BOPA-MOTIVERING

Grote Doelenlaan 14-16-18, Sint-Oedenrode

29-10-2024 (concept)

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging projectgebied 6
1.3 Procedure 6
1.4 Leeswijzer 8

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving 9

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 14
2.3 Strijdigheden omgevingsplan 17

3. Participatie 19

3.1 Intaketafel en Omgevingstafel 19
3.2 Participatie omgeving 19
3.3 Advies gemeenteraad 20
3.4 Bestuurlijk vooroverleg 21

4. Beleidskader 22

4.1 Rijk 22
4.2 Provincie 24
4.3 Regio 26
4.4 Gemeente 28

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving 33

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 33
5.2 Welstand 33
5.3 M.e.r.-beoordeling 35
5.4 Verkeer en parkeren 36
5.5 Ecologie: soortenbescherming 39
5.6 Ecologie: gebiedsbescherming 39
5.7 Luchtkwaliteit 41
5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 43
5.9 Geluid door activiteiten 45
5.10 Geur 46
5.11 Omgevingsveiligheid 49
5.12 Cultureel erfgoed 52
5.13 Bodem 54
5.14 Water 55
5.15 Duurzaamheid 57
5.16 Gezondheid 57

6. Economische uitvoerbaarheid 60

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 60
6.2 Kostenverhaal 60

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 61

Bijlagen 62

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Grote Doelenlaan 14-18 in Sint-Oedenrode is de bedrijfslocatie van voormalig touringcarbedrijf Van Hoof Reizen gevestigd. Het busbedrijf kent een rijke geschiedenis van inmiddels meer dan 100 jaar. De huidige eigenaren hebben echter besloten het bedrijf door te geven aan hotel en touringcarbedrijf De Kruishoeve uit Vught, waarmee ook de bussen naar Vught verhuisden.

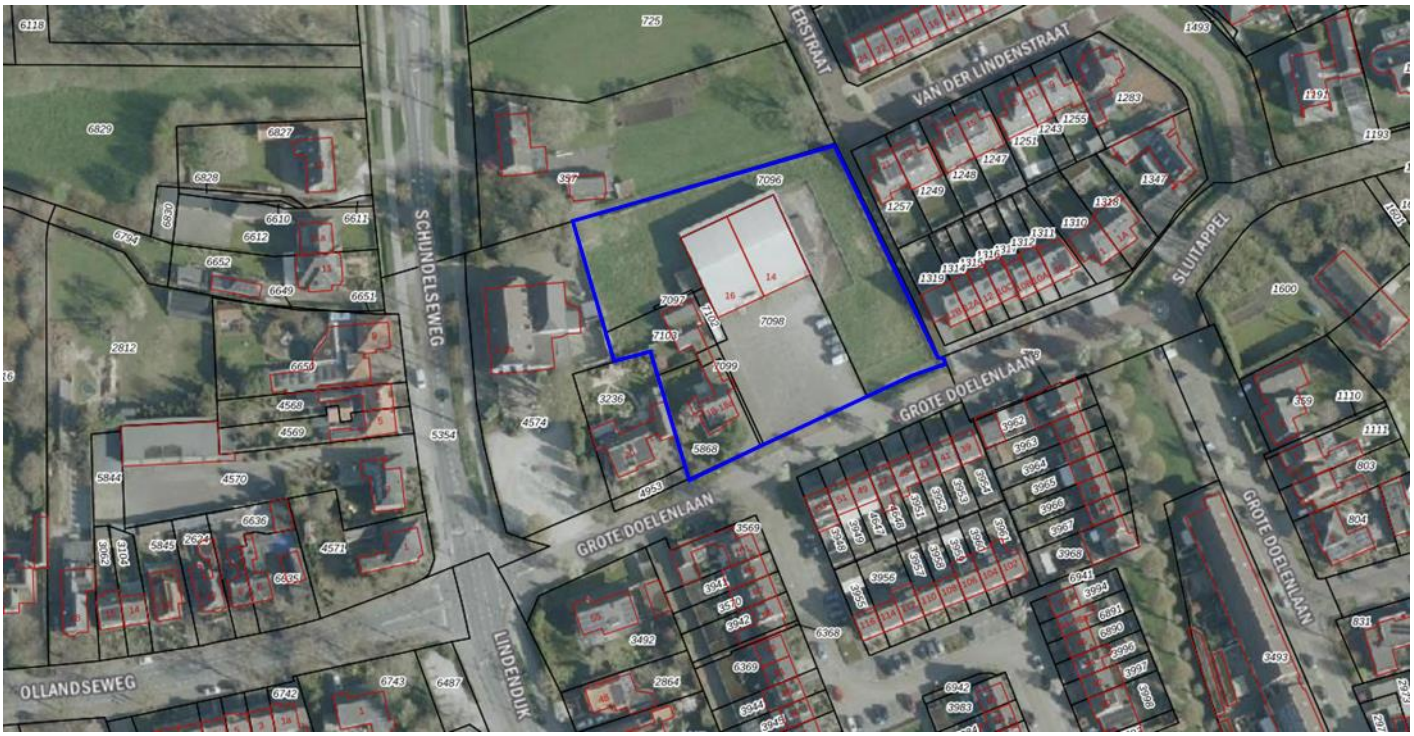
Nu de stallingsgarage overbodig is geworden willen initiatiefnemers de locatie een nieuwe invulling geven in de vorm van woningbouw. Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe, met name omdat in het huidige omgevingsplan de functie 'bedrijf' aan de locatie is toegekend en de functie wonen alleen binnen een bedrijfswoning is toegestaan. Daarnaast is de activiteit bouwen van een gebouw alleen toegestaan binnen het toegekende bouwvlak. De stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woningbouwplan beperkt zich echter niet tot het bestaande bouwvlak, waardoor ook afwijking van deze regels nodig is. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan die met het verlenen van voorliggende vergunning(aanvraag) worden opgeheven.



Ligging projectgebied (blauw omcirkeld) binnen het stedelijk gebied van Sint-Oedenrode (Bron: https://app.pdok.nl/viewer)

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het noordoosten van de kern Sint-Oedenrode. De locatie omvat een bedrijfshal met bijbehorende bedrijfswoning en mantelzorgwoning. Het betreft vier kadastrale percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, nummers 5868, 7096, 7097, 7098, 7099, 7102 en 7103.



Luchtfoto met kadastrale kaart van het projectgebied (blauw omlijnd) (Bron: https://app.pdok.nl/viewer)

1.3 Procedure

1.3.1 Opvolgende bopa

In de overgangsfase (tot 1 januari 2032) voor het omgevingsplan is het mogelijk om een omgevingsvergunning voor een bopa gefaseerd aan te vragen met afzonderlijke aanvragen. Dit is de zogenoemde 'opvolgende bopa'. Initiatiefnemer vraagt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gefaseerd aan. In de eerste fase wordt vergunning gevraagd om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij gaat het om specifiek de volgende afwijkingen:

- Afwijkend gebruik van de gronden (functie wonen met ondergeschikte beroepen of bedrijven aan huis, groen en verkeer, in plaats van bedrijf);
- Bouwen in strijd met het omgevingsplan (omgevingsplan staat ter plaatse geen reguliere woningen of bijbehorende bouwwerken bij reguliere woningen toe, gebouwen buiten het bouwvlak of binnen 4 meter van de perceelsgrens zijn niet toegestaan);

In de opvolgende tweede fase volgen de technische aanleg- en bouwactiviteiten.

De wettelijke grondslag voor de opvolgende bopa is te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl is de algemene beoordelingsregel opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen kan worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het overgangsrecht van het Bkl (artikel 12.27a) is een tijdelijke beoordelingsregel voor een bopa opgenomen, waarin is bepaald

dat bij een opvolgende vergunningaanvraag voor een bopa in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als de activiteit niet in strijd is met de eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit artikel maakt het dan ook mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een bopa en pas later de technische bouw- en aanlegactiviteit te vergunnen.

Concreet betekent dit dat in de eerste fase voor het gehele bouwplan (voor zover in strijd met het omgevingsplan) de toets plaatsvindt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van de betreffende functies aan de betreffende locatie. Bij de opvolgende vergunning voor de technische uitvoering van het plan (daadwerkelijke bouw- en aanlegactiviteiten) hoeft die toets niet opnieuw plaats te vinden als de activiteiten plaatsvinden binnen de kaders die in de eerste fase zijn meegegeven.

1.3.2 Bevoegd gezag

Het college van B&W is het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa. In sommige gevallen zijn Gedeputeerde Staten of de minister het bevoegd gezag, bijvoorbeeld als een zogenaamde ‘wateractiviteit’ of ‘flora en fauna-activiteit’ aan de orde is. Dat is hier niet het geval.

1.3.3 Voorbereidingsprocedure

Op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de reguliere procedure van toepassing, tenzij initiatiefnemer verzoekt en/of het bevoegd gezag besluit om toepassing te geven aan de uitgebreide procedure of wanneer dit wettelijk zo is bepaald.

1.3.4 Adviesrecht

In de Omgevingswet (§ 16.2.3. Betrokkenheid van andere bestuursorganen) is bepaald dat in sommige gevallen het advies van andere bestuursorganen of adviseurs kan of moet worden betrokken bij een beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bopa. Het kan dan gaan om de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.

Gemeenteraad

Op 3 november 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad vastgesteld in welke gevallen de gemeenteraad van haar adviesrecht gebruik wil maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De raad heeft besloten in ieder geval gebruik te maken van haar adviesrecht voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten bij aanvragen voor nieuwbouw van meer dan vijf woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent in dit geval dat de gemeenteraad om advies moet worden gevraagd voorafgaand aan de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor de bopa door het college. Het advies van de gemeenteraad is bindend. In paragraaf 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

Gedeputeerde Staten

Op 7 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten (GS) van provincie Noord-Brabant een lijst van gevallen vastgesteld waarbij GS van haar adviesrecht gebruik wil maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Advies van GS is nodig als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de vastgestelde lijst. Geen van die instructieregels zijn in dit geval aan de orde, waardoor geen advies van GS benodigd is. GS zal op de gebruikelijke wijze in de planologische procedure worden betrokken. In paragraaf 3.4 wordt hier verder op ingegaan.

1.3.5 Participatie

In paragraaf 3.2 wordt verder ingegaan op het participatietraject.

1.3.6 Verwerken verleende omgevingsvergunningen

In artikel 4.17 van de Omgevingswet is opgenomen dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de bopa. Deze verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032.

Op 3 november 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besloten het wijzigen van het omgevingsplan voor het verwerken van verleende omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe hiermee rekening is gehouden in de aanvraag. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Uiteindelijk volgt in hoofdstuk 7 de slotconclusie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het projectgebied omvat een solitair gelegen bedrijfsperceel binnen het stedelijk gebied van Sint-Oedenrode. Tot aan het begin van de 21e eeuw lag het perceel aan de rand van het dorp, maar na het gereedkomen van de Noordelijke Randweg werd de noordoostelijke hoek van Sint-Oedenrode tot aan de randweg bebouwd. Direct aan de randweg is bedrijventerrein De Kampen gerealiseerd en daaromheen richting de kern Sint-Oedenrode kwam een nieuwe woonbuurt. Daarmee is de omgeving van het projectgebied nu enkele decennia veranderd in een woonomgeving.



Foto vanaf het projectgebied in oostelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)



Foto vanaf het projectgebied in zuidelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)

Direct ten zuiden, oosten en noordoosten van het projectgebied bevinden zich projectmatig gebouwde grondgebonden eengezinswoningen. Het gaat vooral om rijwoningen van twee bouwlagen met een kap waarvan de nok evenwijdig aan de weg loopt. Ten oosten van het projectgebied komen ook twee-onder-een-kapwoningen voor, die eveneens bestaan uit twee bouwlagen met een kap waarvan de nok evenwijdig aan de weg loopt. Incidenteel staan in de omgeving vrijstaande woningen met veelal een afwijkende bouwvorm (bijvoorbeeld één bouwlaag met kap en nok haaks op de weg). Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte in parkeervakken (zowel haaksparkeren als langsparkeren) in de openbare ruimte. Het openbaar groen beperkt zich in de buurt ten zuiden van het projectgebied tot enkele bomen en groene plantvakken. De jongere woonbuurt ten oosten van het projectgebied is ruimer opgezet waardoor ook meer ruimte voor groen aanwezig is. Dit komt met name tot uiting in meer bomen, plantvakken en ook lijnvormige elementen zoals beukenhagen om de parkeervakken van de woningen af te scheiden.



Foto vanaf het projectgebied in westelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)



Foto vanaf kruising Goede Doelenlaan/Schijndelseweg in noordelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)

Ten westen en noordwesten van het projectgebied bevindt zich meer organisch gebouwde bebouwing rondom de Schijndelseweg. Hier staan met name vrijstaande woningen van één bouwlaag met zadeldak of schilddak, steeds met de nok evenwijdig aan de weg. De bebouwing komt uit diverse bouwperioden en zodoende is sprake van diverse bouwstijlen. Direct ten noorden grenst het projectgebied aan de diepe tuin (gazon met moestuin) van een woning aan de Schijndelseweg.

Vrijwel direct ten westen van het projectgebied staat een langgevelboerderij (één bouwlaag, zadeldak met wolfseinde, bouwmassa en nok evenwijdig aan de weg) met een horecafunctie. Hier is planologisch een horecabedrijf toegestaan, dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden (zoals cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant). Feitelijk is een restaurant met café aanwezig, met buitenterras en parkeerplaats aan de Schijndelseweg.

Gelet op de omgeving en eventuele milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het projectgebied moet bij het project in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende omstandigheden:

- Risicovolle inrichting vanwege benzineservicestation met LPG aan de Schijndelseweg;
- Transport gevaarlijke stoffen over wegen (Noordelijke randweg en rijksweg A50);
- Wegverkeerslawaai vanwege lokale wegen (met name Schijndelseweg en Grote Doelenlaan);
- Milieuzonering vanwege naastgelegen horecagelegenheid.

2.1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het voormalige bedrijfsperceel van een touringcarbedrijf. Achterop het perceel staat een stallingsgarage voor de bussen. Daarvoor ligt een groot verhard opstel- en manoeuvreerterrein. Aan de westzijde van het perceel staat de bedrijfswoning met daarachter een aantal bijgebouwen. In een van de bijgebouwen is een mantelzorgwoning gerealiseerd. De bedrijfswoning is een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de weg loopt.



Foto van het projectgebied vanuit zuidelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)



Foto van het projectgebied vanuit zuidoostelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)



Foto van het projectgebied vanuit noordoostelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)



Foto van het projectgebied vanuit noordelijke richting (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)



Foto van de bebouwing binnen het projectgebied (Bron: Google Streetview, mei 2023, https://www.google.nl/maps)

2.1.3 Planologische situatie

Ter plaatse van het projectgebied geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeenten in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Omdat dit gebiedsdekkende omgevingsplan nog niet is vastgesteld door gemeente Meierijstad, geldt het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' bestaande uit:

1) Vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen:
   - Bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost’, vastgesteld 30-1-2014;
   - Bestemmingsplan ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’, vastgesteld 29-1-2015;
   - Bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld 31-1-2019 (m.u.v. artikel 8.3, dat artikel is na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24-3-2021 vernietigd);
   - Bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')’, vastgesteld 27-1-2021;
   - Bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan archeologie’, in voorbereiding en gaat pas na vaststelling deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.
2) Lokale verordeningen:
   Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren een gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater of erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval zijn van toepassing:
   - Verordening tot wijziging van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad (1e wijziging), voor wat betreft de regels over regen- en grondwater
3) Bruidsschat:
   - voorrangsbepalingen en overgangsrecht;
   - regels over bouwwerken, open erven en terreinen;
   - regels over milieubelastende activiteiten;
   - regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond;
   - regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

De bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie zijn inmiddels beëindigd. Initiatiefnemer is van plan om de locatie om te zetten naar een woonlocatie met 21 nieuwe woningen (23 in totaal). Het bedrijfsgebouw en opstel- en manoeuvreerterrein zullen worden gesaneerd om plaats te maken voor de nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen blijft behouden als reguliere burgerwoning. De mantelzorgwoning wordt eveneens omgezet naar een reguliere burgerwoning.

