening gelegen in ‘landelijk gebied’, ‘groenblauwe mantel’, ‘attentiezone waterhuishouding’ en ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’. Met onderhavige ontwikkeling is in dit gedeelte uitsluitend een achtertuin met bijgebouw voorzien. Op onderstaande afbeelding is het perceel aangegeven waarop de woning zal komen. Het rode gedeelte representeert de stedelijke zone. De woning komt aan de voorzijde binnen de aanduiding van dit bestaand stedelijke gebied. Het plan levert zo een bijdrage aan een goede omgevingskwaliteit en er is op deze manier rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Ollandse loop. Daarnaast voorziet het plan in voldoende ruimte voor de berging van water en wordt er aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Er zullen mogelijk zonnepanelen en een warmtepomp worden geïnstalleerd. Daarbij wordt de woning gasloos gebouwd en zal deze dus volledig op elektriciteit draaien. Ten slotte gaat er aandacht uit naar natuurinclusiviteit door bij de nieuwe woning nestgelegenheid voor huismussen aan te brengen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Meierijstad
De gemeente Meierijstad heeft een Woonvisie opgesteld (vastgesteld op 5-7-2018). Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De gemeente streeft naar vitale wijken en kernen en een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden. De visie is opgebouwd uit vier verschillende thema’s met elk een eigen ambitie. Zo wordt er ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt en is er aandacht voor belangrijke trends zoals duurzaamheid, zorg en welzijn, en de leefbaarheid.

De dynamiek van de woningmarkt
De woningmarkt is in beweging en het is van belang dat bouwplannen hier zoveel mogelijk op inspelen zodat aan de woonwensen van de inwoners wordt voldaan. Hierbij wordt een toename verwacht van de woningbehoefte in de gemeente tot aan 2030. Deze demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan kijkt de gemeente kritisch naar de woningen die aan de woningvoorraad toegevoegd worden.

Zorg en welzijn
De samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving.

Duurzaamheid
De gemeente Meierijstad wil in 2050 energieneutraal zijn. Deze duurzame ambitie is doorvertaald in een duurzame woonvisie. Niet alleen dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, de woning zelf dient ook duurzaam te zijn. Hierbij dient bijvoorbeeld gekeken te worden naar de mogelijkheden voor aardgasloos bouwen, isolatie en een duurzaam gebruik van grondstoffen.

Leefbaarheid
Het creëren van een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Doorwerking plangebied
De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van het oprichten van één woning in de kern van Olland, binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel en bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van het gebied. Er zijn mogelijkheden de woning levensloopbestendig te bouwen. De woning wordt gerealiseerd met aandacht voor kwaliteitsverbetering en behoudt van de kracht van de kern. Met het realiseren van de woning wordt bijgedragen aan de woonwensen van de initiatiefnemer. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad (zoals beschreven in paragraaf 3.2). Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

Structuurvisie Meierijstad
In de Visie Meierijstad wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities
In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningaanbod en zorgt voor een verbetering van de leefomgeving in dit deel van de kern Sint-Oedenrode. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied
In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of de bouw van één woning gezien moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheid in dit geval is het toevoegen van één woning en kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.
Dit maakt dat het toevoegen van één woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2023 een overgangsregeling opgenomen.

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

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

Doorwerking plangebied
Er is door Buro de Brug een archeologische quickscan uitgevoerd. In deze toelichting staan de belangrijkste conclusies beschreven, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied bevindt zich in het Pleistocene dekzandlandschap en de bodem van het plangebied ligt op de grens van gooreerdgronden en enkeerdgronden. Deze goreerdgronden zijn lager gelegen natte delen in het pleistocene zandlandschap. Het plangebied valt binnen een hoge archeologische verwachting op basis van de Archeologische Verwachtingskaart van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, vermoedelijk omdat hoger gelegen dekzanden geschikte gronden vormden voor bewoning in de prehistorie. Het gebied is echter lager gelegen. Hier is een natte bodem ontwikkeld en heeft zich geen aantrekkelijke bewoningslocatie gevormd waardoor de archeologische verwachting voor vondsten uit de prehistorische of Romeinse tijd laag is.

Gezien de ligging van het plangebied (aan een doorgaande weg en op korte afstand van de dorpskern), wordt de archeologische verwachtingswaarde voor sporen uit de Middeleeuwen op middelhoog geschat. Deze sporen zouden eventueel samen kunnen hangen met de ontginning en cultiveren van het gebied in deze periode.

Het grondgebied ligt binnen een terrein van hoge archeologische waarde op basis van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Dit is de (deels vermoedde) oude dorpskern van Olland. Deze kaart lijkt echter gebaseerd op een te groot begrensde dorpskern, aangezien op vroegere kaarten geen bebouwing aanwezig is. Buro de Brug heeft aangegeven dat er een lage verwachting bestaat dat sporen uit de Nieuwe Tijd worden gevonden. Dit gezien het plangebied niet bebouwd was ten tijde van de Nieuwe Tijd.

Algemeen:
Vanwege de relatief lage ligging van het perceel, het voorkomen van een natte gooreerdgrond. de afwezigheid van bebouwing op historische kaarten en de (te) ruime begrenzing van het AMK-terrein, geldt alleen een middelhoge archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen.

Advies:
Vanuit het gemeentelijk beleid worden ingrepen vrijgesteld van archeologisch onderzoek die de

bodem niet meer dan 30 cm onder maaiveld verstoren of binnen 100 m^2 blijven. Wanneer de bouwplannen groter zijn dan deze vrijstellingsgrenzen, wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek (IVO) uit te laten voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek, waarbij de contouren van de te ontgraven delen onderzocht dienen te worden.

Het doel hiervan is het toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, het onderzoeken van de staat van de bodem en eventuele verstoringen en het inventariseren van archeologische indicatoren alsmede de diepteligging van mogelijk aanwezige archeologische niveaus. De archeologische dubbelbestemming blijft daarom gehandhaafd.

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

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

Het plangebied is gelegen in de ‘Meierij’ en het ‘Groene Woud’. Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in het Dommeldal, tussen Sint-Oedenrode en Boxtel. Dit is een fraai beekdal met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal. Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Met het plan wordt omgevingskwaliteit behouden en versterkt. Met het plan wordt het bebouwingslint van de Pastoor Smitsstraat aangeheeld daar waar nu “gat” zit in deze wand.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de omliggende wegenstructuren niet veranderen. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

4.3 Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina en Oisterwijkse vennen”, bevindt zich op circa 7,8 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop van een schuur en realisatie van een vrijstaande woning betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde. Uit het onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening zijn bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuur-netwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 330 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden verloren gaan is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing beschermde soorten
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit ‘bijlage A en B’ van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, ‘nationaal’ beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn.

In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.1 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	-
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	-
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaaplanten		Nee	Nee	-	-

Conclusie

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

- Met betrekking tot de sloop van de schuur zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek heeft hieromtrent uitsluitsel gegeven (zie onderstaand);
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van de schuur buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek huismus

Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel zijn 4 nesten aangetroffen van kauwtjes. Broedende vogels en hun nesten zijn tijdens het broedseizoen beschermd. De sloop van de schuur dient dan ook buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

4.4 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader
Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap De Dommel het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden – bergen – afvoeren” doorlopen.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundige onderzoek is beknopt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

Europees beleid
De Europese Commissie verplicht alle lidstaten elke zes jaar over het watersysteem te rapporteren in een beheerplan per stroomgebied, het SGBP.

Provinciaal beleid
Naast het Europees en landelijk beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het ‘PMWP’ staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Om dit te realiseren, zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarvoor integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschapsbeleid
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In aansluiting op het landelijk beleid is er een eigen waterbeheerplan ‘Waardevol Water’ opgesteld. Dit is gericht op een veilig een bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water.

De waterbeheerders werken daarvoor integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. Voor de periode 2016-2021 is een nieuw Waterbeheerplan (WBP) opgesteld met de te bereiken doelen, hoe te bereiken en met welke partners (gemeenten, ondernemers, natuurverenigingen, de provincie en het Rijk).

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling vanuit het waterschap geen compensatie vereist.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Meierijstad (waartoe Olland behoort) heeft een nieuw VGRP 2017-2022 en Waterplan ‘Waardevol water in Meierijstad’ opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

De planontwikkeling mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem.

Doorwerking plangebied

BRO heeft het planvoornemen door middel van een waterparagraaf hydrologisch beschreven. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondwater

Uit de gegevens van bodematlas blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter plaatse binnen 40 cm-mv te verwachten en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand op 80-120 cm-mv te verwachten. Voor voldoende drooglegging is ophoging ter plaatse van de woning aangeraden. Voor de nieuwbouwwoning is een bouwpeil van minimaal 20 cm boven de weg geadviseerd. Door de hogere ligging van de woningen is geen grondwateroverlast te verwachten binnen het plangebied.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaart van het Waterschap De Dommel is te zien dat er in de omgeving van het plangebied twee A-watergangen gelegen zijn. Daarnaast zijn er eveneens enkele B-watergangen en duikers gelegen in de omgeving van het plangebied. In het plangebied zijn verder geen waterstaatswerken, waterwegen, greppels of sloten aanwezig.

Direct ten oosten/zuidoosten van het plangebied is een A-watergang gelegen welke in zuidelijke richting afloopt. Nadat de A-watergang de Karthuizerweg heeft gepasseerd stroomt deze watergang in westelijk richting naar de Ollandse Waterloop. De duiker ten oosten van het plangebied heeft een ronde opening van 0.8 meter breed en een lengte van circa 136 meter.



Figuur 4.1 Uitsnede legger met plangebied aangegeven in rood

Afvalwater

Onder de Pastoor Smitsstraatstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouwwoningen dienen hierop aangesloten te worden. Voor de aansluiting dient een aansluitingsvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Meierijstad. Er zijn geen capaciteitsproblemen te verwachten na het toevoegen van één vrijstaande woning.

Hemelwater

In het plangebied zijn momenteel, behoudens een kleine schuur, geen gebouwen aanwezig. Het terrein is braakliggend. Het hemelwater infiltreert deels in de ondergrond en stroomt deels af naar de nabij gelegen putten van de Pastoor Smitsstraat en de richting van de A-watergang ten zuiden van het plangebied.

Zover bekend is er geen sprake van wateroverlast op de locatie. Ter plaatse van het plangebied wil men één woning realiseren met verharding/inrit waarop 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een tuin zal worden aangelegd waarin een bijgebouw kan worden gerealiseerd. Met deze toekomstige ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het plangebied toenemen met circa 300 m^2.
Voor het waterschap is geen compensatie vereist en kan aangesloten worden op het oppervlaktewater. Vanuit het gemeentelijk beleid van de gemeente Meierijstad is een hemelwaterneutrale ontwikkeling en dus hemelwaterverwerking binnen het plangebied verplicht.

Het hemelwater dient separaat gehouden te worden. Het beleid van de gemeente Meierijstad schrijft voor dat in de mate van het mogelijke 60 mm per vierkante meter verharding ter plaatse verwerkt wordt.
Voor het verhard oppervlak dient (zonder aanvullende maatregelingen) binnen het perceel een hemelwatervoorziening van circa 18 m^3 aangelegd te worden.

Eventueel kan water hergebruikt worden voor de besproeiing van de tuin met opgevangen water in een regenton/regenschutting. De benodigde retentie of afvoersnelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren in een grindgoot of middels het gebruik van een halfverharding zoals grind of een waterpasserende bestrating.