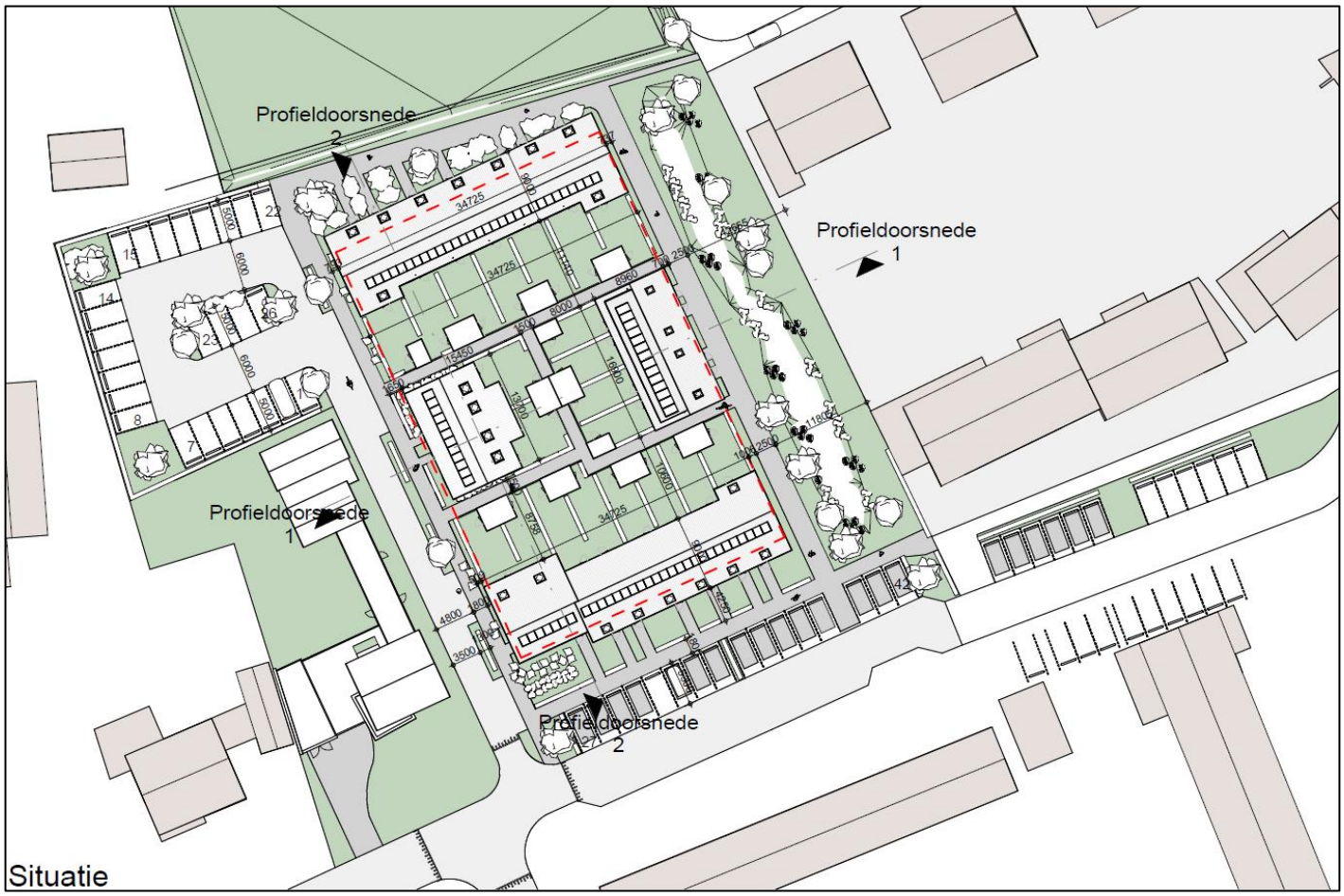
Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een inpassing met twee langere volumes die parallel aan elkaar liggen, en twee kleinere volumes ertussen. Het volume aan de straat doet denken aan een hoofdwoning van een boerderij met naast- en achtergelegen schuren. In het plan worden vier woningtypologieën gerealiseerd; acht hoofdwoningen (zuidzijde), zeven schuurwoningen (noordzijde), twee seniorenwoningen (westzijde) en vier starterswoningen (oostzijde).

Hoofdwoningen
De acht hoofdwoningen aan de zuidzijde van het plangebied, zijn gelegen aan de Grote Doelenlaan. Deze woningen hebben drie lagen, waarbij de bovenste twee lagen zijn voorzien van een kap. Om een eentonig straatbeeld te vermijden, zijn er binnen deze typologie enkele verspringingen aangebracht waarbij wordt gevarieerd in beukmaten en woningdieptes.

Schuurwoningen
Aan de noordzijde van het plangebied liggen de zeven schuurwoningen. De voorgevels zijn georiënteerd naar het noorden en bieden uitzicht over de groene omgeving. Deze woningen bestaan, net zoals de hoofdwoningen uit drie lagen, waarvan de bovenste twee zijn voorzien van een kap. De eindwoningen onderscheiden zich van de overige rijwoningen doordat ze zowel dieper als breder zijn.

Seniorenwoningen
Het plan omvat twee seniorenwoningen aan de westzijde van het projectgebied, waarbij rekening is gehouden met een volledig woonprogramma op de begane grond. De verdieping, onder de kap, biedt ruimte voor een extra slaapkamer en badkamer.

Starterswoningen
De vier starterswoningen aan de oostzijde van het projectgebied bestaan uit twee verdiepingen, met een kap en een dakkapel op de bovenste verdieping. Deze woningen zijn kleiner van formaat dan de andere woningen in het plangebied, maar bieden een betaalbare oplossing voor de startende doelgroep waardoor een gevarieerd woonmilieu ontstaat.

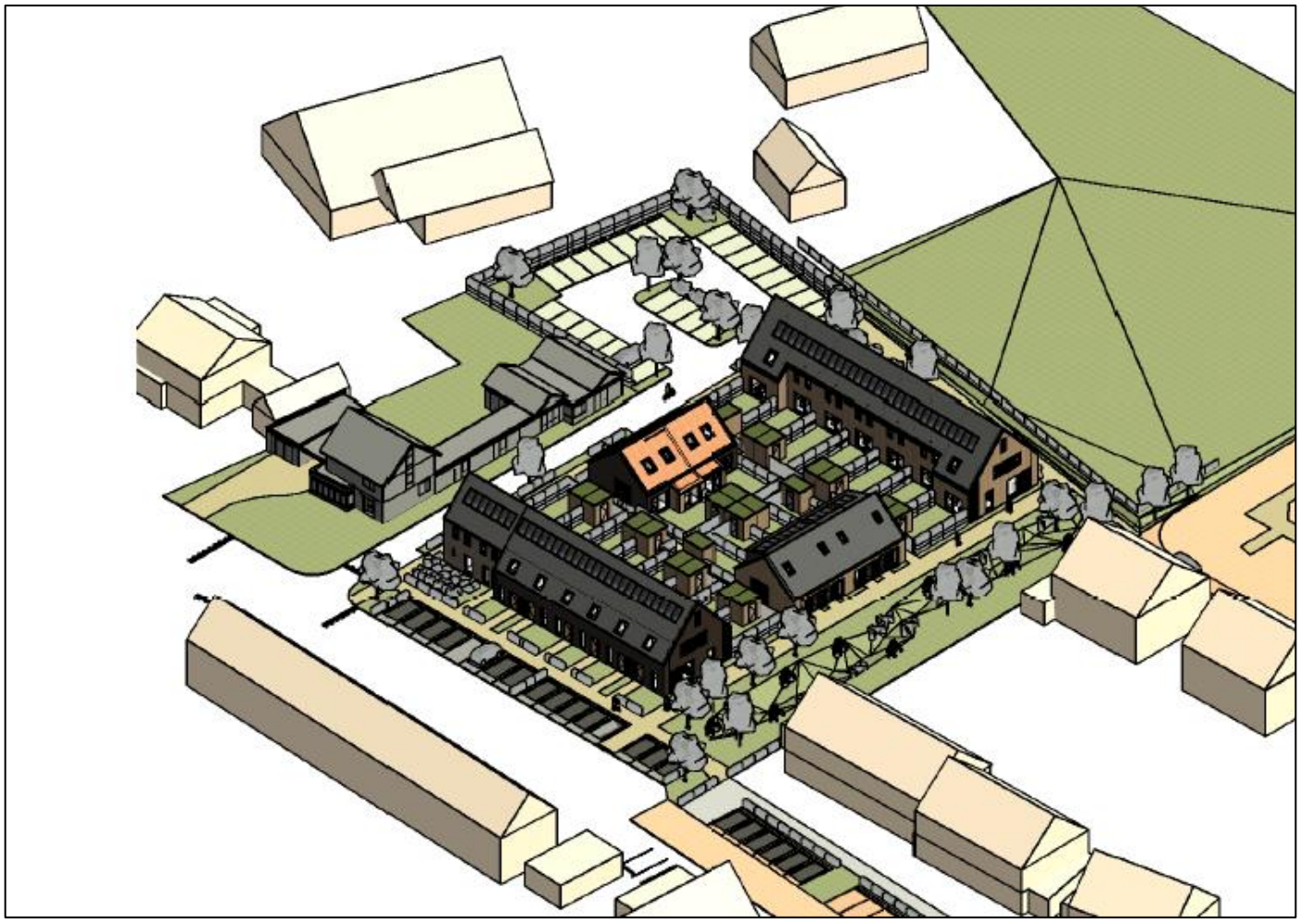


Indicatieve situatietekening beoogde situatie projectgebied (Bron: LA Architecten Ingenieurs)

Parkeren
Parkeren vindt volledig plaats op maaiveld. Aan de Grote Doelenlaan komen, net als in de rest van de wijk, parkeerplaatsen voor de deur in de vorm van haaksparkeerplaatsen. In de noordwestelijke hoek van het projectgebied komt een parkeercluster te liggen waarin in de overige parkeerplaatsen wordt voorzien. Het voornemen is de parkeerplaatsen een duurzame toepassing te geven zoals halfverharding, waardoor hemelwater kan infiltreren en om hittestress tegen te gaan. Het parkeercluster is bereikbaar via een ontsluiting aan de Grote Doelenlaan. Deze ontsluiting scheidt de nieuwe woningen van de reeds bestaande woningen. De voormalige bedrijfswoning krijgt een nieuwe oprit met carport ten westen van de woning. Ook de naar reguliere woning om te zetten mantelzorgwoning krijgt een eigen oprit (aan de noordzijde van de woning).

De wijze waarop het projectgebied specifiek op het openbaar gebied wordt aangesloten, inclusief dwarsprofielen, wordt nader uitgewerkt in het kader van de tweede fase van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Openbare ruimte
Rondom het cluster met nieuwe woningen wordt een pad aangelegd voor uitsluitend langzaamverkeer. Het merendeel van de woningen is dan ook niet direct met de auto bereikbaar. Het voornemen is om het voetpad aan te sluiten op de Van der Linden-straat, ook in verband met eventuele calamiteiten (bereikbaarheid hulpdiensten en eventuele vluchtroute). Het nieuwe woning-cluster wordt met een groene zone afgescheiden van de woonbuurt ten oosten van het projectgebied. In deze groene zone is ruimte voor waterbergingsvoorziening om het afgekoppelde hemelwater te infiltreren.



3D-impressie (Bron: LA Architecten Ingenieurs)

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de strijdigheden van het project ten opzichte van het geldende omgevingsplan. Hieronder wordt kort ingegaan op verschillende onderdelen van het omgevingsplan, te weten de voormalige bestemmingsplannen en lokale verordeningen.

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost
Het projectgebied heeft volgens dit deel van het omgevingsplan de functie 'Bedrijf'. Behoudens een bedrijfswoning zijn hier geen reguliere woningen met ondergeschikte beroepen of bedrijven aan huis en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woningen toegestaan. Ook staat het omgevingsplan het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen niet toe.

Verder passen de beoogde bouwmassa's niet binnen de bouwregels, met name het bouwvlak en afstand van een gebouw tot de perceelsgrens zijn niet toereikend. Het bestemmingsplannen bevat geen afwijkingsbevoegdheid om het plan te kunnen realiseren.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' stelt archeologisch onderzoek verplicht bij bouwwerken of andere werken of werkzaamheden over een oppervlakte meer dan 200 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Met deze voorwaarde wordt rekening gehouden door archeologisch onderzoek uit te voeren (zie paragraaf 5.12).

Paraplubestemmingsplan parkeren
Dit deel van het omgevingsplan bepaalt dat parkeervoorzieningen in voldoende mate moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien. Dat geldt voor alle nieuwe ontwikkelingen, waarbij moet worden voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen van gemeente Meierijstad. Bij dit project moet hiermee dan ook rekening worden gehouden. Er is op voorhand echter geen strijdigheid met dit parapluplan.

Bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen c.s.'
Dit deel van het omgevingsplan herziet het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' voor wat betreft een aantal begrippen en een afwijkingsbevoegdheid in relatie tot de functie wonen. Op voorhand is geen strijdigheid met dit deel van het omgevingsplan, omdat reguliere woningen niet zijn toegestaan. Bij de afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van de functie wonen zullen deze begrippen in acht worden genomen.

Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'
Dit deel van het omgevingsplan herziet het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' voor wat betreft regels over wonen en ondergeschikte functies, bijbehorende bouwwerken, maatschappelijke voorzieningen en de bouw van antennemasten. Op voorhand is geen strijdigheid met dit deel van het omgevingsplan, omdat reguliere woningen niet zijn toegestaan. Bij de afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van de functie wonen zullen deze begrippen in acht worden genomen.

Paraplubestemmingsplan Archeologie (in voorbereiding)
Dit deel van het omgevingsplan stelt regels met betrekking tot de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor het projectgebied geldt deels 'Waarde – Archeologie 2' en deels 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is voorafgaand aan het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 30 cm onder maaiveld binnen en bij bepaalde bodemroerende werkzaamheden indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Diezelfde eis geldt binnen 'Waarde – Archeologie 4' bij bouwwerken of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m². Deze regels zijn nog niet vastgesteld en maken dus nog geen deel uit van het omgevingsplan. Desondanks is hiermee rekening gehouden door archeologisch onderzoek uit te voeren (zie paragraaf 5.12).

Lokale verordeningen

Gemeente Meierijstad beschikt over een Verordening fysieke leefomgeving. De bepalingen uit deze verordening die over archeologie (hoofdstuk 4) en afvoer van hemelwater (hoofdstuk 5) gaan, maken deel uit van het omgevingsplan.

Voor wat betreft archeologie zijn bepalingen opgenomen over archeologische monumenten en een vangnetbepaling archeologie. Binnen het projectgebied is geen sprake van een archeologisch monument. De vangnetbepaling is alleen van toepassing in gevallen dat een voormalig bestemmingsplan niet in een passende regeling voor archeologie voorziet. Met het bestemminsplan 'Sint-Oedenrode Oost' is hier voor dit projectgebied echter al in voorzien, waardoor de vangnetbepaling in dit geval niet relevant is.

Voor wat betreft hemelwater is een verplichting opgenomen om op eigen terrein hemelwater te verwerken. Bij voorliggend project wordt rekening gehouden met deze verplichting (zie paragraaf 5.14). Er is op voorhand echter geen strijdigheid met dit parapluplan.

Daarnaast beschikt gemeente Meierijstad over de Gebiedsgerichte geurverordening Veghels Buiten, die eveneens deel uitmaakt van het omgevingsplan. Zoals de naam aangeeft is de geurverordening gebiedsgericht. Het projectgebied valt niet binnen (de invloedsfeer van) de geurverordening. Deze is dan ook niet relevant voor dit project.

Bruidsschat

De bruidsschat bevat onder andere bepalingen over vergunningvrij bouwen. Het is niet mogelijk om dit project in zijn geheel vergunningvrij te realiseren.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Om het project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan: de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Deze bopa gaat gepaard met een toelichting waarin gemotiveerd wordt dat met het voorgenomen project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document bevat die motivering.

3. PARTICIPATIE

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Omgevingstafel

Op 14 mei 2024 is het project behandeld aan de Omgevingstafel van gemeente Meierijstad. Aan de omgevingstafel is het project besproken in het bijzijn van de ontwikkelaar en diverse vakdisciplines van de gemeente. Ook externe partijen zoals het waterschap, GGD, de omgevingsdienst, de veiligheidsregio en provincie nemen hieraan deel, mits het project diens belangen raakt. Het resultaat van de Omgevingstafel is een advies dat bij de verdere planvorming dient te worden betrokken.

Uit de Omgevingstafel is een positief advies naar voren gekomen. De locatie is al opgenomen in de woningbouwprogrammering en zodoende is woningbouw op deze locatie akkoord. Gevraagd is om het woonprogramma verder uit te werken door variatie in doelgroepen aan te brengen. Stedenbouwkundig is de uitwerking akkoord, maar de inrichting van de openbare ruimte vraagt vanwege het aspect groen en verkeer en parkeren nog wat aanpassingen. Vanuit de thema's natuur (quickscan flora en fauna) en cultuurhistorie (archeologie) is geadviseerd onderzoek uit te voeren. Vanuit het thema water is aangegeven dat huishoudelijk afvalwater vanuit de woningen kan worden aangesloten op het gemeentelijke riool in de Grote Doelenlaan. Wel dient hemelwater conform de normen uit de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad op eigen terrein te worden verwerkt. Vanuit duurzaamheid zijn adviezen meegegeven voor wat betreft ontwerpkeuzes van de gebouwen en de materiaalkeuze, maar ook voor het opwekken van duurzame energie.

Bij de omgevingstafel waren het waterschap en de provincie niet aanwezig. Zij zullen in een latere fase alsnog bestuurlijk worden betrokken. Veiligheidsregio Brabant Noord heeft laten weten geen aanleiding te zien om te worden uitgenodigd voor de omgevingstafel.

Bij de verdere planvorming zijn de adviezen zo veel mogelijk opgevolgd en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt per thema gemotiveerd hoe hier in het project mee wordt omgegaan.

3.2 Participatie omgeving

In juni 2021 heeft een eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatieavond op de projectlocatie. Ongeveer 30 personen waren hierbij aanwezig. Tijdens de informatieavond zijn twee verkavelingsopties gepresenteerd door middel van panelen die in de ruimte waren opgesteld. Bij de panelen werd een verdere toelichting gegeven en was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Ook werd een e-mailadres gedeeld, waar op een later moment alsnog vragen of opmerkingen konden worden gedeeld. Tijdens deze eerste omgevingsdialoog is naar voren gekomen dat vooral privacy, verkeer en groen belangrijke thema's zijn voor omwonenden. Vanuit privacy is gevraagd rekening te houden met inkijk van nieuwe woningen op de achtertuinen van bestaande woningen. Vanuit verkeer is gevraagd om bestaande verkeerssituatie zo veel mogelijk te handhaven en dus geen doorgaande route te creëren in verband met mogelijk sluipverkeer en de verkeersveiligheid. Vanuit groen is vanuit een aantal omwonenden de wens het bestaande groen te handhaven.

In september 2024 is een vervolg gegeven aan de omgevingsdialoog in de vorm van een keukentafelgesprek en een informatieavond met omwonenden en belanghebbenden. De belangrijkste aandachtspunten die tijdens de gesprekken en via de reactieformulieren naar voren kwamen, zijn:

- Groenzone/Afstand bebouwing: Omwonenden zijn positief over de integratie en het behoud van een groenzone in het plan. Meer informatie over de exacte afstand tussen hun woningen/percelen en de nieuwe bebouwing wordt door de initiatiefnemer verstrekt zodra hierover meer bekend is.
- Ontsluiting Heikant/Eerschot: De gemeente wenst een ontsluiting tussen het nieuwe plan en de Meesterstraat, om de wijken Heikant en Eerschot te verbinden. Bewoners aan de Van Der Lindenstraat vrezen echter overlast van deze ontsluiting. Initiatiefnemer heeft daarom het plan aangepast naar een langzaamverkeersroute, bedoeld voor voetgangers en fietsers. Toch zien de omwonenden dit niet als een volwaardige oplossing en willen zij liever dat de ontsluiting volledig uit het ontwerp verdwijnt. Dit wordt ter overweging aan de gemeente voorgelegd;
- Inkijk: Hoewel de groenzone afstand creëert tussen het nieuwe plan en de woningen aan de oostzijde, zijn omwonenden bezorgd over mogelijke inkijk. Zij vragen om zo min mogelijk ramen in de zijgevels van de woonblokken om hun privacy te waarborgen. Er moet een compromis worden gevonden waarbij de kwaliteit van de architectuur behouden blijft en de privacy van omwonenden gerespecteerd wordt.
- Bouwhoogte: De omgeving waardeert de boerenerfarchitectuur in het plan, maar wil meer duidelijkheid over de geplande nok- en goothoogtes. Voor de rijwoningen aan de noord- en oostzijde is in het beeldkwaliteitsplan een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter opgenomen. Voor de woningen voor senioren en starters gelden maximale hoogtes van respectievelijk 3,5 meter (goot) en 7,5 meter (nok). Binnen deze marges kan nog worden geschoven in de verdere uitwerking van het ontwerp.
- Groenstrook gemeente: Enkele bewoners hadden eerder bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheid om de naastgelegen groenstrook aan te kopen. De gemeente heeft dit afgewezen, omdat zij groen op deze plek willen behouden. Dit is meegenomen in het plan, waarin de strook deel uitmaakt van de groenzone met wadi aan de oostzijde.

Een compleet verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

3.3 Advies gemeenteraad

Conform het besluit van de gemeenteraad van 3 november 2022 maakt de raad van haar adviesrecht gebruik bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor nieuwbouw van meer dan vijf woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het interne gemeentelijke proces om te komen tot een advies van de raad loopt gelijk met het behandelen van een aanvraag om een bopa. Aangezien het hier een gefaseerde bopa betreft, gaat het in eerste instantie enkel om een bindend advies over het ruimtelijke/planologische deel. Het bevoegd gezag (college van B&W) stuurt de aanvraag naar het adviesorgaan (gemeenteraad). Het bevoegd gezag verwerkt het advies in zijn besluit. Het geeft in de motivering van het besluit aan wat het advies was. Het bevoegd gezag moet zich aan het advies houden als het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op deze plaats van de motivering wordt het advies samengevat en onderbouwd hoe hiermee rekening is gehouden in het besluit.

Tijdens de raadsvergadering van 12 december 2024 heeft de gemeenteraad gebruik gemaakt van zijn recht om advies uit te brengen. P.M. Opnemen advies

3.4 Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verschillende overlegpartners op de gebruikelijke wijze geconsulteerd. Het gaat dan om provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio. Nadat het overleg heeft plaatsgevonden zal op deze plaats worden samengevat wat de reacties op het project waren en of dit nog tot aanpassingen heeft geleid.

Provincie Noord-Brabant heeft laten weten dat geen provinciale belangen met het project gemoeid zijn, aangezien het project binnen bestaand stedelijk gebied ligt en verder niet binnen relevante werkingsgebieden is gelegen.

Waterschap De Dommel heeft gevraagd in de motivering meer aandacht te besteden aan eventuele wateroverlast tijdens natte perioden. Hieraan is gehoor gegeven. Het waterschap bevestigt dat het project voldoet aan de regels van het waterschap. Echter wordt ook geadviseerd om voor het hele toekomstig verhard oppervlak waterberging te realiseren (3.440 x 0,06 = 206,4 m³) of toch minstens méér dan de 60 mm voor de toename van het verhard oppervlak (71 m³). Dit om een toename van de wateroverlast vanuit de watergangen te voorkomen. Het is namelijk op basis van de Waterwet verboden om wateroverlast te veroorzaken op eigen of andermans terrein. In deze eerste fase van de opvolgende bopa is ervoor gekozen om uit te gaan van de wettelijke normen, maar in de watertoets is al wel de suggestie gedaan tot uitbreiding van de capacteit. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteiten (tweede fase) zal dit ter overweging worden meegenomen.

GGD heeft op 24 juli 2024 op het plan gereageerd en daarbij ten aanzien van een aantal aspecten geadviseerd. Zo heeft geadviseerd om niet de wettelijke rijksomgevingswaarden als uitgangspunt te nemen voor wat betreft luchtkwaliteit en geluid, maar de WHO-adviesnormen aan te houden. Gemeente Meierijstad is bevoegd om in haar gebiedsdekkende omgevingsplan afwijkende van de rijksomgevingswaarden strengere normen te stellen en in dat geval zou men ervoor kunnen kiezen om de WHO-normen te benaderen. Tot de tijd dat hierover een besluit is genomen wordt voor individuele besluiten zoals voorliggen aanvraag aangesloten bij de wettelijk voorgeschreven normen. Daar wordt aan voldaan.

Daarnaast adviseert GGD om ten aanzien van de binnenwaarden rekening te houden met enkele bouwtechnische maatregelen. Ook hiervoor geldt dat in dit project de wettelijk voorgeschreven maatregelen uit het Bkl in acht zullen worden genomen. Bij de uitwerking van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteiten zullen de overige maatregelen in overweging worden genomen en mogelijk als extra verduurzaming toegepast.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven op de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie, regionaal, waterschap en gemeente).

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Toetsing

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:
(1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
(2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
(5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 5.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 5 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in Hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.
Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:
- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering.

Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

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

Voor sommige van ambities zijn regels nodig om ze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In volgende subparagraaf wordt het project getoetst aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2 TAM-Omgevingsverordening

De TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld door Provinciale Staten. In de TAM-Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het projectgebied binnen de volgende werkingsgebieden:

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Stalderingsgebied (kaart 6: Specifieke ontwikkelingen en maatwerk landelijk gebied)

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is

niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.6 is gemotiveerd dat dit project gelet op de ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant (350 meter) geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.1 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor het toevoegen van 22 woningen (totaal 23 woningen minus voormalige bedrijfswoning) en dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de motivering in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat een solitair gelegen bedrijfslocatie, omgeven door woningen, binnen stedelijk gebied wordt getransformeerd naar een woonlocatie;
- klimaatadaptatie. Hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt wordt afgekoppeld en in de groenzone is ruimte voor berging en infiltratie van dit hemelwater. Daarnaast is het voornemen de parkeerplaatsen halfverhard aan te leggen zodat hittestress wordt tegengegaan en hemelwater ook hier kan infiltreren;
- toepassing van duurzame energie. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen waardoor het energieverbruik zo gering mogelijk is.
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het project betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan dat concurrerend is met andere kleinschalige woningbouwplannen in de regio.

Mogelijkheden voor duurzame mobiliteit zijn gelet op de ligging van het projectgebied (kern in landelijk gebied, niet nabij een OV-knooppunt) nauwelijks aanwezig. Wel zijn op fietsafstand een supermarkt (750 meter) en het centrum van Sint-Oedenrode (1 km, met sportvoorzieningen, gezondheidscentrum, horeca, detailhandel en supermarkt) bereikbaar en is binnen 200 meter een bushalte aanwezig (ongeveer drie bussen per uur richting Eindhoven, Oss en ’s-Hertogenbosch).

De overige regels binnen dit werkingsgebied (Toedeling beheer vaarwegen, Veehouderij in stedelijk gebied, Windturbine in stedelijk gebied, Ruimte-voor-Ruimtekavel) zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

<u>Beperkingen grootschalige logistiek.</u>
Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

<u>Stalderingsgebied</u>
Binnen het Stalderingsgebied (Artikel 5.66 Aanvullende regels stalderen) gelden regels over de toename van de oppervlakte aan dierenverblijf voor hokdieren op agrarische bedrijven. Dit project heeft geen betrekking op een bestaand of nieuw agrarisch bedrijf. De regels voor stalderingsgebieden zijn in dit geval dan ook niet relevant.

<u>Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies</u>
In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat om een solitair gelegen bedrijfslocatie binnen een woonomgeving, die na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt gesaneerd om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in paragraaf 5.1 van deze motivering te zien is, is voor de toevoeging van woningen toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering bij de bopa-omgevingsvergunning. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval zit de meerwaarde voor de omgeving erin dat een bedrijfslocatie met een bepaalde milieuruimte richting de omgeving plaatsmaakt voor een meer gebiedseigen functie, namelijk wonen. Er blijft een groene zone behouden met mogelijkheden voor de biodiversiteit en hemelwaterberging. Het terrein wordt voor langzaamverkeer doorwaadbaar, wat kan bijdragen aan sociale interactie en ontmoeting.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

<u>Overige instructieregels</u>
Overige instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regio

4.3.1 Brabantse Agenda Wonen
De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda

geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor ‘goede plannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze ‘programma-indicatie’ richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Toetsing

Dit project voorziet in 23 wooneenheden (toevoeging 21 nieuwe woningen plus bedrijfswoning en mantelzorgwoning die naar reguliere woning worden omgezet). De woningen worden gerealiseerd door middel van herontwikkeling van een bestaand bouwperceel (solitair gelegen bedrijfsperceel) binnen bestaand stedelijk gebied.

Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ‘ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen’, waaronder een transformatielocatie als deze.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering november 2023) is voor de subregio Uden-Veghel, waartoe Sint-Oedenrode (gemeente Meierijstad) behoort als zijnde stedelijk concentratiegebied, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 7.055 woningen voor de periode 2024-2035. Daarbij is voor de gemeente Meierijstad geïndiceerd dat deze brandbreedte een toename van 4.540 woningen betreft. De toevoeging van 22 woningen (totaal 23 woningen minus voormalige bedrijfswoning) waar dit project in voorziet past ruim binnen deze bandbreedte.

Gelet op het voorgaande past het bouwplan binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

4.3.2 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Op 9 maart 2023 heeft Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend. In de woondeal zijn diverse afspraken vastgelegd over overkoepelende thema’s. Zo zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over woningbouwaantallen, dat 2/3 van de te ontwikkelen woningen in het betaalbare segment dient te vallen en dat 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, starters, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners of studenten. Ook zijn er afspraken gemaakt over het bouwen van flexwoningen, collectieve woonvormen en nieuwe woonvormen.