Binnen het plangebied is een goed infiltratiesnelheid te verwachten. Gezien de verwachte GHG op 8.70 m +NAP (circa 62 cm-mv) dient hemelwater bovengronds verwerkt te worden. Tot de mogelijkheden voor bovengrondse opvangen van water behoren onder andere de aanleg van een verlaagde tuin maar ook een natuurlijke tuin, een sedum- of waterdak, regenwaterton of –schutting, wadi, infiltratiekratten en waterdoorlatende verharding/parkeerplaatsen. Binnen het perceel is voldoende ruimte aanwezig om water bovengronds te verwerken. Ook kan door het gebruik van halfverharding een reductie van de benodigde waterberging bereikt worden.

Door de te nemen maatregelingen is door de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Een definitieve oplossing dient bij de nadere planuitwerking toegelicht te worden voorafgaand aan de aanleg van de verhardingen. Tevens is de uiteindelijke voorziening afhankelijk van de kosten, eigen voorkeur en verwerkingsmogelijkheid ter plaatse.

4.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied
De betreffende gronden zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen', maar er ligt geen bouwvlak op de locatie. In 2017 is reeds onderzoek (voor een deel van het plangebied) uitgevoerd naar de geschiktheid van de bodem voor een gebruik als tuin. Uit dit onderzoek (opgenomen in de bijlagen) volgt dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Echter was een deel van het plangebied nog niet meegenomen in dit onderzoek en dienden er extra boringen te worden geplaatst. In dit kader is dan ook een aanvullend verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek besproken, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

<u>Conclusies en aanbevelingen</u>
NEN 5740
Zintuiglijk is plaatselijk in de bovengrond (boringen 01 t/m 04) een zwakke tot sterke bijmenging met puin aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en minerale olie zijn aangetroffen;
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen;
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde wordt aangetroffen aan barium.

De hypothese "verdacht" moet aangenomen worden op basis van de verhoogde achtergrondwaarden in de bovengrond, als de overschrijding van de streefwaarde in het grondwater aan barium.

NEN 5707
Zintuiglijk zijn plaatselijk in de bovengrond zwakke tot sterke bijmengingen (G01 t/m G04) met puin en/of asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van inspectiegaten G01 en G03 (0-50 cm-mv) zijn analytisch asbestgehalten aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de asbestconcentratie (13 en 5,6 mg/kg ds.) in de bodem de tussenwaarde (>50 mg/kg ds. gewogen asbest) niet overschrijdt. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest.

Op basis van de Wet bodembescherming vormen de aangetroffen verhoogde waarden geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende vastgelegd. De resultaten vormen, ons inziens, géén belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein. De onderzoekslocatie is voldoende onderzocht op het voorkomen van asbest in de bodem.

Geadviseerd wordt bij herinrichting van het terrein alert te zijn op bodemvreemde bijmengingen en deze grond mogelijk apart te af te graven. Daarnaast dient het eventueel aanwezige betongruis en het uiterst puinhoudende materiaal als bouwstof te worden beschouwd. Bij vrijkomen dient het materiaal te worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit, om de hergebruiksmogelijkheden te bepalen.



Figuur 4.2 Boringspunten

Asbestinventarisatie

Naar aanleiding van het beschreven verkennend bodemonderzoek is een asbestinventarisatie ter plaatse van een garage aan de Pastoor Smitsstraat 1 uitgevoerd door Asbest Adviseurs B.V.. De volledige rapportage is te vinden in de bijlagen.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen waargenomen:

1) Dakbeschot. Ten aanzien van het dakbeschot bestaat geen direct risico. De bron dient verwijderd te worden voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
2) Plaat op deur. Ook de plaat op deur betreft geen direct risico. De bron dient verwijderd te worden voorafgaand aan renovatie en/of sloop.