Volgens de regionale woondeal bedraagt het aantal te realiseren woningen (bruto) in de periode 2022/2026 in de gemeente Meierijstad 4.431 woningen. Daarvan zijn 1.803 woningen (41%) harde plancapaciteit. Er is kwantitatief dan ook nog voldoende ruimte voor het toevoegen van 22 nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Ook kwalitatief sluit dit project aan bij de afspraken uit de regionale woondeal. Het plan voorziet in twee seniorenwoningen en vier starterswoningen,

waarmee wordt gebouwd voor een doelgroep met een concrete behoefte. Daarnaast worden vijftien rijwoningen gerealiseerd. Ongeveer acht daarvan zijn kleiner dan 75 m² woonoppervlak en zijn dan ook bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zeven rijwoningen worden ongeveer 75 tot 100 m² en zijn dus geschikt voor gezinnen.

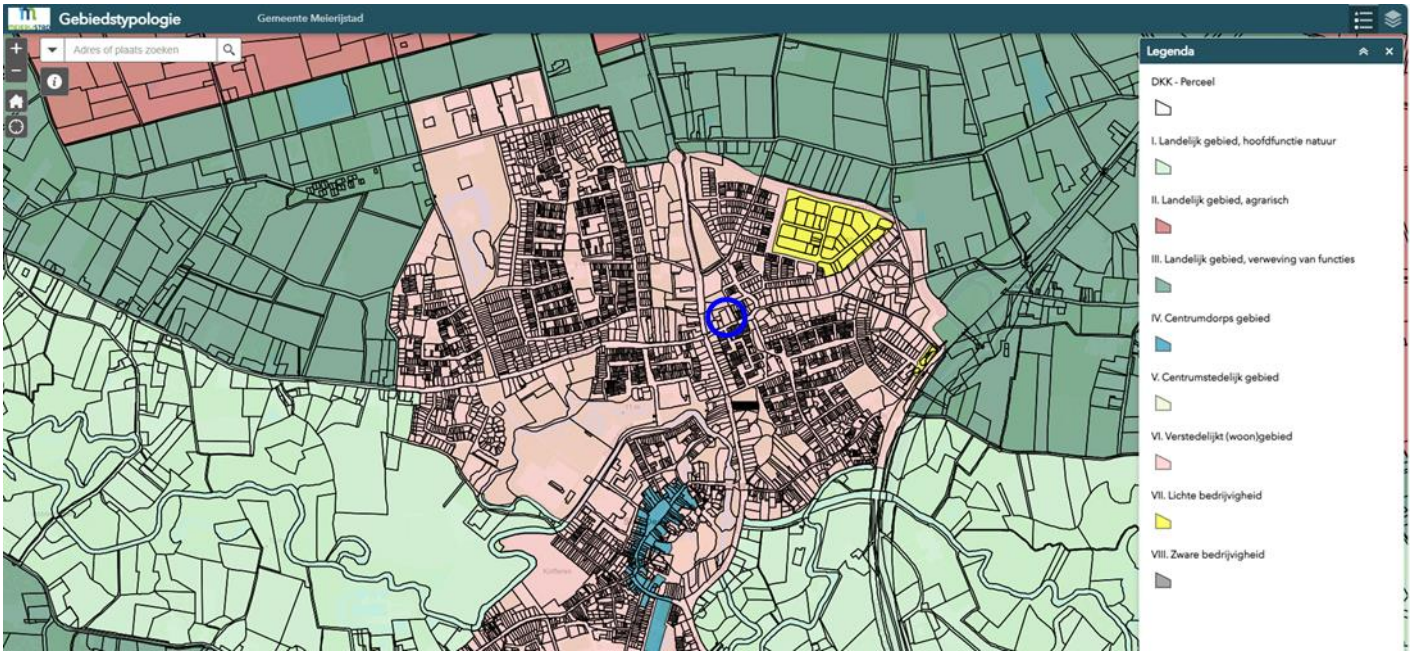
4.4 Gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie Meierijstad

In het kader van de Omgevingswet stelt iedere gemeente een eigen omgevingsvisie vast. Hierin staat op hoofdlijnen hoe de gemeente zich wil ontwikkelen op de lange termijn en welke strategische keuzen daarvoor gemaakt moeten worden. Gemeente Meierijstad werkt momenteel aan een Toekomstvisie Meierijstad 2035, dat als omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet zal worden vastgesteld.

De Toekomstvisie wordt in vier fases opgesteld: Dromen, Denken, Durven en Doen. Fase 1, Dromen, is inmiddels afgerond. In deze fase kon iedereen zijn of haar ideale toekomstbeeld voor Meierijstad kenbaar maken. Bijvoorbeeld via een korte online vragenlijst of de tekenwedstrijd. Op dit moment bevindt gemeente Meierijstad zich in fase 2, Denken. Daarbij gaat men dieper nadenken over alle ingeleverde droombeelden en vindt een analyse van belangrijke trends en ontwikkelingen binnen en buiten Meierijstad plaats. Later volgen de fases Durven en Doen. In deze fases worden keuzes gemaakt en worden de stappen bedacht die nodig zijn om het toekomstbeeld te bereiken.

Aangezien de toekomstvisie nog niet als omgevingsvisie is vastgesteld heeft deze nog geen status. In een eerdere fase is al wel een voorontwerp van de omgevingsvisie ter inzage gelegd. Hierna wordt het project behandeld in het licht van dit voorontwerp Omgevingsvisie (december 2020). Daarbij moet nadrukkelijk de kanttekening worden gemaakt dat het niet om vastgesteld beleid gaat.



Uitsnede kaart Gebiedstypologieën, met het projectgebied blauw omlijnd.

Voorontwerp (versie december 2020)

Volgens de kaart gebiedstypologieën van gemeente Meierijstad ligt het projectgebied binnen de gebiedstypologie 'verstedelijkt (woon)gebied'. Deze gebiedstypologie gaat over woonwijken die niet behoren tot het dorpshart. Voor dit gebiedstype gelden de volgende speerpunten van beleid:

- Wonen: De functies wonen, nijverheid, handel, onderwijs en zorg worden bij uitstek in het stedelijk gebied gesitueerd. Op de markt voor nieuwbouwwoningen wil gemeente Meierijstad we de komende jaren vooral plaats voor huishoudens met een laag inkomen, jonge starters en ouderen.
- Klimaatadaptief bouwen, hemelwater: Voor nieuwe bouwwerken en nieuw verhard oppervlak is het perceelseigenaren niet toegestaan om hemelwater te lozen op het afvalwaterriool of het openbaar gebied. Nodig is een eigen hemelwatervoorziening die ten minste 20 mm per m² verhard oppervlak kan verwerken. Bij gebiedsgericht maatwerk is het streefbeeld een verwerkingscapaciteit van 60 mm per m² verhard oppervlak.
- Klimaatadaptief bouwen, hitte en droogte: Aanbrengen van oppervlaktewater en beplanting kan bijdragen aan verkoeling en voorkomen van droogte. Ook op gebouwniveau zijn maatregelen te treffen om gebouwen koeler te houden.
- Ruimte en verdichting: bij stedelijke ontwikkelingen is voldoende ruimte voor openbaar groen nodig ten behoeve van spelen, bewegen en tegengaan hittestress. Herontwikkeling van een verlaten bedrijfslocatie heeft daarom de voorkeur boven inbreiding.
- Anders bouwen en leven: Op gebouwniveau kunnen keuzes worden gemaakt om hemelwater vast te houden en te hergebruiken. In het openbaar gebied zien we vaker halfverharding en staan er meer bomen en struiken die minder gevoelig zijn voor uitdroging. Tegelijkertijd houden we rekening met piekbuien en wateroverlast.
- Rijker groen/voorkomen boomhinder: Bij keuzes voor typen groenvoorzieningen dient de meerwaarde voor de biodiversiteit zwaarder mee te wegen. Tegelijk mogen boom en natuurzones liefst geen hinder voor omwonenden veroorzaken.
- Parkeren voor de buurt: Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor de herontwikkeling van een terrein zal meewegen dat bewoners worden gestimuleerd om te bewegen en om minder gebruik te maken van hun auto. Dat kan bijvoorbeeld met een parkeerhaven aan de rand van het terrein.
- Wonen, energie en warmte: Gemeente Meierijstad streeft naar goed geïsoleerde en duurzaam verwarmde woningen. Bij nieuwbouw zijn diverse maatregelen mogelijk om de woning te isoleren en energie duurzaam op te wekken en te gebruiken.
- Geluid in de woonomgeving: in het nog op- en vast te stellen omgevingsplan (nieuwe stijl) zullen regels worden opgenomen om geluidhinder in de woon- en leefomgeving tegen te gaan.

Daarnaast kan het gebiedstype 'Landelijk gebied, agrarisch' weerslag hebben op het verstedelijkt woongebied. Ten behoeve van geur vanwege veeteelt is namelijk opgenomen dat een veehouderij maximaal 2 OUe/m³ voorgrondbelasting mag uitstoten ten aanzien van geurgevoelige objecten in het gebiedstype 'Verstedelijkt (woon)gebied'.

Toetsing

Dit project sluit aan bij de speerpunten van beleid die conform de voorontwerp omgevingsvisie Meierijstad gelden voor het betreffende gebiedstype. Er wordt namelijk een verlaten bedrijfslocatie herontwikkeld, waarbij woningen worden gerealiseerd voor doelgroepen met een concrete behoefte (zie ook paragrafen 4.3 en 5.1). Aan de oostzijde blijft een groenzone behouden waar een bijdrage zal worden geleverd aan de benodigde hemelwaterberging. Deze zone kan ook meerwaarde hebben voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie (tegengaan droogte en hittestress). Doordat parkeren plaatsvindt aan de rand van het projectgebied worden bewoners uitgenodigd te bewegen en de auto te laten staan. Het gaat om nieuwe woningen die zullen voldaan aan de hedendaagse wettelijk voorgeschreven duurzaamheidseisen (zie ook paragraaf 5.15). Ten slotte kan worden opgemerkt dat het project niet wordt belemmerd vanwege geluid uit de omgeving (zie paragraaf 5.8 en 5.9) of geur vanwege veeteelt (zie paragraaf 5.10), noch andere omgevingsaspecten (hoofdstuk 5).

4.4.2 Woonzorgvisie 2024

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de Woonzorgvisie 2024 met als titel 'Thuis in Meierijstad; Thuis in vitale wijken en dorpen' vastgesteld. Een actuele woonzorgvisie is nodig vanwege de woningbouwversnelling die momenteel nodig is, zowel kwantitatief als kwalitatief. Gemeente Meierijstad voelt de urgentie van de woningmarkt en wil een divers woningaanbod creëren, waarin ruimte is voor koop, huur, meer-generatie-wonen en zorgconcepten. Met aandacht voor de verschillende aandachtsgroepen, zoals jongeren, ouderen en gezinnen. De ambitie van gemeente Meierijstad is om een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. De nieuwe woon(zorg)visie is de basis voor de toekomst, waarop besluiten, afspraken en acties over wonen genomen en gemaakt kunnen worden. Tevens geeft deze visie de kaders mee voor onder andere de prestatie-afspraken met woningcorporaties en zorg/welzijnspartijen en voor een uitvoeringsprogramma naar de verschillende kernen in Meierijstad.

In de woonzorgvisie worden samenvattend keuzes gemaakt over:

- Mensen:
  - Doorstroming ouderen;
  - Aantrekken en vasthouden jongeren
  - Aantrekkelijke gemeente voor gezinnen
  - Oplossingen bieden voor zorgvragers en aandachtsgroepen
- Woningen:
  - Voldoende woningen bouwen (door onder andere lopende projecten te realiseren vóór 2030)
  - Variatie in prijssegmenten
  - Beter benutten bestaande woningvoorraad
  - Kansen aangrijpen voor herstructurering
  - Levensloopbestendig / zorggeschikt
  - Mogelijkheden voor woningsplitsing en/of mantelzorg
  - Collectieve woonvormen en/of collectief particulier opdrachtgeverschap
  - Toekomstbestendig bouwen
- Aanpak:
  - Onderscheid in woonmilieus (groenstedelijk, centrum dorps, landelijk en buitengebied)
  - Samenwerken aan de uitvoering

Een doelstelling uit de Woonzorgvisie 2024 is om kwantitatief over voldoende woningen te beschikken; deels door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en deels door een passend nieuwbouwprogramma. Huidige en toekomstige inwoners moeten voldoende keuzemogelijkheden hebben indien zij willen verhuizen, waarbij wordt nagestreefd om de volledige wooncarrière in de eigen wijk of dorp af te leggen. Levensloopbestendig woning is de norm. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op levensloopbestendige- en seniorenwoningen (rollatorgeschikt) en doorstroming in de eigen wijk. Per kern is al een bouwprogramma bekend wordt voortgezet. Er is vooralsnog geen noodzaak voor aanvullende plannen tot 2030.

Kwalitatief dienen er voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen te worden gebouwd, met voldoende aandacht voor specifieke aandachtsgroepen, zoals jongeren, ouderen en gezinnen. In het totale nieuwbouwprogramma van de gemeente Meierijstad streeft de gemeente naar de verdeling over prijssegmenten zoals opgenomen in onderstaande tabel. Het nieuwbouwprogramma is van toepassing voor de plannen in totaal. In individuele projecten kan gemotiveerd worden afgeweken, afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden, lokale bouwprogramma en de opbouw van wijk of kern.

	Procentuele verdeling	Prijspeil 2024
Sociale huur (betaalbaar)	30%	‹ € 879,66 (grens sociale huur)
Huur middelduur (betaalbaar)	10%	€ 879,66 - € 1.123,13 (max. 186 punten volgens WWS)
Goedkope koop (betaalbaar)	10%	‹ € 273.000 (70% van betaalbaarheidsgrens Rijk)
Middeldure koop (betaalbaar)	20%	€ 273.000 - € 390.000 (betaalbaarheidsgrens Rijk)
Dure koop	20%	› € 390.000
Huur duur	5%	› 186 huurpunten: › € 1.123,13)
Flexibele ruimte	5%	
Totaal "betaalbaar"	**70%**	

Nieuwbouwprogramma naar prijssegmenten

Toetsing

In de Woonzorgvisie wordt onderscheid gemaakt tussen diverse woonmilieus. Sint-Oedenrode is in de visie getypeerd als een centrum dorps woonmilieu. In het centrumdorpse woonmilieu liggen met name kansen om woningen toe te voegen nabij voorzieningen in de wijk onder andere met appartementen, maar ook door middel van uitbreidingslocaties aan de dorpsranden (inbreiding en uitbreiding gaan samen). Centrumdorpse woonmilieus zijn (onder andere vanwege de aanwezige zorgvraag) ook geschikt voor wonen met zorg, en dan met name op locaties waar voorzieningen nabij zijn.

De herontwikkeling van voorliggend plangebied past binnen de ambities uit de woonzorgvisie. Ter plaatse is een solitair gelegen bedrijfslocatie aanwezig, die door de jaren heen omsloten is door woningbouw. Een bedrijf op deze locatie is niet langer wenselijk en een herontwikkeling naar woningbouw is dan ook logisch. De locatie is al opgenomen in de woningbouwprogrammering van gemeente Meierijstad.

De locatie ligt in een centrum stedelijk milieu. Hoewel voorzieningen niet heel ver weg zijn, leent de locatie zich niet voor een ontwikkeling met appartementen of woonzorgeenheden. Het project voorziet dan ook in grondgebonden woningen die qua schaal en korrelgrootte passen binnen de omgeving. De woningen worden conform de norm levensloopbestendig uitgevoerd, zodat deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (waaronder ouderen). Daarmee vormen de woningen een aanvulling op het aanbod in de buurt en dragen daarmee bij aan de mogelijkheden om de wooncarrière in dezelfde buurt af te leggen.