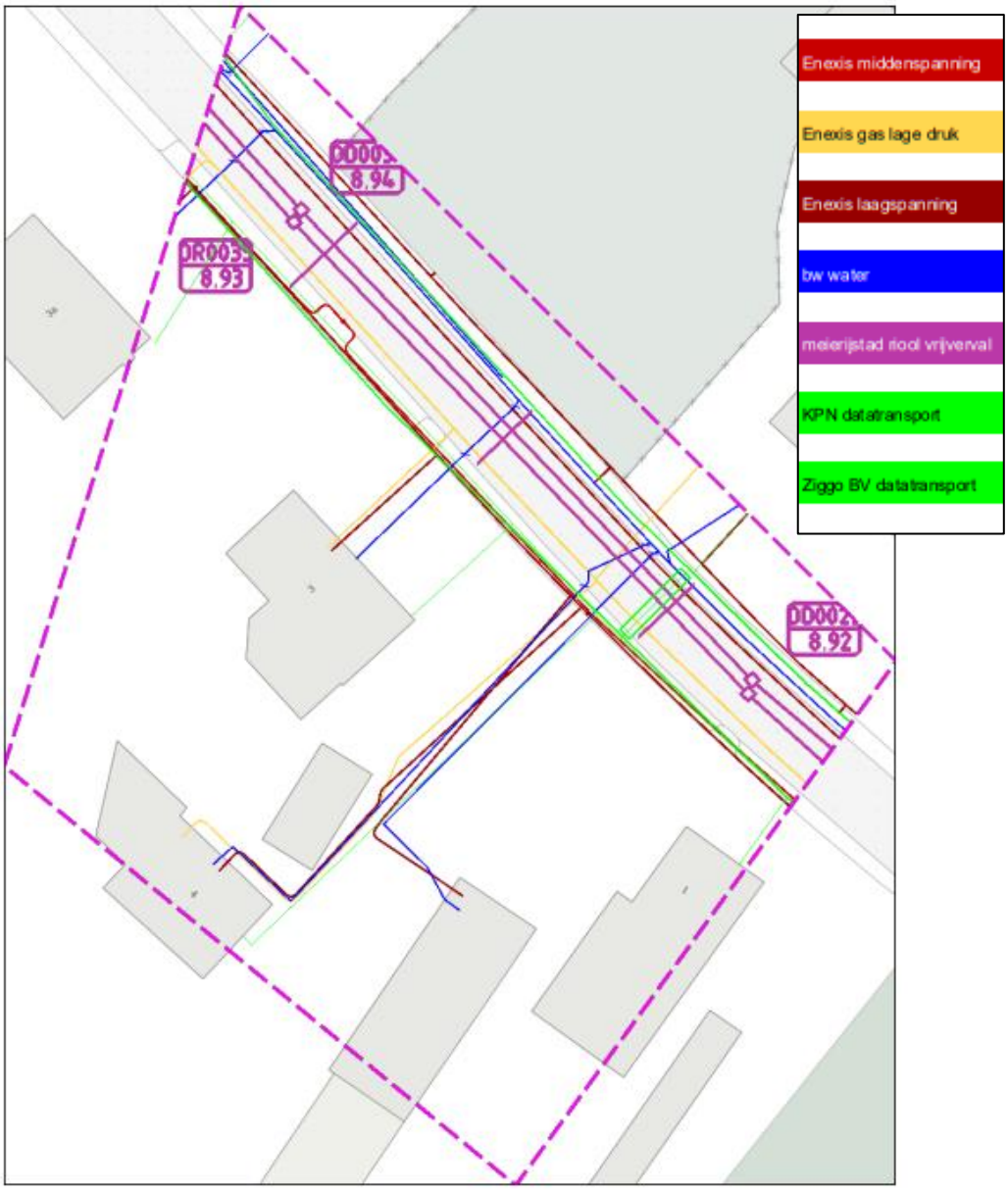
Naast het bovenstaande is de vraag beantwoord of er een redelijk vermoeden bestaat tot verborgen asbesthoudende materialen welke alleen middels het uitvoeren van destructieve onderzoekshandelingen in kaart gebracht kunnen worden. Het antwoord hierop luidt dat hiertoe geen vermoeden bestaat.

Indien de schuur en de directe omgeving rondom de schuur na verwijdering van het asbesthoudende materiaal wordt vrijgegeven conform de NEN2990, dan wordt een bodemonderzoek naar asbest na sloop in deze situatie niet noodzakelijk geacht.

4.6 (Ondergrondse) Infrastructuur

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Een klic-melding is reeds aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

Uit deze klic-melding blijkt dat er over het perceel kabels en leidingen liggen die naar de achterliggende bebouwing aan de Karthuizerweg (nr. 4) leiden. Deze kabels en leidingen zullen omgelegd worden. In figuur 4.3 zijn de kabels en leidingen weergegeven.



Figuur 4.3 Aanwezige kabels en leidingen in het plangebied

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

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

De bedrijfsactiviteiten in Olland beperken zich over het algemeen tot de lichtere milieucategorieën. Scholen, sportvoorzieningen, detailhandel en dienstverlening en de lichtere horecabedrijven zoals een café-restaurant en een cafetaria worden, zeker in gemengde bebouwingslinten, over het algemeen goed vermengbaar geacht met de woonfunctie.

Doorwerking plangebied
Hoewel er meerdere niet-woonfuncties in de directe omgeving (bij woningen zijn niet milieubelastende bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieu categorieën 1 en/of 2 wanneer de aanduiding 'bedrijf' geldt, daarnaast zijn er in de omgeving scholen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen) aanwezig zijn, domineert in dit gedeelte van de Pastoor Smitsstraat de woonfunctie en daarom is er zorgvuldigheidshalve voor gekozen het plangebied als 'rustig woongebied' te kwalificeren.

Op het adres Karthuizerweg 3-3a is vergunning verleend voor het wijzigen van het bedrijfstype (voorheen timmerfabriek) naar een klusbedrijf. Een klusbedrijf valt onder een 'Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1000 m2' en heeft een milieucategorie 2. De richtafstand tot gevoelige functies die hierbij hoort is 30 meter. De werkelijke afstand van het plangebied tot de Karthuizerweg 3-3a bedraagt 83

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

meter. Aan deze richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan. In planologische zin kan zich op dit adres een timmerfabriek vestigen. Op dat moment zal de bedrijfsvoering van de timmerfabriek moeten voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. In dezelfde richting als waar de beoogde woning die met onderhavig plan mogelijk gemaakt wordt, staat op een kortere afstand (80 meter), een bestaande woning (Pastoor Smitsstraat 1), die als maatgevende woning zal dienen. Het bedrijf zal dus niet onevenredig beperkt worden door het nieuwbouwplan.

Op circa 184 meter ten noorden van het plangebied, gelegen aan de Schootsedijk 44, zijn een duikschool, hoveniersbedrijf en een statische opslag gesitueerd. De duikschool kan gelijkgesteld worden aan een binnenzwembad, welke een richtafstand heeft van 50 meter. Daarnaast liggen er tussen de duikschool en de ontwikkeling veel andere woningen. Het bedrijf zal niet extra belemmerd worden door de bouw van deze woning. Het hoveniersbedrijf moet op minstens 30 meter afstand zitten, waaraan ruimschoots voldaan wordt, en de opslag wordt veelal ingeschaald als categorie 2, wat betekent dat een richtafstand van 30 meter wordt aangehouden.

Aan de Pastoor Smitsstraat 4 bevindt zich een café. Ter plaatse is horeca toegestaan van de categorie 3. Dit is een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café. De bijbehorende milieucategorie is categorie 2, wat betekent dat een richtafstand van 30 meter wordt aangehouden. De werkelijke afstand bedraagt circa 75 meter.

Tot slot zijn er nog enkele veehouderijen in de omgeving gelegen aan Morgenstraatje 1, Karthuizerweg 1 en Ollandseweg 185 en 181. Aan de twee eerstgenoemde adressen zijn melkveehouderijen gesitueerd. Richtafstand van deze veehouderijen tot gevoelige functies betreft 100 meter. De planlocatie is op 140 meter afstand gelegen van Morgenstraatje 1 en op 115 meter gelegen van Karthuizerweg 1. Aan de richtafstand wordt dus voldaan. De veehouderijen op de Ollandseweg zijn beide niet actief. Echter geldt voor deze veehouderijen dat ze planologisch nog zijn toegestaan en is de veehouderij aan de Ollandseweg 185 nog steeds vergund tot het houden van melkrundvee. Aangezien de Ollandseweg 181 zich op 280 meter bevindt van het plangebied en de Ollandseweg op 185 meter van het plangebied, en de grootste richtafstand 100 meter bedraagt, bestaan er geen belemmeringen vanuit deze veehouderijen.

Voorts zijn er enkele geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied. Hier wordt nader op ingegaan in de paragraaf 4.12 ‘Gezondheid’. Aan de Schootsedijk 47 bevindt zich een geitenhouderij waar tevens intensieve veehouderij (geiten en schapen) is toegestaan. Voor deze graasdieren is van toepassing dat er een hoogste richtafstand geldt van 50 meter. Aangezien het plangebied zich op een kleine 200 meter bevindt, kan geconcludeerd worden dat aan deze richtafstand wordt voldaan.

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband

met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Bij de ontwikkeling van woningen is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen. Om de voor- en achtergrondbelasting inzichtelijk te maken is een geuronderzoek uitgevoerd door de Roever. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 100 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 1,9 ouE/m3. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een ‘goed’ woon- en leefklimaat. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 3,0 ouE/m3. Aan deze geurnorm (die overeenkomt met een ‘goed’ woon- en leefklimaat) wordt voldaan.

De achtergrondbelasting van maximaal 4,1 ouE/m3 komt overeen met een ‘goed’ woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat op grond van de achtergrondbelasting is daarom gelijk aan of beter dan het ‘goed’ woon- en leefklimaat dat op grond van de voorgrondbelasting.

Het aspect ‘geurhinder’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied
Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Schootsedijk en Ollandseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Pastoor Smitsstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek.. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek vermeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Schootsedijk
De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 33 dB, incl. aftrek artikel 110g.
De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Ollandseweg
De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 33 dB, incl. aftrek artikel 110g.
De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Pastoor Smitsstraat
Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de ‘voorkeursgrenswaarde’. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 57 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 52 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Ter borging is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van voldoende gevelwering.

Het aspect geluidhinder verkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied
Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	**NO_2 µg/m³**	**PM_{10} µg/m³**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m³**	**Jaar**
15537475	15.7	18.2	6.4	11.4	2020
15537371	15.7	18.2	6.4	11.4	2020
15537354	15.7	18.2	6.4	11.4	2020
15537478	15.7	18.2	6.4	11.4	2020
15537518	15.7	18.2	6.4	11.4	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.2: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

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

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door bepaalde veiligheidsafstanden te hanteren. Externe veiligheidsafstanden ter bescherming van de omgeving zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Deze voorheen genoemde risico's hangen vooral samen met:
- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

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

Landelijke wet- en regelgeving is onder andere opgenomen in het Bevi, Bevt en Bevb:

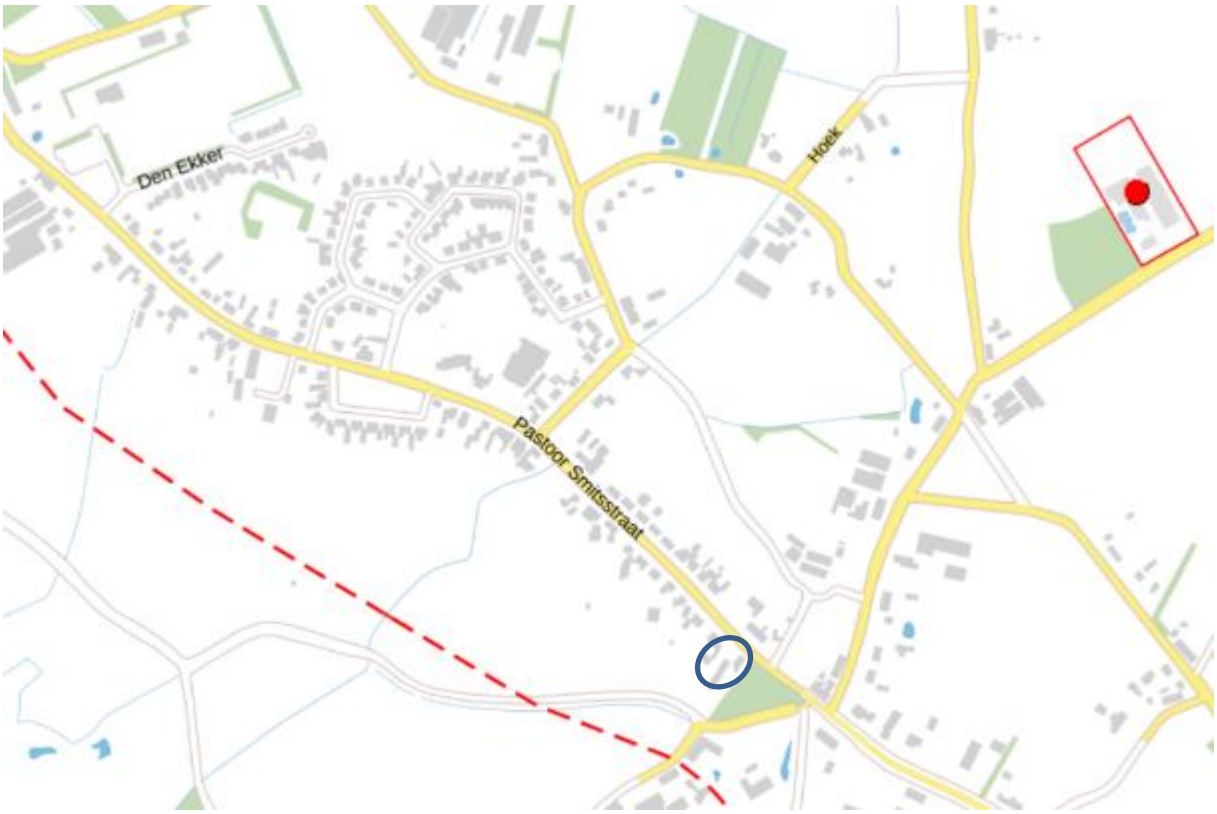
- Bevb – Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleiding (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- Bevi - Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het Bevi verplicht de bevoegde gezagen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) – de gemeenten en provincies – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi beperkt ook het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf.
- Bevt - Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet(opent in nieuw venster)(verwijst naar een andere website) staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.4 is de risicokaart weergegeven. Met het plangebied blauw omcirkeld.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Inrichtingen
De risicokaart geeft aan dat op 660 meter ten noordoosten van het plangebied is een bovengrondse propaantank van maximaal 3.000 liter is gelegen. De risicoafstand $PR10^{-6}$ is gesteld op 12 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Transport
Ten westen van het plangebied ligt op 3.77 kilometer afstand de Rijksweg A2. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Op 1.96 kilometer westelijk van het plangebied ligt een spoorlijn, het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn.