De verdeling ‘nieuwbouwprogramma naar prijssegmenten’ is van toepassing voor het totaal aan plannen. In individuele projecten kan gemotiveerd worden afgeweken, afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden, lokale bouwprogramma en de opbouw van wijk of kern. In dit geval worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. De locatie leent zich zowel stedenbouwkundig als vanwege het ontbreken van voorzieningen in de directe omgeving niet voor appartementen (goedkope koop of huur) en het realiseren van grondgebonden huurwoningen maakt het project lastig economisch rendabel. De betrokken ontwikkelaar heeft vrij recent in Sint-Oedenrode meerdere plannen gerealiseerd waarin sociale woningbouw zeer goed vertegenwoordigd was (Korte Straat: 28 appartementen waarvan 100% sociaal; Roots: 37% sociale huur; Kem-terrein: 31% sociale huur). Daarnaast is ontwikkelaar betrokken bij de herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf in Sint-Oedenrode, waarvoor momenteel de ruimtelijke procedure wordt voorbereid en in dat kader afspraken worden gemaakt over het woonprogramma. Het uitgangspunt daarbij is dat het programma op deze locatie en het programma op de hiervoor genoemde locaties tezamen het gewenste aandeel sociale huur en betaalbaar bevatten. Zodoende is het in dit geval aanvaardbaar om een woningprogramma zonder sociale huur te realiseren in het plan voor de locatie aan de Grote Doelenlaan.

Het project voorziet in de volgende verdeling qua prijssegmenten:

Type woning	Segment	Aandeel
Starterswoning	Goedkoop segment	19%
Seniorenwoning	Middelduur/duur segment	9%
Kleine tussenwoning	Middelduur segment	29%
Grote tussenwoning	Duur segment	24%
Hoekwoning	Duur segement	19%

Gelet op het voorgaande past het project binnen de uitgangspunten van de Woonzorgvisie 2024.

4.4.3 Doelgroepenverordening

Om ervoor te zorgen dat woningen ook voor mensen met een laag of lager inkomen betaalbaar blijven, heeft de gemeente een doelgroepenverordening opgesteld. In de doelgroepenverordening is bepaald dat de toewijzing van bepaalde woningen afhankelijk is van het inkomen en hoe lang deze afspraken gelden. Het gaat over sociale huur, middeldure huur, sociale koop en middeldure koop. Gemeente Meierijstad heeft voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen doelgroepen afgesproken, door te kijken naar maximale inkomsten.

Gelet op de tabel uit subparagraaf 4.4.2 is de doelgroepenverordening op een deel van de woning van toepassing. Ter bevordering van de naleving van de doelgroepenverordening zijn hierover tussen de gemeente en ontwikkelaar afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

5. GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Het Bkl geeft geen uitsluitsel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing, of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Het project voorziet in de toevoeging van 22 woningen (totaal 23 woningen minus voormalige bedrijfswoning) en is daardoor een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een solitair gelegen bedrijfslocatie binnen een woonomgeving. In paragraaf 4.3 is reeds ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve regionale woonbehoefte. In het kort volstaat op deze plaats de conclusie dat in regionaal verband nog voldoende behoefte bestaat aan de toevoeging van 22 woningen in de beoogde woningtypen (doelgroepen).

Gelet op het voorgaande is bij dit project sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

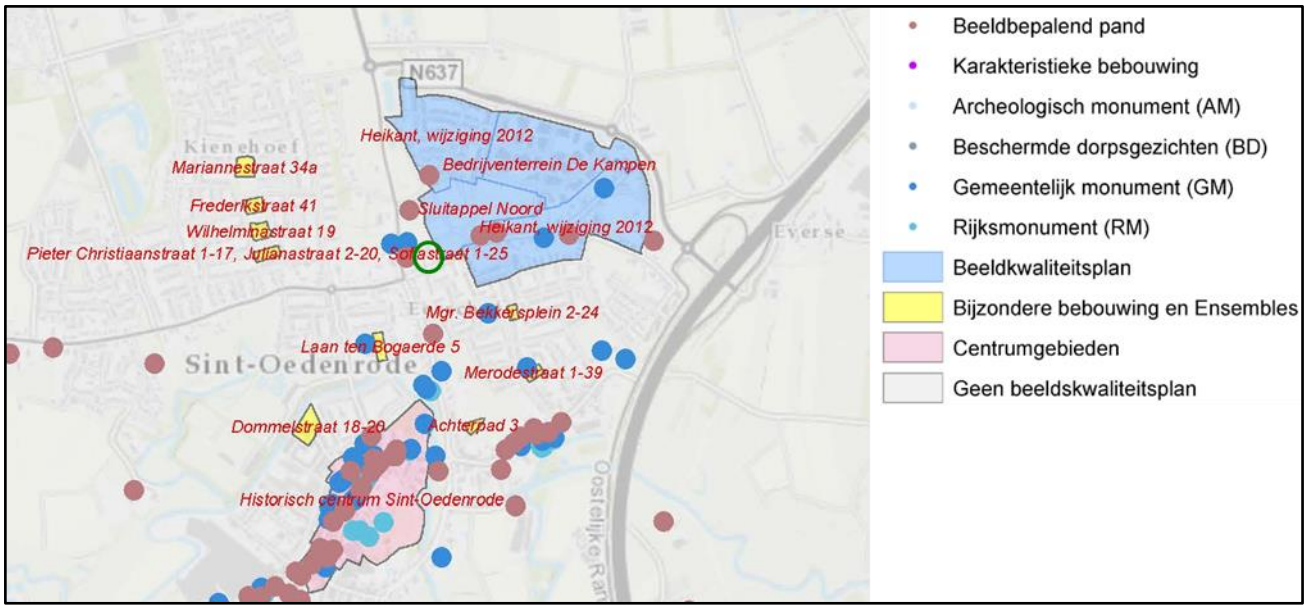
5.2 Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

Repressief welstand
De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsing
Gemeente Meierijstad heeft de welstandsbeoordeling voor een groot deel losgelaten. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:
1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.



Uitsnede Welstandskaart gemeente Meierijstad, met projectgebied groen omcirkeld.

Het projectgebied omvat geen monument, beeldbepalend of cultuurhistorisch pand. Het maakt geen deel uit van bijzondere bebouwing of ensembles en is niet gelegen in een centrumgebied of gebied met beeldkwaliteitseisen. In overige gebieden zijn bouwactiviteiten welstandsvrij. Bij nieuwbouw in deze gebieden is wel een welstandsbeoordeling vereist om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen. Daarvoor gelden de criteria ‘nieuwbouw’.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de bestaande bebouwde omgeving wordt van initiatiefnemers verlangd dat zij voor het bouwinitiatief een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf laten opstellen. Alleen wanneer voldaan wordt aan onderstaande randvoorwaarden, kan nieuwbouw worden voorgesteld zonder beeldkwaliteitsplan:

a. De nieuwbouw omvat maximaal twee grondgebonden woningen;
b. Er is voor het bouwinitiatief geen bestemmingsplanwijziging nodig;
c. Het gebied heeft architectonisch en/of stedenbouwkundig geen directe relatie naar de aangrenzende omgeving. Voorbeelden hiervan zijn omsloten recreatieterreinen, percelen met (agrarische) bedrijfsbebouwing en omsloten bedrijvenlocaties;
d. De openbare betekenis van het bouwwerk of zijn omgeving is beperkt;
e. Schaal- en maatverhoudingen van de nieuwbouw doen de bestaande schaal- en maatverhouding van de directe omgeving geen geweld aan;
f. Het betrokken gebied wordt door de inrichting van het landschap en/of openbaar gebied voldoende afgeschermd van de directe omgeving.

Hoewel de schaal- en maatverhoudingen van de nieuwbouw de bestaande schaal- en maatverhoudingen van de directe omgeving geen geweld aandoen, wordt niet of niet helemaal voldaan aan de overige randvoorwaarden. Zodoende is het nodig om voor dit project een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan is beoordeeld en akkoord bevonden door de Welstandskamer Gemeente Meierijstad. Het beeldkwaliteitsplan wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Bij de uitwerking van de aanvraag voor de omgevingsvergunning (tweede fase) moet zodoende rekening worden gehouden met de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

5.3 M.e.r.-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het Omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd, betreft de realisatie van 22 woningen (totaal 23 woningen minus voormalige bedrijfswoning). Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling nodig.

In de bijlagen bij deze motivering is deze mer-beoordeling opgenomen. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow, het Bkl en de provinciale TAM-omgevingsverordening stellen geen (instructie)regels op dit gebied.

Verkeer

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen bezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

Voor langzaamverkeer wordt het projectgebied ontsloten via zowel de Grote Doelenlaan (zuiden) als De Meesterstraat / Van der Lindenstraat (noordwesten). In beide gevallen is aan één zijde van de weg een trottoir aanwezig. Op ongeveer 200 meter lopen is een bushalte aanwezig aan de Lindendijk met ongeveer drie bussen per uur richting Eindhoven, Oss en 's-Hertogenbosch. Op ongeveer 1,5 km ten oosten van het projectgebied is aan de A50 een openbaar vervoershalte aanwezig met bussen in de richting van Oss, Uden en Eindhoven (ongeveer 3 per uur). Verder is er geen openbaar vervoer in Sint-Oedenrode voor handen.

Het projectgebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Grote Doelenlaan in de richting van de Schijndelseweg. Via de Schijndelseweg kan het autoverkeer in noordelijke richting naar Schijndel of via de Noordelijke Randweg / N637 naar de A58 in de richting van Veghel / Uden / Oss/ Nijmegen (noorden) of Eindhoven (zuiden). In westelijke richting kan het verkeer via de Ollandseweg in de richting van Boxtel / A2. Via de Lindendijk in zuidelijke richting is het centrum van Sint-Oedenrode te bereiken, maar ook de A50.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen uit publicatie 744 ('Parkeerkencijfers 2024') van kennisplatform CROW. Volgens de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is Sint-Oedenrode aan te merken als 'Weinig stedelijk' en zijn voor het projectgebied (vanwege ligging binnen bebouwde kom, maar buiten de centrumzone) de normen van 'rest bebouwde kom' van toepassing.

Het project voorziet in twee-onder-één kap woningen (2 stuks) en 19 nieuwe rijwoningen. Voor rijwoningen wordt worst-case uitgegaan van het woningtype 'koop, huis, tussen/hoek', waarbij respectievelijk een minimale en maximale verkeersgeneratie hoort van 7,0 en 7,8 mvt/etmaal. Voor zover woningen in de huursector worden uitgegeven zijn de kencijfers hetzelfde als wordt uitgegaan van een huurhuis in de vrije sector en lager als het gaat om sociale huur. Voor de twee-onder-een-kapwoningen geldt een kencijfer van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 mvt/etmaal. Gelet op het voorgaande zijn minimaal (19 x 7 + 2 x 7,4 =) 147,8 en maximaal (19 x 7,8 + 2 x 8,2) 164,8 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten.

Het bedrijf dat er tot voor kort was gevestigd is te typeren als 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf))'. Uitgaande van een bedrijfsloods (stalling) van 750 m² en een kencijfer van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 mvt/etmaal per 100 m² bvo, genereerde het bedrijf ongeveer (3,9 x 750 : 100 =) 29,25 tot (5,7 x 750 : 100 =) 42,75 mvt/etmaal. Per saldo zorgt de ontwikkeling dan ook voor een toename van 118,55 tot 122,05 mvt/etmaal.

Om de verkeersgeneratie op werkdagen te bepalen is de verkeersgeneratie van woningen op weekdagen vermenigvuldigd met 1,11. Deze zijn minimaal (147,8 x 1,11) 164,1 en maximaal (164,8 x 1,11) 182,9 mvt/etmaal.
De verkeersgeneratie op werkdagen van de bedrijfsvestiging is bepaald door de weekdaggeneratie te vermenigvuldigen met 1,33. Deze bedroeg minimaal (29,25 x 1,33) 38,9 en maximaal (42,75 x 1,33) 56,9 mvt/etmaal.
Per saldo zorgt op werkdagen de ontwikkeling voor een toename van 125,2 en 126,0 mvt/etmaal.

Gezien de intensiteit en capaciteit van de Grote Doelenlaan zal de beperkte toename aan verkeersbewegingen niet tot problemen leiden. Bovendien moet worden opgemerkt dat een bedrijfslocatie (met zwaar verkeer) wordt opgeheven en dat in de nieuwe situatie vrijwel alleen lichte verkeersbewegingen plaatsvinden.

De nieuwe woningen krijgen een centrale ontsluiting die nabij de kruising met Tartwijck op de Grote Doelenlaan wordt aangesloten. Het bundelen van die ontsluiting met de bestaande kruising komt de verkeersveiligheid ten goede. Ook worden aan de Grote Doelenlaan haaksparkeerplaatsen gerealiseerd, net zoals dit verderop in de straat ook het geval is. Gelet op de verkeersintensiteiten in de straat zal dit alles niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Met behulp van een kruispuntberekening is bepaald wat de toename van verkeer op de Grote Doelenlaan voor effect heeft op het kruispunt Grote Doelenlaan/Schijndelseweg/Lindendijk/Ollandseweg. De kruispuntberekening is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de berekening blijkt dat de wachttijd op de verschillende armen maximaal 15 seconden zal zijn in de toekomstige situatie na planbijdrage. De conclusie hierbij is dat het verkeer vlot kan worden afgewikkeld, en dat er geen extra rijstroken hoeven worden aangelegd om af te kunnen slaan.

Parkeren
De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. In dit geval wordt de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. In dit geval zijn volgens de nota parkeernormen de normen voor ‘overige kernen’ en ‘rest bebouwde kom’ van toepassing.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van 19 rijwoningen en 2 woningen onder één kap. Daarnaast worden de bedrijfswoning en mantelzorgwoning beiden omgezet naar een regulier woning. In totaal bevat het plan dan ook 23 woningen, waarvan 21 nieuwbouw.

Autoparkeren
De voormalige bedrijfswoning en mantelzorgwoning worden afgesplitst en worden beiden omgezet naar een reguliere woning. Beide woningen krijgen een ruime oprit met carport om het parkeren op te lossen op eigen terrein. Voor de parkeerbehoefteberekening van de 21 nieuwbouwwoningen dient een parkeerberekening te worden gemaakt om de behoefte te bepalen.