Buisleidingen
Op circa 126 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de aardgasleiding Z-544-01 van de Gas-unie. Hiervoor gelden een 100%- en een 1%-letaliteitsgrens van respectievelijk 80 en 150 meter. Het plangebied valt binnen de 1%-letaliteitsgrens van deze buisleiding.

Aangezien het plangebied alleen binnen de 1%-letaliteitsgrens van deze buisleiding ligt, en met onderhavig planvoornemen 1 woning in een bestaand bebouwingslint wordt gerealiseerd, zal een beperkte verantwoording groepsrisico volstaan.

Uitwerking verantwoordingsplicht

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid inrichten (Bevi) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer / Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) – transport door buisleidingen

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1) aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2) Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3) De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4) De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

Het plangebied is gelegen binnen de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding Z-544-01. De buisleiding is gesitueerd ten zuiden van het plangebied. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 1 ééngezinswoning mogelijk gemaakt. De gemiddelde huishoudensgrootte bedroeg in 2019 2,15 personen. Er kan dus gesteld worden dat het aantal personen binnen het invloedsgebied – gelet op het gemiddelde – toe zal nemen met 2-3 personen.

Ad 2)

Voor het plangebied is geen berekening uitgevoerd om de hoogte van het groepsrisico te bepalen. Gezien het plangebied binnen de 1%-letaliteitsgrens ligt en er maar 1 woning wordt toegevoegd in het bestaand bebouwingslint werd dit niet noodzakelijk geacht. Het aspect externe veiligheid zal voor deze planlocatie vooral worden verantwoord middels het beschrijven van mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet (beschreven in "Ad 4").

Ad 3)
Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaats vindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Ad 4)
Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten
Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. In het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" is voor de buisleiding ook reeds een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen. In deze zone geldt dat de bouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichten niet zijn toegestaan. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen
Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100%-letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100%-letaliteitsgrens valt, groter. Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de aardgasleiding en het realiseren van veilige vluchtroutes. Hierdoor worden de gevolgen van hittebestraling beperkt.

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Bij de inrichting van het plangebied dienen voldoende vluchtwegen aanwezig te zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten. De vluchtwegen dienen van de leiding af gericht te zijn.

Conclusie
Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico minimaal is en verder geminimaliseerd kan worden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft advies uitgebracht omtrent het aspect 'veiligheid'. Dit advies is opgenomen in de bijlagen. Hierin wordt toegelicht dat de Veiligheidsregio adviseert om initiatiefnemers en toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico van een fakkelbrand en het handelingsperspectief te informeren. Hierdoor wordt zelfredzaamheid van de bewoners verhoogd.

4.12 Gezondheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt er één woning gerealiseerd en wonen betreft een gevoelige functie. Er dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Doorwerking plangebied
Handreiking veehouderij en volksgezondheid
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van een nieuwe woning. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

<u>Stap 1 Endotoxine</u>
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In dit toetsingskader blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van deze advieswaarde van 30 EU/m3. Dit betekent dat wanneer omwonenden in een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen onvoldoende beschermd kunnen worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen.

De beoogde woning ligt op voldoende afstand van varkens- en pluimveehouderijen (meer dan 1 kilometer verwijderd). Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

<u>Stap 2 Emissies</u>
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling betreft namelijk een woning.

<u>Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader</u>
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (zowel voor wat betreft geurnormen als vaste afstanden); er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stap 3b:geur toetsen aan aanvaardbaar woon/leefklimaata.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde
In de beoogde situatie wordt aan de gezondheidskundige advieswaarde voldaan; de meest nabijgelegen veehouderijen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling.

Stap 4a-b: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij
De afstand tussen de nieuwe woning en de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie meer dan 100 meter.

5a Geitenhouderijen
Uit het VGO-2onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De planlocatie ligt binnen de straal van 2km van geitenhouderijen. Onderstaand wordt dit aspect nader beschouwd.

5b Pluimveebedrijven
De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van pluimveebedrijven.

5c Overige veehouderijen
De locatie is gelegen binnen een afstand van 250 meter van enkele veehouderijen, te weten de melkveehouderijen aan het Morgenstraat 1 (op 140 meter), de Karthuizerweg 1 (op 115 meter) en de Ollandseweg 185 (op 185 meter). Onderstaand is ten aanzien van dit onderdeel een afweging gemaakt over het te ontwikkelen plan in relatie tot de volksgezondheid.

Stap 6: mestbe- en -verwerking
Er is geen sprake van mestbe- of ververwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid

Geitenhouderijen
Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten.

De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Brabantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In onderhavig project wordt één nieuwe wooneenheid gerealiseerd. De gemeente Meierijstad moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Concreet houdt dit afwegingskader in dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:
1) Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.

2) Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.
3) Aanvragers van plannen en nieuwe potentiele bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen. Deze verklaring is door de initiatiefnemers van onderhavig plan getekend.

Kortom, op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk is er wellicht ruimte om ruimtelijke ontwikkelingen wél toe te staan binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

Op 220 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Schootsedijk 47. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op die locatie toegestaan om een geitenhouderij te exploiteren. In de feitelijke situatie en conform de vergunning zijn er circa 480 geiten op de geitenhouderij. Daarnaast op 920 meter ten noordwesten van het plangebied ligt aan de Pastoor Smitsstraat 55 ook een geitenhouderij, hier mogen volgens de vergunning 1.877 geiten worden gehouden.

De gemeente wil meewerken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. Deze verklaring is door initiatiefnemer ondertekend en zal kenbaar worden gemaakt aan de eindgebruikers. Overigens ligt het plangebied in de bebouwde kom tussen nog veel meer andere woningen en zijn er woningen die dichterbij de geitenhouderij zijn gevestigd.

Uit toetsing aan het stappenplan uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” volgt dat advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt dan ook geadviseerd het planvoornemen voor te leggen aan de GGD. Er worden overigens geen gezondheidsbeperkingen verwacht, gezien in de handreiking wordt aangegeven dat negatieve gevolgen voornamelijk optreden daar waar er meerdere veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, die gezamenlijk tot cumulatie leiden. In onderhavige situatie is er sprake van twee geitenhouderijen in de omgeving.

Tevens speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de betreffende geitenhouderij zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie aan Pastoor Smitsstraat. Daarbij worden de beoogde woningen niet dichter tot de geitenhouderij georiënteerd dan bestaande woningen.

<u>Slotafweging</u>
De gemeente moet op basis van de stappen 5a en 5c een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. In dit geval is er sprake van een plan dat voorziet in een (maatschappelijke) behoefte naar een woning. Het betreft een wenselijke ontwikkeling met het oog op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het bebouwingslint. In de omgeving van het plangebied (de kern Olland) wonen meerdere mensen en de woning vormt een opvulling van een lege plek in het lint. Tussen het drietal veehouderijen en het plangebied zijn reeds meerdere woningen en andere functies gelegen. De invloed van het plan op de luchtkwaliteit (fijnstofuitstoot) is zeer gering.

Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. De onderhavige ontwikkeling is dan ook van minimale invloed op het volksgezondheidsrisico. Voor de afweging ten aanzien van geitenhouderijen zie onder het kopje ‘geitenhouderijen’. Advies van de GGD wordt daarom niet noodzakelijk en niet doelmatig geacht.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen
In de omgeving van het besluitgebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen
De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op geruime afstand. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie
Op basis van bovenstaande wordt het mogelijk geacht dat de gemeente Meierijstad een positieve afweging maakt ten aanzien van het planologisch toestaan van een woning ter plaatse van het plangebied.

4.13 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Doorwerking plangebied
Parkeren
Volgens de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ zijn er voor een vrijstaande woning 2,4 parkeerplaatsen nodig voor een vrijstaande woning in ‘rest bebouwde kom’. Het erf is voldoende groot genoeg om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Op eigen terrein is er ruimte voorzien voor het realiseren van 3 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de noodzakelijke parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van de gemeente Meierijstad.

Verkeer
Er wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning krijgt een eigen inrit en ontsluiten op de Pastoor Smitsstraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt beperkt (met maximaal 8.6 ritten

per etmaal) toe. Er zullen hierdoor geen negatieve effecten ontstaan op de verkeersdrukte of verkeersveiligheid in de Pastoor Smitsstraat en de wegen in de omgeving. Het omliggende wegennetwerk kan de beperkte toename verkeersgeneratie prima verwerken. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorend perceel en landschappelijke inrichting, zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit is met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, onbebouwde zone) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Tevens is een parkeerbepaling opgenomen, inhoudende dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of openbaar gebied conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ aanwezig dient te zijn. Deze bepaling vormt een toetsingskader bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit één bestemming.

Wonen
Het gehele plangebied is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in een vrijstaande woning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis onder voorwaarden. Daarnaast zijn onder meer bij de woning behorende tuin en erf, parkeervoorziening, groenvoorziening, water en waterhuishoudkundige voorziening toegestaan.

Voor de bebouwingsmogelijkheden is onderscheid gemaakt in vier zones:
- Bouwvlak: hierbinnen is maximaal één vrijstaande woning (hoofdgebouw) toegestaan, alsmede bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De overige regels volgen uit de bouwregels in combinatie met de situering van het bouwvlak;
- Zone 'erf': dit betreft het achtererfgebied voor zover niet binnen het bouwvlak gelegen. Hierin zijn geen hoofdgebouwen, maar wel bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn de hieraan gestelde maatvoerings- en situeringseisen opgenomen.
- Zone 'tuin': dit betreft het gedeelte vóór de voorste bouwvlakgrens en het verlengde daarvan, tot aan de grens met het openbaar gebied. Binnen deze zone is een uitbouw in de vorm van entree toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen en overige bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van het in gebruik nemen van de woning, geldt als voorwaardelijke verplichting dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden en dat voldoende gevelwering in verband met geluidhinder wordt aangebracht.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijk

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van aangrenzende percelen. Om privacyredenen zijn de verslagen van deze dialogen niet toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan, maar zal een kort samenvatting worden gegeven.