Voor de rijwoningen (koop/huur, tussen/hoek) geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woningen, met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woningen. Voor de 19 rijwoningen die met dit project worden mogelijk gemaakt geldt zodoende een parkeerbehoefte van (19 x 2,2 =) 41,8 parkeerplaatsen, waarvan er 5,7 parkeerplaatsen openbaar voor bezoekers toegankelijk moeten zijn. Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Voor de twee-onder-een-kapwoningen (koop/huur, 2 onder 1 kap) geldt een parkeerbehoefte van (2 x 2,4 =) 4,6 parkeerplaatsen met een bezoekersaandeel van 0,6 parkeerplaatsen (0,3 per woning). De totale parkeerbehoefte komt zodoende uit op 46,4 (afgerond 47 parkeerplaatsen) met een bezoekersaandeel van afgerond 6 parkeer-

plaatsen. De parkeerbehoefte is echter niet op ieder moment van de dag even groot. Daarom mag volgens de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 rekening worden gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals bepaald door kennisplatform CROW. Voor dit project betekent dat het volgende:

woonfunctie	werkdag				koopavond	zaterdag		zondag		
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag		
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%		
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%		
aantal parkeerplaatsen									Aantal	Parkeernorm
tussen/hoek woning	18,05	18,05	32,49	36,1	28,88	21,66	28,88	25,27	19	1,9
2 onder 1 kap woning	2,1	2,1	3,78	4,2	3,36	2,52	3,36	2,94	2	2,1
bezoekers	0,63	1,26	5,04	0	4,41	3,78	6,3	4,41	21	0,3
benodigde parkeerplaatsen	20,78	21,41	41,31	40,3	36,65	27,96	38,54	32,62		

Uit de tabel volgt dat de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers het grootst is op een werkdag avond. Op dat moment zijn afgerond 42 parkeerplaatsen nodig. De benodigde parkeerplaatsen worden volledig binnen het projectgebied aangelegd. Er worden 16 haaksparkeerplaatsen aan de Grote Doelenstraat aangelegd. In de noordwestelijke hoek van het projectgebied wordt een parkeercluster met nog eens 26 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal wordt voorzien in 42 parkeerplaatsen, die allen openbaar toegankelijk zullen zijn voor bezoekers.

Fietsparkeren

Naast parkeerplaatsen voor auto's moet ook worden voorzien in voldoende fietsparkeerplekken. Vanwege de relatief kleine woningen die zijn voorzien op deze locatie, wordt voor het fietsparkeren Norm 1 uit de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 aangehouden. Per woning moet zodoende worden voorzien in één fietsparkeervoorziening per kamer. Voor de nieuwe woningen in dit project betekent dat het volgende:

Type	Aantal	Norm	Kamers	Subtotaal
Seniorenwoningen	2 woningen	1 per kamer	2 x 3 kamers	6 fietsparkeerplekken
Schuurwoningen	4 woningen	1 per kamer	4 x 2 kamers	8 fietsparkeerplekken
Hoofdwoningen	8 woningen	1 per kamer	6 x 3 kamers 2 x 4 kamers	18 fietsparkeerplekken 8 fietsparkeerplekken
Starterswoningen	7 woningen	1 per kamer	7 x 3 kamers	21 fietsparkeerplekken
Totaal	**21 woningen**			**61 fietsparkeerplekken**
Bezoekers	*21 woningen*	*0,5-1 per woning*		*10,5-21 fietsparkeerplekken*

In het ontwerp is voor iedere woning een eigen berging (ca. 2x3m) voorzien in de tuin. Op basis van de Nota Parkeernormen is er voor een fietsenschuur voor drie fietsen een oppervlakte van 5,8 m² benodigd. De voorziene bergingen voldoen aan deze norm. De bezoekersfietsen kunnen in dit geval in alle voortuinen geparkeerd worden.

Voor de twee bestaande woningen (voormalige bedrijfswoning en mantelzorgwoning) geldt dat op het eigen kavel voldoende ruimte is om te voorzien in de eigen fietsparkeerbehoefte en die van bezoekers.

Nadere uitwerking

De nadere technische uitwerking van de rijbanen, parkeervakken, paden en aansluiting op de openbare ruimte, vindt plaats in het kader van de tweede fase van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.5 Ecologie: soortenbescherming

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor verblijfsplaatsen van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bopa is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig. Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig.

In alle gevallen geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er kort samengevat op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Bij dit project kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan, met name omdat bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarom heeft een quickscan natuurwaarden (ecologie) plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Uit de quickscan volgt dat door middel van aanvullend onderzoek meer duidelijkheid moet worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van beschermde functies ten aanzien van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger) en de teunisbloempijlstaart (vlinder). Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in de daarvoor meest geschikte onderzoeksperiode. Als voorschrift bij de vergunning wordt opgenomen dat dit onderzoek moet hebben plaatsgevonden voordat gebouwen mogen worden gesloopt en nieuwbouw kan plaatsvinden. De eerste fase van het onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en de tweede (en afrondende) fase vindt plaats in het najaar van 2024.

Daarnaast gelden de volgende aanbevelingen:

- Bouwwerkzaamheden laten plaatsvinden buiten het broedseizoen (globaal maart t/m half augustus);
- Sloopwerkzaamheden starten voor het broedseizoen begint;
- Snoeiafval te verwijderen buiten het broedseizoen;
- Additionele verlichting voorkomen (zowel tijdens de werkzaamheden als in de eindfase);
- Tijdens aanvullend onderzoek naar teunisbloempijlstaart tevens aandacht voor oranje zandoogje en zijn waardplanten;
- Rekening houden met zorgplicht (maatregelen opnemen in ecologisch werkprotocol).

5.6 Ecologie: gebiedsbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een bopa-activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Houtopstanden (bos)
Mocht de bopa-activiteit gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

Toetsing
Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-netwerk is het gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen” dat op ruim 11 km ten westen van het projectgebied is gelegen. De Dommel, op ongeveer 350 meter ten zuidoosten van het projectgebied, is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Uit de uitgevoerde quickscan natuurwaarden blijkt dat ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland, ecologische verbindingszones en beschermde houtopstanden geen bezwaren worden voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

Directe negatieve effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn, vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden, dan ook niet te verwachten.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Ten slotte gaat dit project niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour. Binnen het projectgebied zullen geen bomen worden gekapt.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.7 Luchtkwaliteit

Als een bopa betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

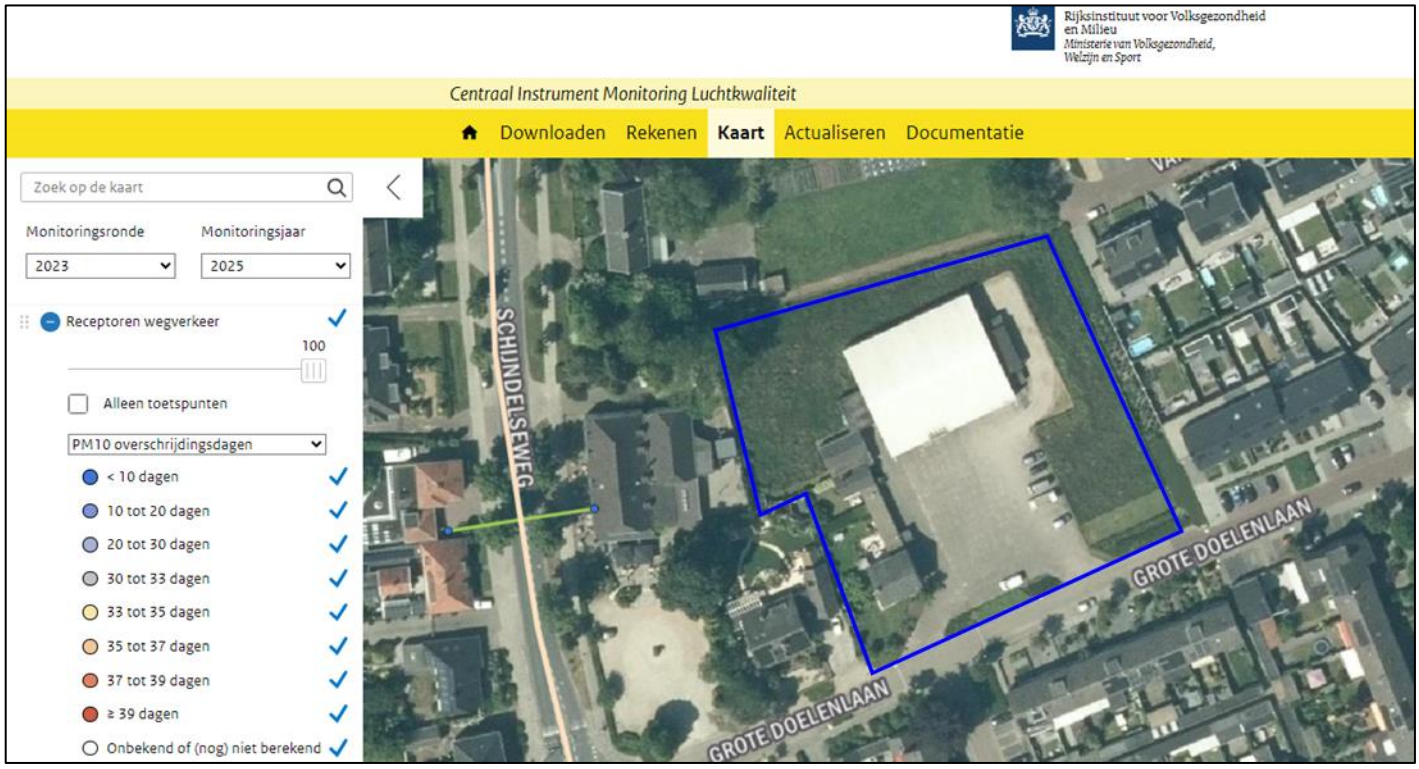
Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Meierijstad heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.

Toetsing

Dit project voorziet in het saneren van een bedrijfslocatie om plaats te maken voor ‘gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan’. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Daarnaast is de gemeente Meijerijstad niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof of stikstofdioxide. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.



Uitsnede CIMLK viewer, met het projectgebied blauw omlijnd en links de toetspunten aan het wegdeel 'Schijndelseweg'.

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de CIMLK viewer waarop te zien is waar het relevante toetspunt zich bevindt ten opzichte van het projectgebied. De afbeelding geeft de PM_{10}-overschrijdingsdagen weer in de meest recente monitoringsronde en het meest nabijgelegen monitoringsjaar. Eenzelfde uitsnede kan worden gemaakt van andere monitoringsronden, monitoringsjaren en luchtverontreinigende stoffen (per monitoringsjaar en monitoringsronde), maar het is niet zinvol om hiervoor steeds afzonderlijk een afbeelding op te nemen. Wel is het van belang om de relevante concentraties te beoordelen. In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Toetspunt:	Naamloos (locatie Schijndelseweg: x: 160293.912784238; y: 398056.448120652)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	**NO_2-concentratie**	**PM_{10}-concentratie**	**PM_{10}-overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$-concentratie**
2025	14,28 µg/m³	15,68 µg/m³	6	8,87 µg/m³
2030	11,93 µg/m³	14,58 µg/m³	6	7,84 µg/m³
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m³ kalenderjaargemiddelde	40 µg/m³ kalenderjaargemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m³ kalenderjaargemiddelde

Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft op 22 september 2021 haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige advieswaarden bedragen 10 µg/m³ voor NO_2, 15 µg/m³ voor PM_{10} en 5 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Met name de concentraties fijn stof zijn van belang met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten. Deze advieswaarden zijn geen harde grenzen maar doelen waar op langere termijn naar toegewerkt zou moeten worden. De concentraties ter hoogte van het projectgebied zijn hoger dan deze advieswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentratie (en dit geldt daarmee niet alleen voor het projectgebied, maar voor de hele regio). De bijdrage

van de lokale bronnen aan de optredende concentraties is beperkt. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat geluidgevoelige functies (zoals woningen) niet aan te veel geluidbelasting worden blootgesteld. Geluid kan afkomstig zijn van (spoor)wegen, industrieterreinen en andere activiteiten. In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. In de volgende paragraaf komt geluid vanwege activiteiten aan bod.

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB][2,3]	Grenswaarde L_{den}[dB]	Grenswaarde L_{den}[dB]
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen Rijkswegen	50	65[1]	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	70	65
Industrieterreinen	50 L_{den}/40 L_{night}	60 L_{den}/50 L_{night}	55 L_{den}/45 L_{night}

1 Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.
2 Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.
3 Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde kan worden voldaan. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Bepalen aandachtsgebied

Bij nieuwe ontwikkelingen nabij een geluidbron moet worden onderzocht of het project is gelegen binnen het aandachtsgebied van de geluidbron. De omvang van geluidaandachtsgebieden dient te worden berekend conform Bijlage IVc bij artikel 3.5 van de Omgevingsregeling. Daarbij is van belang dat lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen een geluidproductieplafond (GPP) hebben. Voor lokale wegen is bepaald dat de basisgeluidemissie (BGE) uiterlijk 2026 moet zijn vastgesteld. Het geluidsaandachtsgebied wordt bepaald aan de hand van een GPP dan wel BGE.

Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling geldt er overgangsrecht voor gevallen waarin nog geen BGE is vastgesteld. In dergelijke gevallen strekt het aandachtsgebied zich (aan weerzijden van de weg) tot de volgende afstand gemeten vanaf de rand van de (spoor)weg:

- 100 meter bij wegen, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt;
- 200 meter bij wegen, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt;
- 350 meter bij gemeentewegen, bestaande uit drie of meer rijstroken;
- 200 meter bij lokale spoorwegen, bestaande uit een of twee sporen;
- 350 meter bij lokale spoorwegen, bestaande uit drie of meer sporen.

De GPP van rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen zijn verzameld en raadpleegbaar in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG).

Toetsing

Voor het projectgebied geldt dat het project is gelegen binnen 100 meter van enkele 30 km/uur-wegen met hooguit twee rijstroken (Grote Doelenlaan, Tartwijck, Van der Lindenstraat, De Meesterstraat, Sluitappel en Dijksteegje). Op ongeveer 70 tot 100 meter van het projectgebied liggen de Schijndelseweg / Lindendijk en Ollandseweg, die net als het stukje Grote Doelenlaan nabij de kruising met de Schijndelseweg, een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur kennen en twee rijstroken. Het projectgebied ligt dan ook binnen het aandachtsgebied van deze lokale wegen. Waterschapswegen of lokale wegen met drie of meer rijstroken komen in de omgeving niet voor. De dichtstbijzijnde provinciale weg (N637/Schijndelseweg vanaf rotonde Noordelijke Randweg) ligt op meer dan 650 van het projectgebied en de rijksweg A50 op ongeveer 800 meter. In de omgeving van het projectgebied komen geen spoorwegen of industrieterrein met geluidproductieplafond (voorheen geluidgezoneerde bedrijventerreinen) voor. Het projectgebied ligt dan ook niet binnen het aandachtsgebied van een industrieterrein, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen, waterschapswegen, lokale spoorwegen of lokale wegen met drie of meer rijstroken.

Omdat het projectgebied is gelegen binnen het aandachtsgebied van diverse lokale wegen, is met akoestisch onderzoek de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse onderzocht. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd. In onderstaande afbeeldingen zijn per ‘bouwblok’ de hoogste toetsresultaten weergegeven. Uit de afbeelding is af te lezen dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 50 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde.



Stedenbouwkundig ontwerp met daarin weergegeven de toetspunten en per bouwblok de hoogste rekenresultaten

Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek is de akoestische situatie geschikt voor de functie wonen. Binnen het projectgebied worden geen nieuwe geluidbronnen mogelijk gemaakt. Vanwege de beperkte toename van verkeersbewegingen op de ontsluitende wegen is geen relevante geluidtoename bij bestaande omliggende woningen te verwachten.

5.9 Geluid door activiteiten

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat geluidgevoelige functies (zoals woningen) niet aan te veel geluidbelasting worden blootgesteld. In deze paragraaf komt geluid vanwege activiteiten aan bod.

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van 22 nieuwe woningen (totaal 23 woningen minus voormalige bedrijfswoning). Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Met dit project worden geen geluidbelastende activiteiten met gebruiksruimte mogelijk gemaakt. Wel wordt een solitair gelegen bedrijfslocatie met gebruiksruimte voor geluid wegbestemd. Daarbij komt de geluidgebruiksruimte volledig te vervallen, wat gunstig is voor het akoestisch klimaat van de woonbuurt waarbinnen het projectgebied is gelegen.

In de omgeving van het projectgebied komt slechts één relevante activiteit voor met gebruiksruimte voor geluid. Het gaat om een horecagelegenheid aan de Schijndelseweg 2. Planologisch is hier een horecabedrijf toegestaan dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden (zoals cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant). Feitelijk is een restaurant met café aanwezig.

De horecagelegenheid moet voldoen aan de wettelijke waarden uit artikel 5.65 Bkl ten aanzien van omliggende geluidgevoelige gebouwen. Ter bescherming van het horecabedrijf en het akoestisch klimaat ter plaatse van (nieuwe) woningen mogen die waarden niet worden overschreden op de gevels van de nieuwe woningen die met dit project worden mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen komen op ongeveer 30,5 meter van de grens van het horecaperceel en op 34 meter van het horecapand.

In de bestaande situatie staan er echter al enkele woningen op een kortere afstand van het horecabedrijf dan de nieuwe woningen. Zo staat de woning Grote Doelenlaan 20 op ongeveer 2,5 meter van de grens van het horecaperceel en op 18 meter van het horecapand. De woning Schijndelseweg 6 staat op ongeveer 17 meter van de grens van het horecaperceel en op 30 meter van het horecapand. Daarmee zijn deze bestaande woningen reeds maatgevend. De nieuwe woningen zorgen niet voor een beperking van de geluidgebruiksruimte van het horecabedrijf. Ervan uitgaande dat het horecabedrijf aan de wettelijke omgevingswaarden voor geluid voldoet ten aanzien van de bestaande omliggende woningen, en gelet op het feit dat de nieuwe woningen op een grotere afstand van het horecabedrijf komen dan de bestaande woningen, mag worden aangenomen dat ter plaatse van de nieuwe woningen een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Gelet op het voorgaande is er met dit project sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de projectlocatie gelet op het aspect geluid door activiteiten.

5.10 Geur

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen binnen een gemeente gezamenlijk het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden, totdat de gemeente één nieuw gebiedsdekkend omgevingsplan vaststelt. Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan hoort ook de geurverordening, mits de gemeente deze heeft vastgesteld. Tot slot behoort ook de zogenaamde bruidsschat tot het tijdelijke deel omgevingsplan. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van het projectgebied en of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

<u>Geurbelasting agrarische bedrijven</u>

In de bruidsschat (regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk gemeentelijk omgevingsplan) zijn bepalingen over geur van veehouderijen opgenomen die in ieder geval in acht moeten worden genomen, tenzij de gemeente over een geurverordening (eveneens deel van het omgevingsplan) beschikt. Gemeente Meierijstad beschikt niet over een geurverordening (thans omgevingsplan) ten behoeve van geur van veehouderijen.

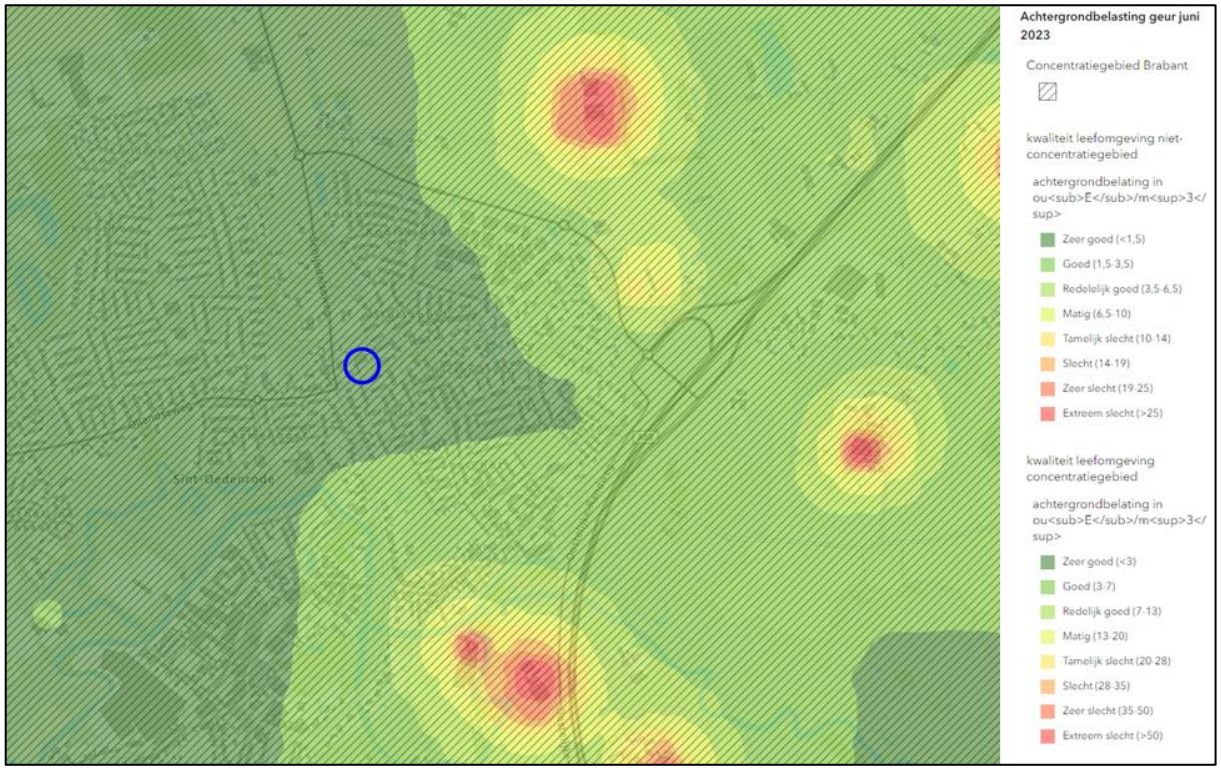
Het projectgebied ligt ook op ruime afstand van een agrarisch bedrijf met of zonder vee. Hieronder volgen de kortste afstanden tot de meest relevante diersoorten:

- Paardenhouderij: ongeveer 1 kilometer ten noorden van het projectgebied (Langesteeg 18, Sint-Oedenrode);
- Melkveehouderij: ongeveer 760 meter ten noordoosten van het projectgebied (Kampweg 2, Sint-Oedenrode) (tevens dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf);
- Varkenshouderij: ongeveer 870 meter ten oosten van het projectgebied (Postdijk 6, Sint-Oedenrode);
- Pluimveehouderij: ongeveer 850 meter ten zuiden van het projectgebied (Postdijk 6, Sint-Oedenrode);
- Geitenhouderij: op ruim 3 kilometer ten noordwesten van het projectgebied (Schootsedijk 47, Olland).

In artikel 22.3.12 van de bruidsschat is bepaald dat tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een veehouderij met landbouwhuisdieren waarvoor bij wet geen geuremissiefactor geldt (zoals melkvee en paarden), een vaste afstand van 100 meter moet worden aangehouden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Voor veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor bij wet wel een geuremissiefactor is vastgesteld gelden volgens artikel 22.3.10 van de bruidsschat

geen vaste afstanden maar waarden (ou_E/m^3 als 98-percentiel). De geurbelasting van een dergelijke veehouderij op een geurgevoelig object binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij en binnen de bebouwde kom, mag maximaal 3 ou_E/m^3 bedragen.

Gelet op de bovengenoemde afstanden tot veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld (o.a. kippen, varkens, geiten en vleesrundvee) is geurhinder vanwege een individuele veehouderij niet te verwachten. De totale geurbelasting (achtergrondbelasting geur) van alle veehouderijen in de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het concentratiegebied en dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'zeer goed' (< 3 ou_E/m^3) mag worden beschouwd.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur (projectgebied blauw omcirkeld) (Bron: https://atlas.odzob.nl/)

Naast geur afkomstig van landbouwdieren zelf (stallen) kan geur ook voortkomen uit andere agrarische activiteiten, zoals bij het telen van gewassen in de open lucht of in gebouwen, het opslaan van stoffen en onderhouden, repareren en schoonmaken van voer- en werktuigen, het exploiteren van een veehouderij (bijv. opslaan kuilvoer en vaste bijvoedermiddelen), en het behandelen van dierlijke meststoffen en het vergisten van plantmateriaal. Voor deze activiteiten geldt volgens paragraaf 5.1.4.6.4. van het Bkl een vaste afstand van veelal 100 meter in geval het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwingscontour geur (wat ongeveer overeenkomt met de bebouwde kom). Voor sommige activiteiten (bijvoorbeeld het niet afgedekt opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen, of opslag van mest in een mestbassin tot 350 m^2) is een afstand van 50 meter voldoende.

Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf wordt ruimschoots aan de vaste afstanden voor overige agrarische activiteiten uit het Bkl voldaan.

Geur van overige activiteiten

Naast voorgenoemde specifieke gevallen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

Het bedrijventerrein De Kampen ligt op ongeveer 300 meter van het projectgebied en staat bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toe, waar volgens de regels van het bestemmingsplan (thans omgevingsplan) bedrijven zijn toegestaan met een richtafstand van maximaal 50 meter. Dat betekent dat zich hier geen bedrijven mogen vestigen met een forse geurbelasting, zoals de voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie. Deze bedrijven zijn dan ook niet op het bedrijventerrein aanwezig.

Aan de Schijndelseweg 2 is een restaurant met café aanwezig. De algemene instructieregel voor geur in het omgevingsplan is dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar moet zijn.

In de regels van de Bruidsschat zijn de volgende specifieke voorwaarden opgenomen voor horecabedrijven:

- Emissies naar de buitenlucht dienen (a) ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing te worden afgevoerd; of (b) te worden geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Als een gebouw (of een gedeelte van het gebouw) zich binnen 25 meter bevindt van de horecavestiging, moet gekeken worden naar het hoogste punt van het gebouw. De beoogde woningen bevinden zich op circa 30,5 meter en zijn hiermee op een grotere afstand dan 25 meter van het horecabedrijf gelegen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het gelet op het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.11 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (paragraaf 5.1.2)

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (ofwel 10^{-6}). Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico / aandachtsgebieden

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

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

Kwetsbare functies

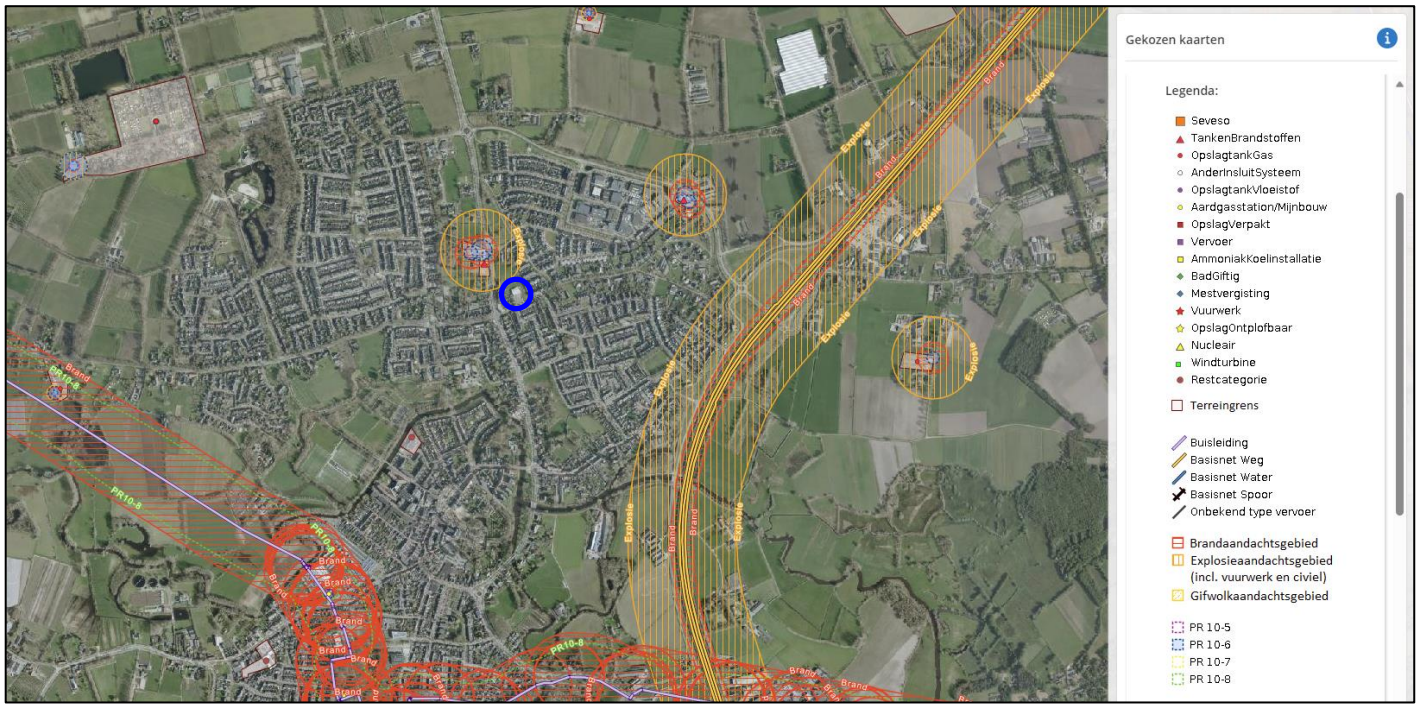
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico’s wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperk kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico’s. Met behulp van de kaart ‘Veilige omgeving’ van Atlas Leefomgeving kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Uitsnede kaart Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten van Atlas Leefomgeving (Bron: Ministerie IenW – Register externe veiligheid, 2023), met projectgebied blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Schijndelseweg 19 is een benzineservicestation met LPG aanwezig. Het projectgebied ligt niet binnen de PR 10^{-6}-contour van het vulpunt, opslagreservoir of afleverzuil. De ontwikkeling is niet in de brandaandachtsgebieden van het benzineservicestation gelegen. Vanwege de doorzet van LPG heeft het benzineservicestation een explosieaandachtsgebied van 150 meter. Het projectgebied bevindt zich niet binnen dat explosieaandachtsgebied.

Buisleidingen

Op ongeveer 1,3 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied loopt een buisleiding van Gasunie waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het brandaandachtsgebied van de buisleiding. De buisleiding is dan ook niet relevant voor de omgevingsveiligheid binnen het projectgebied.

Transport gevaarlijke stoffen over land

In de omgeving komen geen vaar- of spoorwegen voor. Wegen in de omgeving waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de rijksweg A50 en de provinciale weg N637. Voor beide wegen geldt dat het projectgebied niet is gelegen binnen het brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.12 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

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

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

5.12.1 Archeologie

Gemeente Meierijstad heeft in het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost’ (tijdelijk deel omgevingsplan Meierijstad) een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen. Aan die dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die bepalen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport benodigd is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m. Naast het vastgestelde bestemmingsplan is het paraplubestemming ‘Archeologie’ in voorbereiding. Na vaststelling gaat deze eveneens deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Meierijstad. In het paraplubestemmingsplan is de locatie grotendeels (in ieder geval dat deel waar gebouwd zal worden) gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Volgens de regels van het paraplubestemmingsplan moet archeologisch onderzoek worden verricht bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld.

Toetsing

Omdat de bouwactiviteiten meer dan 250 m² oppervlakte beslaan is voor dit project archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Het archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden aan de hand van bureauonderzoek gevolgd door verkennend booronderzoek. Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het projectgebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van een dekzandvlakte de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor van 50 tot 70 centimeter. Hieronder zit tot 0,75 tot 1,00 m -mv een omgewerkte laag. Onder deze laag zit meteen de C-horizont van dekzandafzettingen. Uit het veldonderzoek kan dan ook worden geconcludeerd dat de bodem in het projectgebied is verstoord. Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek en veldonderzoek kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld en wordt door het verantwoordelijke adviesbureau geadviseerd het projectgebied vrij te geven. Aanvullend (proefsleuven)onderzoek of archeologische begeleiding wordt niet nodig geacht.

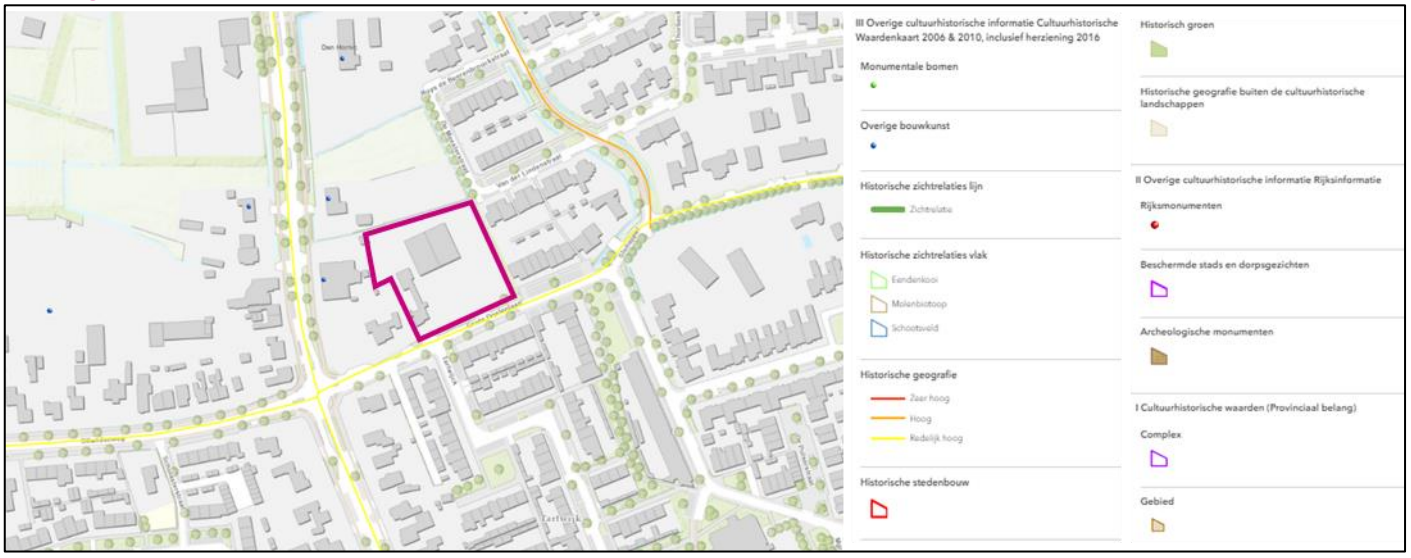
Gemeente Meierijstad heeft het advies overgenomen om ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw geen nader archeologisch onderzoek meer te verlangen en het terrein, ten aanzien van archeologie, vrij te geven voor nadere ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande is het vanuit het thema archeologie aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.12.2 Cultuurhistorie en monumenten

Binnen het projectgebied komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijke monument. Ook ligt het projectgebied niet binnen een volgens de provinciale TAM-omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten slotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- op dorpsgezicht.

Toetsing



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, met het projectgebied paars omlijnd.

Uit bovenstaande uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat binnen het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voorkomen. Het enige relevante cultuurhistorische waardevolle object in de omgeving van het projectgebied is de straat Grote Doelenlaan. Dit is een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Met dit cultuurhistorische element wordt rekening gehouden door de woningen aan de Grote Doelenlaan op deze straat te oriënteren. De nieuwe bouwmassa's van die woningen komen, in navolging van de bestaande bebouwing in deze straat, evenwijdig aan de Grote Doelenlaan en ook de nok loopt hoofdzakelijk evenwijdig met de Grote Doelenlaan.

Verder zijn in de omgeving de volgende monumenten en cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig:

- Schijndelseweg 2 (café/restaurant) = beeldbepalend pand
- Schijndelseweg 6 (woning) = gemeentelijk monument
- Schijndelseweg 13 (woning) = gemeentelijk monument

Gezien de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen en de positionering ervan doet het project geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waardevolle gebouwen en monumenten.

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt cultuurhistorie is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.13 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:
1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing

Met dit project worden woningen mogelijk gemaakt op een bedrijfsperceel dat voorheen in gebruik was door een busbedrijf. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:
- deellocatie A1: gehele onderzoekslocatie:
- deellocatie A2: puinhoudende grond ten oosten van de bebouwing;
- deellocatie B: olie-waterafscheider;
- deellocatie C: opstal met asbestverdachte dakbedekking zonder dakgoot.

<u>Deellocatie A1: gehele onderzoekslocatie</u>

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de een lichte verontreiniging met kwik is aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. De aangetroffen gehalten in de grond en in het grondwater zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie A2: puinhoudende grond oostzijde bebouwing
In de sterk puinhoudende bovengrond is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. In dezelfde bodemlaag is een maximaal gewogen asbestgehalte van 38 mg/kg d.s. aangetoond. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie B: olie-waterafscheider
Zintuiglijk en met de PID-meter zijn in het opgeboorde materiaal geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging. Analytisch zijn in de grond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen. Omdat zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen zijn aangetoond in de grond en in het grondwater, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie C: opstal met asbestverdachte dakbedekking zonder dakgoot
In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Daarnaast is geen verontreiniging met PCB aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie. Vanuit het thema bodem is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

Advies Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN)
Op de locatie is niet-toepasbare puinhoudende grond aangetroffen ten oosten van het huidige bedrijfspand (tot 0,2 m - mv). ODBN heeft te kennen gegeven dat bij graafwerkzaamheden deze grond niet zonder meer kan worden toegepast en van de locatie afgevoerd zal moeten worden. In de bodemlaag is een lichte verontreiniging met minerale olie en een asbestgehalte van 38 mg/kg ds aangetoond. Om deze reden wordt geadviseerd deze grond te verwijderen.

Daarnaast merkt ODBN op dat er geen inpandige boringen geplaatst. Na sloop dient daarom de bodemkwaliteit ter plaatse van het huidige bedrijfspand nog aanvullend onderzocht te worden. Bij dit aanvullende onderzoek hoeft enkel de bovengrond onderzocht te worden. Indien sprake is van asbestverdachte bijmengingen dan is tevens asbest-in-grond onderzoek noodzakelijk.

5.14 Water

Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een bopa wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en dienen voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te worden betrokken. Dit volgt uit paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en geldt in het algemeen voor alle waterbelangen, zoals:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen (bescherming primaire waterkeringen, behoud waterveiligheid kust en grote rivieren, IJsselmeergebied) stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Daarnaast moet rekening worden gehouden met watergerelateerde instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening.

Verder moet worden getoetst aan de waterschapsverordening. Deze bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap.

Ten slotte wordt het project ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot water.

Toetsing

Voor dit project is een watertoets opgesteld. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. In de watertoets is het een korte omschrijving van het waterrelevante beleid, de waterhuishoudkundige situatie en toekomstige ontwikkeling beschreven. Ook zijn randvoorwaarden en uitgangspunten voor de planuitwerking meegegeven.

Hemelwater

Uit de watertoets volgt dat het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie zal toenemen met ongeveer 1.175 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ongeveer 3.440 m². Conform het beleid van de gemeente Meierijstad en waterschap De Dommel is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ongeveer 71 m³ (1.175 m² x 60 mm).

In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt. Daarvoor is in het oostelijke deel van het projectgebied een wadi voorzien. Wanneer een wadi wordt aangelegd met een oppervlakte van ongeveer 250 m², een diepte van 0,5 meter en een talud van 1 op 3 kan, uitgaande van een volledige vulling, ongeveer 80 m³ water worden geborgen.

In de rapportage watertoets zijn specificatie is de beoogde wadi verder gedimensioneerd, waarbij ook suggesties zijn gedaan voor uitbreiding van bergingsvoorziening, afvoer en calamiteiten. Op die manier kan wateroverlast als gevolg van dit project op naastgelegen percelen worden voorkomen.

De aanleg van voorzieningen om voldoende hemelwater binnen het projectgebied te bergen, wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteiten zal dit nader worden uitgewerkt.

Afvalwater

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van de navolgende uitgangspunten:

- Gemiddelde woningbezetting: 2,7 inwoners;
- Gemiddeld waterverbruik: 150 l/inw./dag;
- Piekbelasting: 15 l/inw./uur.

In de huidige situatie zijn de voormalige bedrijfswoning en mantelzorgwoning reeds aanwezig en op het bestaande riool aangesloten. Het bouwplan voegt 21 woningen toe die nieuw op het vuilwaterriool worden aangesloten. Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten komt dit neer op een gemiddeld waterverbruik van ongeveer (2,7 x 21 x 150=) 8,51 m³ per dag en een piekbelasting van 0,85 m³ per uur. Het bestaande riool heeft voldoende capaciteit om dit extra vuilwater te verwerken.

Klimaateffect
In paragraaf 4.6 van bijgevoegde watertoets is ingegaan op het klimaateffect. Met behulp van de kaarten uit de Stresstest: As50+ is inzicht verkregen in de kwetsbaarheid van de omgeving ten gevolge van extreme regenval.

Op basis van het resultaat van de stresstest As50+ kan bij een extreme bui van 70 millimeter in 1 uur vanuit het aanwezige oppervlaktewater water op straat blijven staan waardoor tijdelijk wateroverlast kan optreden. Met name de lagergelegen delen van het projectgebied aan de oostzijde kan water op maaiveld blijven staan. Behalve water op maaiveld is het mogelijk dat in een dergelijke situatie De Grote Doelenlaan, ter hoogte van de projectlocatie, niet meer begaanbaar is. De overige straten en wegen zijn dan nog alleen bereikbaar voor calamiteiten verkeer. Er is een risico aanwezig dat meer dan 25 cm water tegen de gevels kan staan van de woningen gelegen aan de Grote Doelenlaan 1a tot 12b. Het is vooralsnog niet bekend of er binnen de projectlocatie en omgeving in het verleden een wateroverlastsituatie van dergelijke omvang heeft plaatsgevonden. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de wateroverlastsituaties door niet te bouwen binnen de delen van het projectgebied waar het risico op overlast het grootst is. Daarnaast wordt hemelwater niet meer langer via het riool afgevoerd maar verwerkt volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Hierdoor neemt de belasting op het riool en oppervlaktewater af. Als gevolg van de ontwikkeling zal de lokale situatie juist verbeteren.

5.15 Duurzaamheid

Vanuit de doelen van de Ow is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen, zoals de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid. Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst.

Toetsing
In artikel 22.52 Bruidsschat zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen. De nieuwe woningen zullen dan ook voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en worden voorzien van zonnepanelen. De parkeerplaatsen worden halfverhard uitgevoerd en naast de benodigde verharding wordt de publieke ruimte zoveel mogelijk groen ingericht. De groenzone aan de oostzijde van het projectgebied wordt groen ingericht, teneinde de biodiversiteit te stimuleren en waterberging. Ten slotte wordt, naast de beeldbepalende baksteen in het straatbeeld, voor het gevelmateriaal van de achterliggende woonblokken hout toegepast, ter stimulering van natuurlijke materialen.

5.16 Gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Gezondheidsbescherming
Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Op deze plaats volstaat kort de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend is het goed om kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op ruim 3 kilometer ten noordwesten van het projectgebied (Schootsedijk 47, Olland). Het projectgebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling. Het project is niet gelegen binnen 250 meter van een veehouderij met welke diersoort dan ook. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich immers op ongeveer 760 meter ten noordoosten van het projectgebied (melkveehouderij, Kampweg 2, Sint-Oedenrode).

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor dit project.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Het project voorziet in nieuwe woningen, waaronder voor starters en senioren, op relatief korte afstand van de voorzieningen zoals de supermarkt (750 meter) en het centrum van Sint-Oedenrode (1 km, met sportvoorzieningen, gezondheidscentrum, horeca, detailhandel en supermarkt) bereikbaar. De ligging kort bij deze voorzieningen nodigt uit om met de fiets (of te voet) van deze voorzieningen gebruik te maken en zodoende te bewegen.

Door in het projectgebied in het noordoosten een langzaamverkeersverbinding te maken wordt het projectgebied doorwaadbaar. Het is mogelijk door het gebied te verplaatsen op weg naar voorzieningen, bij het maken van een ommetje of

het uitlaten van de hond. Hierdoor is het projectgebied geen solitair gebied, maar wordt het onderdeel van de woonomgeving. De langzaamverkeersverbinding nodigt uit om te bewegen en te ontmoeten.

Ten slotte is in het plan een groenzone opgenomen en wordt ook aan de Grote Doelenlaan groen toegevoegd. Groen draagt bij aan de (mentale) gezondheid, onder andere omdat het hittestress vermindert en uitnodigt te bewegen.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt gezondheid is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.17 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke ‘mechanische grondroering’ bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

Toetsing
In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingenstraalpaden of telecomverbindingen aanwezig. De dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding (150Kv-verbiding) loopt op ongeveer 3,5 kilometer ten oosten van het projectgebied. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals plaatselijke rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft geen rekening te worden gehouden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten:
1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op het saneren van een solitair gelegen bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling met in totaal 23 woningen (per saldo 22 woningen toevoegen).

Toetsing
De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

Indien de bopa nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Toetsing
Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht hoofdstukken 3, 4 en 5.

Getoetst is aan het geldende beleid op diverse overheidsniveaus. Hieruit is gebleken dat het project past binnen de relevante beleidskaders en dat wordt voldaan aan instructieregels. Er heeft voor diverse omgevingsaspecten een afweging plaatsgevonden, waarbij steeds de conclusie kan worden getrokken dat het voorgenomen project niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving.

In het participatietraject zijn twee verkavelingsschetsen aan omwonenden voorgelegd. Omwonenden hebben hun mening gegeven over de schetsen en op basis daarvan is één schets verder uitwerkt. De reacties van omwonenden hebben daarin zo veel mogelijk een plek gekregen. Vervolgens is het voorkeursalternatief verder uitgewerkt in voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning voor een bopa.

Gelet op het voorgaande is het acceptabel een nieuwe woonbuurt te realiseren op de projectlocatie. De vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, omvattende afwijkend gebruik van het omgevingsplan, de bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van de civiele werken kan worden verleend. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Vergunningverlening kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat:

- Het bouwplan wordt uitgevoerd binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan;
- Voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en nadien als zodanig in stand worden gehouden;
- Voldoende hemelwaterbergingsvoorzieningen worden aangelegd en nadien als zodanig in stand worden gehouden;
- Nader ecologisch soortenonderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de sloop van gebouwen.

Deze voorwaarden worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verslag omgevingsdialoog;
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan;
Bijlage 3 Aanmeldnotitie mer (Rho Adviseurs) ;
Bijlage 4 Kruispuntberekening (Rho Adviseurs);
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna (Econsultancy);
Bijlage 6 Stikstofdepositieberekening (Rho Adviseurs);
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Econsultancy);
Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (Econsultancy);
Bijlage 9 Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Tritium Advies);
Bijlage 10 Watertoets (Econsultancy).