Initiatiefnemer heeft persoonlijk de bewoners en/of eigenaren van aangrenzende percelen benaderd om hen in te lichten over het planvoornemen. Bewoners van de aangrenzende percelen Pastoor Smitsstraat hebben te kennen gegeven op de hoogte te zijn van de tot dan toe bekende plannen. De bewoners zouden op de hoogte worden gehouden van de situatie. Eén bewoner heeft schriftelijk aangegeven in beginsel geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen, maar dat dit nog wel sterk afhankelijk was van de situering en uitvoering van de woning. Een andere bewoner heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag van het bouwvlak op de Pastoor Smitsstraat 1a mits deze bedoeld is voor één woning en voor één huishouden. Planverduidelijking werd in dit stadium nog wel nodig geacht.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en

waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er vindt vooroverleg plaats met het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (24 november 2022 tot en met 5 januari 2023). Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het plan kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk verklaard en door de gemeente beantwoord in de als bijlage opgenomen Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 2023.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologische quickscan
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: KLIC-melding
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
Bijlage 6: Geuronderzoek
Bijlage 7: Advies Veiligheidsregio
Bijlage 8: Notitie beantwoording zienswijzen

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Wonen	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 5	Algemene bouwregels	20
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 9	Overgangsrecht	25
Artikel 10	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1a, Olland' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0022021P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.6 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 Bed & Breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan huis geboden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 begane grondvloer
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.10 beroep of bedrijf aan huis
het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.11 bestaande bebouwing
bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een dakterras, onderbouw en zolder;

1.17 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 bijzondere woonvormen
a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.23 carport
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.24 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 dakkapel
een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

1.26 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.28 entree
een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.29 erf
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.30 erker
een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.31 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 hoofdgebouw
gebouw(en) dat door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.33 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.34 mindervalide
een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.35 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 5.1);

1.36 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.37 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.38 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.39 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.40 peil
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.41 perceel
kadastraal perceel;

1.42 pergola
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m1 h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.43 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 seksuele dienstverlening
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

1.46 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.47 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.48 voorste bouwperceelsgrens
de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;

1.49 voorziening van algemeen nut
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.50 vrijstaande woning
een woning die niet met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.51 water en waterhuishoudkundige voorzieningen
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

1.52 werk
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.53 werken
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.54 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.55 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.56 zolder
bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

Artikel 2 Wijze van meten
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 afstand tot de bouwperceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil (afgewerkte begane grondvloer) tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.9 oppervlak van een bouwperceel
de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de definitie 'woning';
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

met de daarbij behorende:

c. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
d. erven ter plaatse van de aanduiding 'erf';
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Binnen het bouwvlak

a Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
d. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maten;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden ten minste 3 meter te bedragen.

b Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze uitsluitend minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;

c. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij volledig platte afdekking bedraagt 3,3 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een kapconstructie is de maximale goothoogte vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een totale maximum hoogte van 6 meter;
e. de dakhelling bij kapconstructie van bijbehorende bouwwerken is vrij te bepalen;
f. de minimale afstand tot perceelsgrens van een niet-overdekt zwembad bedraagt 2 meter;
g. de maximale oppervlakte van een niet-overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. bouwwerken op een dak ten behoeve van een dakterras, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter mag bedragen.

3.2.3 Aanduiding 'tuin'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
    2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
    3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
    4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
    5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
    6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

3.2.4 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 meter bedraagt;
    2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 3 meter dient te bedragen;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt binnen de aanduiding 'erf':

Oppervlakte binnen aanduiding 'erf'	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m²	60 m²
300 tot 600 m²	70 m²
600 m² en groter	100 m²

met dien verstande dat de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;

c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;
d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
e. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij volledig platte afdekking bedraagt 3,3 meter;
f. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een kapconstructie is de maximale goothoogte vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een totale maximum hoogte van 6 meter.
g. de minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter;
h. de maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting binnenniveau

De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het geluidrapport "Pastoor Smitsstraat 1a te Olland Sint-Oedenrode, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting Wegverkeerslawaai", met kenmerk Rm210119aaA0, opgesteld door K+ Adviesgroep (d.d. 9 maart 2021) en 33 dB.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 3.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

3.4.2 Voorwaarden

De onder 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.3 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub b, onderdeel a voor het realiseren van een open hekwerk vóór (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw, onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 meter bedragen;
b. geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis (in hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken);
b. de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening;
c. de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub a in combinatie met artikel 3.5.2;
d. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van bijbehorende bouwwerken;
e. de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
f. de uitoefening van prostitutie;
g. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
h. bedrijfsmatige opslag.

3.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
d. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
c. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
d. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn;
e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
f. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
g. permanente bewoning is niet toegestaan;
h. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
i. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
j. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
k. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

5.2 Ondergronds bouwen

5.2.1 Algemene bepaling

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil;
c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

5.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 8 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

6.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 6.1 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

6.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de 'Nota Parkeernomen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 31 januari 2019, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

6.4 Afwijking verplichting parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 6.3 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of;
b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of;
c. er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of;
d. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of;
e. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

6.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in Artikel 3 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt in een waterberging met voldoende capaciteit conform een norm van 60 mm/m² verharding, waarbij de waterberging

na realisatie in stand moet worden gehouden danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;

b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 1 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 meter.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 10 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1a, Olland' van de gemeente Meierijstad.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl