

Bestemmingsplan

Korstenhof Zuid Boerdonk

MEIERIJSTAD
beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

Betreffende	Korstenhof Zuid Boerdonk
Planstatus	vaststelling
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BOE0012023P-VG01
Datum	6 september 2024

colofon

projectnaam
Bestemmingsplan Korstenhof Zuid, Boerdonk

datum
6 september 2024

projectnummer
P06456

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1948.BOE0012023P-VG01

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

Concept
1 november 2023

Ontwerp
12 december 2023

Vaststelling
31 oktober 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
MvDn, MOo, TAu

bron kaft
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Beeldkwaliteitsplan 9
1.5 Leeswijzer 9

2 Planbeschrijving 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleidskader 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
3.2 Provinciaal beleid 23
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 23
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 24
3.3 Gemeentelijk beleid 34
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030 34
3.3.2 Woonvisie Meierijstad 35
3.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad 38

4 Milieuaspecten 40
4.1 M.e.r.-beoordeling 40
4.1.1 Toetsingskader 40
4.1.2 Conclusie 40
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 40
4.2.1 Toetsingskader 40
4.2.2 Onderzoek 41
4.2.3 Conclusie 44
4.3 Flora en fauna 45
4.3.1 Toetsingskader 45
4.3.2 Onderzoek 45
4.3.3 Conclusie 48
4.4 Waterparagraaf 48
4.4.1 Toetsingskader 48
4.4.2 Onderzoek 51
4.4.3 Conclusie 54
4.5 Bodem 54
4.5.1 Toetsingskader 54
4.5.2 Onderzoek 54
4.5.3 Conclusie 56
4.6 Bedrijven en milieuzonering 56
4.6.1 Toetsingskader 56
4.6.2 Onderzoek 57
4.6.3 Conclusie 61
4.7 Geur agrarisch 61
4.7.1 Toetsingskader 61
4.7.2 Onderzoek 61
4.7.3 Conclusie 64

4.8 Akoestiek wegverkeerslawaai 64
4.8.1 Toetsingskader 64
4.8.2 Onderzoek 64
4.8.3 Conclusie 65
4.9 Luchtkwaliteit 65
4.9.1 Toetsingskader 65
4.9.2 Onderzoek 65
4.9.3 Conclusie 66
4.10 Externe veiligheid 66
4.10.1 Toetsingskader 66
4.10.2 Onderzoek 68
4.10.3 Conclusie 68
4.11 (Ondergrondse) infrastructuur 69
4.12 Gezondheid 70
4.12.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 70
4.12.2 Hoogspanningslijnen 70
4.12.3 Spuitzones 70
4.13 Verkeer en parkeren 71
4.13.1 Toetsingskader 71
4.13.2 Onderzoek 71
4.13.3 Conclusie 73

5 Juridische planopzet 74
5.1 Inleiding 74
5.2 Plansystematiek 74
5.3 Bestemmingen 76

6 Uitvoerbaarheid 78
6.1 Economische uitvoerbaarheid 78
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 78
6.2.1 Vooroverleg 78
6.2.2 Omgevingsdialoog 78
6.2.3 Inspraak 79
6.2.4 Vaststellingsprocedure 79

Separate bijlagen

Bijlage 1: Regiekaart
Bijlage 2: Aanmeldnotitie en vormvrije m.e.r.
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
Bijlage 4: Quickscan flora & fauna
Bijlage 5: Stikstofdepositie berekening
Bijlage 6: Watertoets
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 8: Quickscan Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai (sportpark)
Bijlage 10: Lichthinderonderzoek
Bijlage 11: Geur onderzoek
Bijlage 12: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 13: Quickscan externe veiligheid
Bijlage 14: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 15: M.e.r.-beoordelingsbesluit
Bijlage 16: PvE Archeologie
Bijlage 17: Omgevingsdialoog
Bijlage 18: Afweging oplossingsrichting hwa-structuur
Bijlage 19: Beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad is voornemens om de kern Boerdonk uit te breiden in westelijke richting met de woonwijk Korstenhof Zuid. Boerdonk is een kern gelegen in het zuidoosten van de gemeente Meierijstad. Het dorp heeft circa 800 inwoners. De uitbreiding vindt plaats in de buurt van de Pastoor van Schijndelstraat, Geluckweg en Veerstraat. Beoogd wordt om in twee fases maximaal 80 woningen planologisch mogelijk te maken, die met zorg worden ingepast in de omgeving.

De gemeente Meierijstad is voornemens om ten westen van Boerdonk gronden, in eigendom van de gemeente, te ontwikkelen tot woningbouwlocatie Korstenhof Zuid. In 2022 heeft de gemeente Meierijstad dit project aangewezen als onderdeel van de versnellingsopgave voor woningbouw. Korstenhof Zuid zal gefaseerd ontwikkeld worden.

Voor het projectgebied gelden verschillende bestemmingsplannen:
- Kom Boerdonk, 1974;
- Landelijk Gebied, 2002;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren, 31 januari 2019;
- Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit, 27 januari 2021.

Het projectgebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen verschillende bestemmingen. Een woningbouwontwikkeling is op basis van deze bestemmingsplannen niet mogelijk. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Er dient een bestemmingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat gronden gelegen in het westen van de kern Boerdonk, gemeente Meierijstad. Nabij het plangebied zijn sportvelden gelegen. Het plangebied omvat verschillende percelen die kadastraal bekend staan als kadastrale gemeente Erp, sectie S, nummers 1750, 1466, 823, 1780, 1767, 1524, 1434, (ged.) 827, (ged.) 1373. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 33.000 m^2.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied Rood omlijnd (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vormen verschillende bestemmingsplannen het geldende planologisch-juridisch kader, te weten de bestemmingsplannen:

- Kom Boerdonk, 1974;
- Buitengebied, 2015;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren, 31 januari 2019;
- Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit, 27 januari 2021.

De gronden gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Kom Boerdonk’ (1974) hebben hoofdzakelijk de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ (zie figuur 1.2).



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘’Kom Boerdonk’ (1974)

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015. Dit gedeelte heeft de bestemming ‘Sport’ met een functieaanduiding en maatvoering. Tevens geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ en gelden verschillende gebiedsaanduidingen (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied, 2015’ (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op 27 januari 2021 is het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’ vastgesteld door de gemeente Meierijstad. Dit bestemmingsplan is een actualisatie en harmonisatie van bestaande regels t.o.v. eerdere bestemmingsplannen. Ten slotte is ook het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’, zoals vastgesteld op 31 januari 2019 door de gemeente Meierijstad vigerend.

Het projectgebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen verschillende bestemmingen. Een woningbouwontwikkeling is op basis van deze bestemmingsplannen niet mogelijk. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Beeldkwaliteitsplan

Naast het bestemmingsplan geldt voor het plangebied een gebiedsgericht beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor het onderdeel welstand en beeldkwaliteit. Daar waar in het bestemmingsplan ruimtelijk relevante zaken zijn geregeld, zoals het gebruik van gronden, maximale goot- en bouwhoogte en situering van bebouwing, zijn in het beeldkwaliteitsplan kaders gesteld voor het gewenste kwalitatieve beeld. Het gaat hierbij om kaders en randvoorwaarden op het gebied van:

- vormgeving, gevelindeling en architectuur;
- materialisering en detaillering;
- inrichting van de openbare ruimte.

Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage 14 bij deze plantoelichting opgenomen en zal als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Boerdonk is een van de kerkdorpen in de gemeente Meierijstad en kenmerkt zich door haar decentrale ligging aan de rand van de gemeente. Ruimtelijk wordt het gebied rond Boerdonk begrensd door de Aa en de Boerdonkse Aa in het zuidoosten, de Zuid-Willemsvaart in het zuidwesten en de bossen van ‘t Hurkske in het noordoosten.

Boerdonk is een oude nederzetting, die de afgelopen eeuwen in vergelijking met andere dorpen in de voormalige gemeente Veghel weinig gegroeid is. Oorspronkelijk was Boerdonk een gehucht met hoofdzakelijk boerderijen, dat in een paar eeuwen is uitgegroeid tot het huidige dorp.

In Boerdonk is de afgelopen jaren weinig gebouwd. Het aantal inwoners in Boerdonk is toegenomen van 775 in 2015 tot 806 in 2023. Vanuit de inwoners van de kern is er duidelijk behoefte om in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. Voor het dorp is van belang dat jongeren en starters hun plek kunnen vinden en dat er voldoende mogelijkheden zijn voor senioren om hun eigen sociale omgeving te kunnen blijven wonen. Daarnaast is het voor de leefbaarheid in Boerdonk goed om ook gezinnen aan het dorp te kunnen binden. Er is geen ruimte om de behoefte aan woningen geheel in Boerdonk op te lossen met inbreiding en transformatie. Locaties binnen het bestaand stedelijk gebied van Boerdonk zijn hiervoor vrijwel niet voorhanden. Dit komt mede door de vrij strakke begrenzing van bestaand stedelijk gebied die voor Boerdonk is opgenomen.

Het plangebied is gelegen in de kern Boerdonk en betreft momenteel voornamelijk braakliggend grasland. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de sportvelden van Boerdonk en aan de noord-, oost- en zuidzijde aan tuinen van bestaande woningen.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om een gemengd woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit bij de Woonvisie Meierijstad en de behoefte in Boerdonk. Met de invulling van het plan met een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rug-aan-rugwoningen, geschakelde woningen en nieuwe woonvormen ontstaat een gedifferentieerde wijk in prijscategorieën en in woningtypen. Daarnaast is ook ruimte gereserveerd voor een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) ontwikkeling. De behoefte hiernaar zal worden gepeild onder inwoners van Boerdonk. Mocht die behoefte er niet zijn, dan kunnen in deze zone vrije kavels worden uitgegeven. De onderhavige ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. De locatie Korstenhof Zuid is de uitbreidingslocatie voor tenminste de komende 10 jaar.

Stedenbouwkundige opzet
Er is een concept stedenbouwkundig plan (zie figuur 2.1) opgesteld en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 14). Het stedenbouwkundige plan vormt een eerste concept en ligt nog niet vast. Ook wijzigingen in woningtypologie en woningaantallen zijn in beperkte mate mogelijk indien de marktwerking of woningbouwprogramma daarom vraagt. Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. Zo wordt er gewerkt met straatjes en steegjes, kennen de bouwmassa’s een dorpse maat en schaal en is er sprake van veel ruimte voor groen en water. Zie ook de lagenbenadering in paragraaf 3.2.2.



Figuur 2.1 Concept stedenbouwkundig plan, verkaveling indicatief (bron: gemeente Meierijstad)

In totaal omvat het richtprogramma gezamenlijk 74 woningen. In het bestemmingsplan zijn maximaal 80 woningen mogelijk gemaakt zodat er nog enige ruimte is om in te spelen op wijzigingen in de woningbehoefte en te kunnen optimaliseren, mocht daar behoefte aan bestaan. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Pastoor van Schijndelstraat aan de noordzijde van het plangebied. Hier wordt een nieuwe entree gemaakt. Voor langzaamverkeer zijn er, naast de entree vanuit de Pastoor van Schijndelstraat verbindingen met de Veerstraat en de Geluckweg voorzien. De inbreiding van Boerdonk heeft voor een orthogonaal stratenpatroon gezorgd. De verbinding tussen deze lijnen wordt verbeterd door het toevoegen van deze steegjes. Deze verbindingen zorgen voor attractieve ‘ommetjes’ voor bewoners van de nieuwe

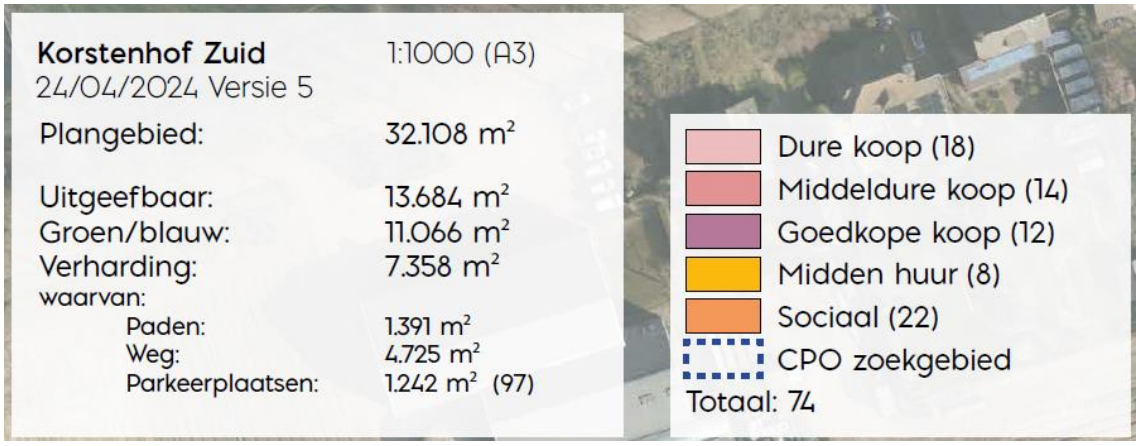
buurt en bewoners van Boerdonk. De steegjes zijn voornamelijk bedoeld voor voetgangers en voor hulpdiensten.

Het stedenbouwkundig plan is ruim opgezet met veel groene, openbare ruimte. De structuur van Boerdonk is duidelijk. Er zijn twee linten die aan de rand van het dorp samenkomen. Deze linten worden orthogonaal met elkaar verbonden. De orthogonale, licht gebogen en gedraaide wegenstructuur wordt voorgezet en er worden 'straatjes' gemaakt. Aan deze straatjes komen verschillende type woningen te staan. De bebouwing is over het algemeen één laag met kap. Rijwoningen en twee onder een kap woningen komen in het huidige Boerdonk slechts incidenteel voor. Gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave zal een substantieel deel van de nieuwe bebouwing uit rijwoningen en – wanneer twee rijen achter elkaar worden geplaatst – in rug-aan-rugwoningen bestaan. Door de rijen niet te lang te maken (maximaal 7 – en bij rug-aan-rug maximaal 6 woningen) en de goothoogte laag te houden, ontstaat een typologie die qua hoofdvorm een afgeleide van een langgevelboerderij is. Dit type komt in Boerdonk veelvuldig voor en wordt ook binnen het plangebied geïntroduceerd.

De typologieën zijn als volgt over het gehele plangebied verdeeld:
- Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, geschakelde woningen en rijenwoningen zijn in het gehele plangebied toegestaan;
- Rug-aan-rug woningen zijn overal toegestaan met uitzondering van de oostrand langs de Geluckweg.

De bebouwing aan zijde van de Pastoor van Schijndelstraat is divers van vorm, maar niet van functie. Oude boerderijen zijn hier verbouwd tot eengezinswoningen. Hierop wordt aangesloten door langgeveltypologieën te introduceren.

Richtprogramma woningbouw
Het indicatieve richtprogramma met 74 woningen is als volgt onderverdeeld:



Figuur 2.2: Richtprogramma en tabel grondgebruik (Bron: gemeente Meierijstad)

Hierbij wordt opgemerkt dat het plan enige flexibiliteit toestaat in de woningtypologie en aantallen. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om maximaal 80 woningen te bouwen. Hiervoor genoemde aantallen woningen per soort zijn derhalve indicatief.

Wel wordt vastgehouden aan de volgende percentages voor de woningtypologie. Deze verdeling volgt uit de Woonvisie Meierijstad 2018 en de actualisatie daarvan:
- Sociale huur: minimaal 30%;

- Middeldure huur: minimaal 10%;
- Goedkope koop: minimaal 15%;
- Middeldure koop: minimaal 20%.

Om de hoofduitgangspunten op gebied van stedenbouw en planologie te kunnen duiden is een regiekaart opgesteld, deze is te zien in figuur 2.3. De regiekaart geeft aan wat de ruimtelijke kaders zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. In de regiekaart zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- een zone waarin rug-aan-rug woningen zijn uitgesloten aan de zijde van de Geluckweg;
- een groenzone met enkele parkeerkoffers aan de zijde van de sportvelden;
- een entree voor gemotoriseerd verkeer aan de zijde van de Pastoor van Schijndelstraat;
- afstanden van standaard 8 meter tot de achterste perceelgrenzen en bij uitzondering 6 meter;
- een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag met schuine kap en incidenteel 1,5 tot 2 bouwlagen met schuine kap;
- langzaam verkeerverbindingen aan de zuid- en oostzijde van het plan;
- een indicatieve geluidcontour ten behoeve van gevelmaatregelen voor naar de sportvelden gekeerde gevels van woningen.

De regiekaart is hieronder opgenomen en tevens als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

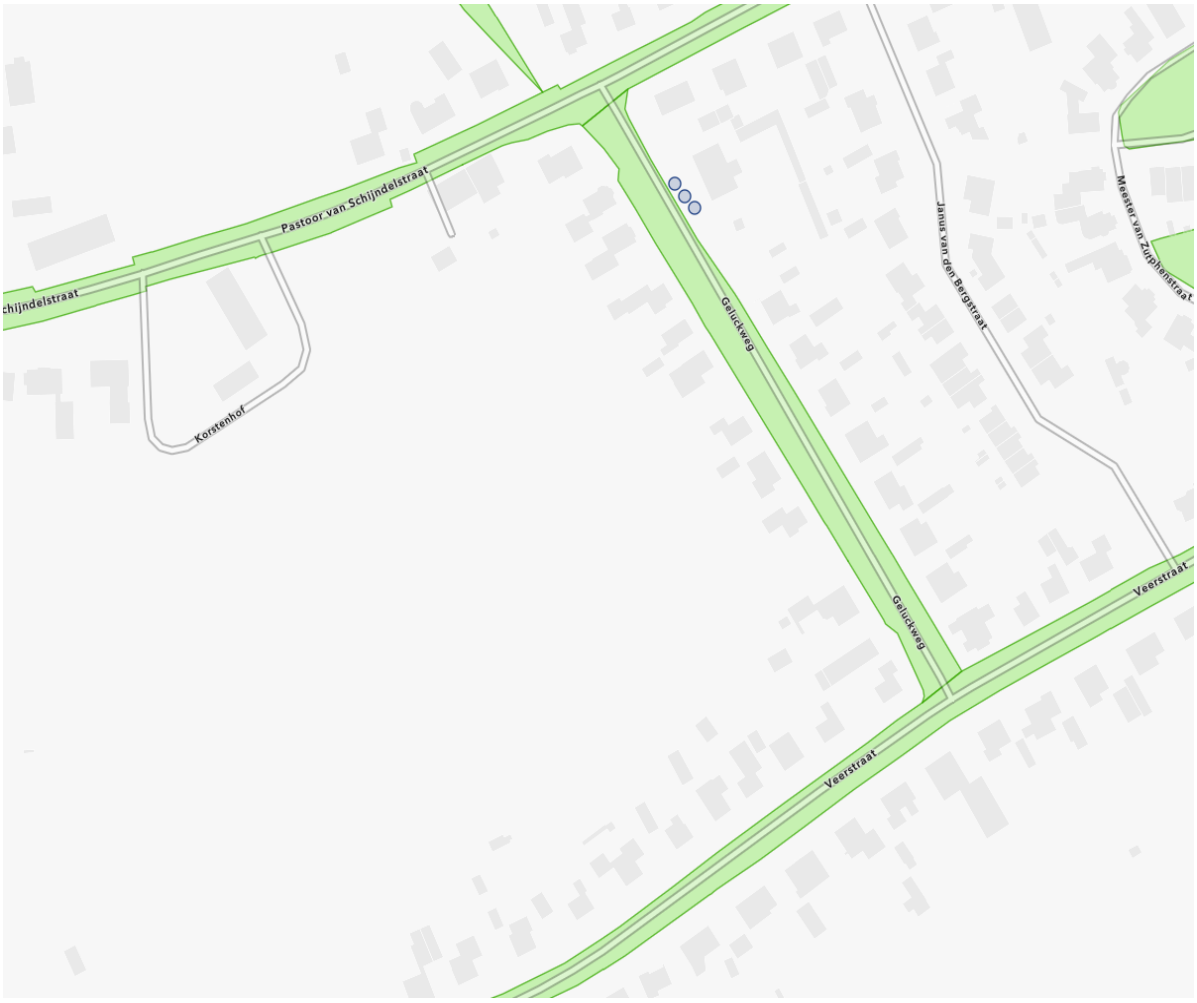


Figuur 2.3: Regiekaart

Openbare ruimte en groen

In het plan is ruimte voor autoparkeerplaatsen o.a. in parkeerkoffers in het openbare gebied en de overige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen. De parkeerbehoefte wordt hiermee binnen het plangebied opgevangen. In paragraaf 4.13 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren.

De structuur van de directe omgeving van het plangebied wordt in sterke mate bepaald door groene elementen. Belangrijk is de laanbeplanting langs de omringende wegen. Dit zijn overwegend zomereiken (Veerstraat en Boerdonksedijk), met daarnaast beuk op de Pastoor van Schijndelstraat en els en linde op de Geluckweg. Deze laanbeplantingen zijn ook op de gemeentelijke Groene Kaart (zie figuur 2.4) als 'waardevol' aangemerkt. Ze maken onderdeel uit van het historisch dorpspatroon en zijn als zodanig onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Ook is er een ecologische waarde aan toe te kennen. Voor het kappen, aantasten of rooien van bomen die in het structuurvlak staan en die bovendien voldoen aan de criteria in de Bomenverordening van Meierijstad is een omgevingsvergunning nodig. Een vergunning zal nodig zijn voor de aanleg van de entree aan de Pastoor van Schijndelstraat en deze zal ten tijde van het bouw- en woonrijp maken aangevraagd worden. Door langs de nieuwe ontsluitingsweg brede bermen aan te leggen, ontstaat ruimte voor de aanplant van straatbegeleidende bomen. Ter plaatse van het beoogde steegje naar de Geluckweg staan geen bomen. Hier is al ruimte gereserveerd voor een toekomstige verbinding vanuit de Geluckweg naar het nieuwe woongebied. Ter plaatse van het beoogde steegje naar de Veerstraat staan enkele bomen, maar deze staan vrij ver uit elkaar, waardoor het waarschijnlijk mogelijk is zonder het kappen van een boom hier de langzaam verkeersverbinding te realiseren.



Figuur 2.4 Uitsnede Groene kaart (bron: gemeente Meierijstad)

Binnen het plangebied zelf zijn ook enkele bomen aanwezig, maar deze kennen geen bijzondere status of waarde zoals volgt uit de Groene Kaart. Wel zal worden bekeken in hoeverre bestaande bomen in te passen zijn in de verkaveling. Concreet valt daarbij de denken aan een gedeelte van het eikenbosje aan de noordwestzijde van het plangebied.

Het aangrenzende sportterrein is afgeschermd met groene elementen. Enkele van deze begrenzingen bevatten opvallende solitairen, overwegend eiken met een doorsnede van circa 40 cm, met in het hart van de sportvelden een heestermengsel met lindes in de boomlaag. Ook bij het clubhuis staat een linde van deze omvang. Tussen de sportvelden en het woongebied komt een robuuste groenstrook met een dichte bomenrij. De sportvelden worden zo door groen omzoomd. Er is tussen deze groenzone en het voetbalveld een zone voor publiek en beheer voorzien.

De huidige groenstructuur binnen in het plangebied zelf biedt te weinig aanleiding om hier op aan te sluiten met het verkavelingsplan. De groene zones die in het hart van het plangebied komen en de randen (met name aan de zuidoost- en oostkant) hebben een structurerende rol en een waterbergende functie. Tevens spelen ze een rol voor recreatie. Verschillende functies binnen de groenzones moeten dan ook op een efficiente wijze worden gecombineerd. Er moet ruimte zijn voor een wadi’s en speelvoorzieningen. De groenzones worden vooral ingericht met gras en solitaire bomen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering en inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (staat nu gepland voor 1 januari 2024) komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename aan woningen, inclusief sociale woningen daarmee sluit de ontwikkeling op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan er 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

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

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

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een plan voorziet in meer dan 11 woningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 80 woningen in Boerdonk. De ontwikkeling is tevens aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien ten opzichte van het huidige planologische regime wordt voorzien in zowel een functiewijziging als in nieuw planologisch ruimtebeslag[2].

Gelet op hetgeen is verwoord in de voorgaande alinea is het noodzakelijk om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Hiertoe is een behoefteonderbouwing opgenomen in onderstaande alinea’s.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking en ziet nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur landen binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie van het initiatief ligt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied. Verderop in deze paragraaf wordt de ligging van de ontwikkeling nader toegelicht, conform de uitgangspunten van de ladder.
- Op regionaal niveau is extra aandacht voor het ontwikkelen van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Het initiatief sluit aan op deze kaders door beide type woningen te realiseren. Grote(re) uitbreidingslocaties dienen (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd te worden. Het plan voor is regionaal besproken en akkoord bevonden.
- De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in Meierijstad. Het betreft namelijk een ontwikkeling die goed aansluit bij het gewenste woningbouwprogramma van de gemeente. De diversiteit van het woningbouwprogramma speelt bovendien in op specifieke woonbehoeften en draagt bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.
- Met het initiatief wordt een impuls gegeven aan de woningvoorraad in de gemeente. Deze impuls sluit aan op de gestelde ambitie van de gemeente voor het realiseren van 400 woningen per jaar, en op uitbreidingslocaties nog eens 200 tot 300 woningen extra per jaar.
- De ontwikkeling Korstenhof in Boerdonk maakt onderdeel uit van de plannen die zijn meegenomen in de Regionale Woondeal. Inmiddels is het woningaantal binnen het plan wel wat hoger dan in de woondeal is opgenomen. Het plan voldoet aan tweederde betaalbaar. De Woonvisie Meierijstad is leidend, waarmee ook de tweederde betaalbaar is geborgd. Aanvullend is onderzocht of er in plaats van 25% ook 30% sociale huur kan worden gerealiseerd en dit laatste percentage is ook opgenomen als randvoorwaarde.

[2] Zie o.a. ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Kwantitatieve behoefte

De gemeenteraad van de gemeente Meierijstad heeft op 5 juli 2018 de 'Woonvisie Meierijstad 2018' vastgesteld. In 2021 is het Actieplan woningbouw vastgesteld. Dit vormt een addendum op de Woonvisie 2018. Het Actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor de gemeente en hoe de gemeente dit wil combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

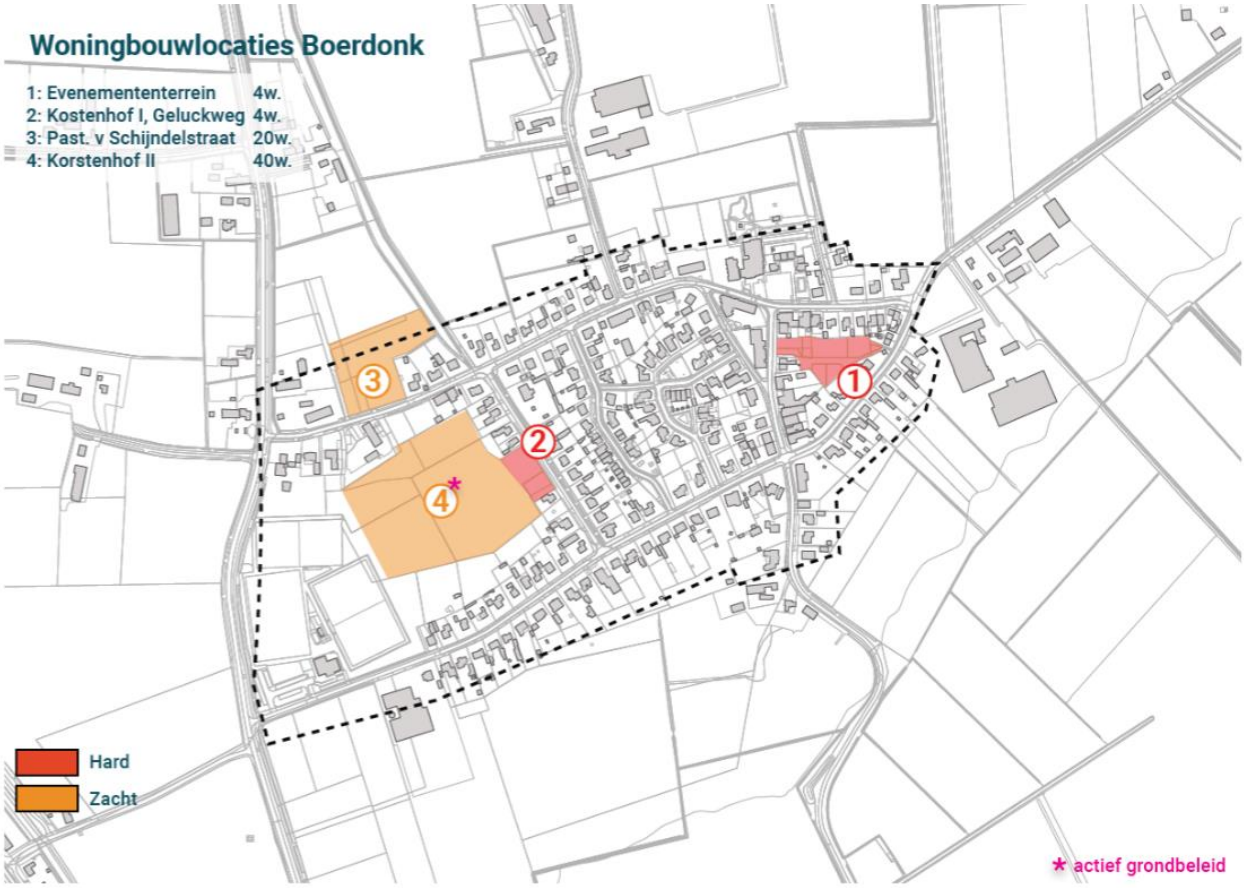
De ontwikkelstrategie per kern was een bijlage van hoofdstuk 1.3 Woningbouwplannen in de kernen van het actieplan wonen 2021. In dit hoofdstuk staat het onderstaande. In de 'Woonvisie Meierijstad 2018' is ervoor gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen en om de behoefte voor eigen bevolkingsontwikkeling in kwantitatief opzicht evenredig toe te kennen aan de 13 kernen. In de basis blijft de gemeente deze principes volgen, maar de programmering wordt meer lucht gegeven door flexibeler te zijn en meer in te spelen op kansen en mogelijkheden. Dit gebeurt als volgt:

1. De gemeente handhaaft het uitgangspunt dat in alle kernen gebouwd kan worden.
2. Het aantal te bouwen woningen in iedere kern is minimaal het aantal woningen dat genoemd is in de woonvisie 2018. Boven deze aantallen wordt flexibeler omgegaan met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd. Daarbij wordt gelet op lokale mogelijkheden en kansen. In feite formaliseert de gemeente daarmee het uitgangspunt uit de woonvisie, dat er een verevening tussen kernen kan plaatsvinden als blijkt dat er extra bouwmogelijkheden in een kern zijn. Zo wordt een remmende werking voorkomen doordat in een bepaalde kern het aantal bouwplannen achterblijft op het evenredige gemiddelde.
3. Continueren van de huidige werkwijze van flexibeler werken en hanteren van bandbreedtes in woningbouwprogrammeringen. In veel kernen leidde dit namelijk tot het haalbaar maken van gebiedsontwikkelingen. Er wordt dus niet gestuurd op een absoluut woningbouwaantal, maar er wordt gelet op lokale mogelijkheden en kansen.

De woningbouwprogrammering per kern wordt regelmatig geüpdatet. In juni 2022 is een actualisatie ontwikkelstrategie per kern opgesteld. Voor Boerdonk is Korstenhof aangewezen als een woningbouwlocatie (zie figuur 3.1). In het Actieplan is ingezet op een toevoeging van circa 67 woningen in de kern Boerdonk in de komende 15 jaar. Er zijn inmiddels 17 woningen gerealiseerd. Daarnaast is reeds een harde plancapaciteit van 4 woningen en is er één plan in voorbereiding van 19 woningen (Pastoor van Schijndelstraat). Daarmee blijft er voor de kern Boerdonk een plancapaciteit van circa 27 woningen over. Korstenhof fase 1 kent circa 43 woningen. En kan daarmee goed voorzien in de vastgestelde behoefte. De 2^{e} fase van Korstenhof kent nogmaals circa 30 woningen en is er op gericht om ook op langere termijn in de behoefte te kunnen voorzien. Naar gelang de behoefte van het dorp zich ontwikkelt, kan worden besloten fase 2 op te starten. In het bestemmingsplan is een maximaal aantal van 80 woningen opgenomen om zo flexibel en adequaat te kunnen inspelen op veranderingen in de markt.

In het Actieplan Woningbouw is afgesproken om daar waar zich kansen voordoen om de woningbouw te versnellen, deze te grijpen. Voor Boerdonk is Korstenhof aangeduid als versnellingslocatie omdat dit een eigen grondpositie betreft en daarnaast ook ruimtelijk gezien de juiste kansen biedt. Met dit plan wordt de kern op een kwalitatieve wijze 'afgerond', met een hoogwaardig stedenbouwkundig milieu. Dat verklaart mede waarom een geringe overschrijding van 16 woningen met de behoefte voor het dorp acceptabel wordt geacht. Dit zal naar verwachting een aantrekkende werking op het dorp hebben, maar dat is mede nodig omdat in andere kernen minder versneld kan worden.

In de totale programmering (Meierijstad breed) is nog voldoende ruimte en is de opgave om zachte plannen zo spoedig mogelijk naar hard te brengen en gereed te maken. Wanneer fase twee ook gereed wordt gemaakt (op termijn en gefaseerd over een termijn van circa 10 jaar) kan Korstenhof voor de lange termijn voorzien in de behoefte voor Boerdonk. Omdat de locatie in eigendom van de gemeente is kan er optimaal gestuurd worden op fasering en kunnen de marktontwikkelingen worden gevolgd.



Figuur 3.1 Woningbouwlocaties Boerdonk (bron: Actualisatie ontwikkelstrategie per kern, juni 2022, gemeente Meierijstad)

In de gemeente Meierijstad én in het secundaire verzorgingsgebied is er behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Uit de bevolkings- en woningprognose van de provincie Noord-Brabant blijkt er een woningbehoefte te zijn van 5.750 woningen tot 2040. Prognoses gaan er daarnaast vanuit dat er na 2040 nog meer woningen in gemeente Meierijstad nodig zijn. De provinciale woningbouwprognoses tonen dus aan dat er een aanzienlijke woningbouwopgave ligt. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt.

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad en de regio toe. Deze stijging vraagt om een groei van de woningvoorraad. Zoals hierboven aangegeven is als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad van circa 5.750 woningen in de periode 2020-2030.

De kwantitatieve behoefte aan woningen kan tevens in beeld worden gebracht aan de hand van de cijfers uit de ‘De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant: Actualisering 2020’ van de provincie Noord-Brabant. In navolgende tabellen zijn beide prognoses weergegeven. De verwachte toename in bevolkingsaantal en woningbehoefte is vervolgens in procenten berekend aan de hand van deze cijfers. Op basis van

de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat aannemelijk is dat binnen de gemeente Meierijstad plaats is voor de toevoeging van nieuwe woningen.

Per 1 april 2023 heeft gemeente Meierijstad een harde plancapaciteit van 1.469 woningen en nog een resterende behoefte van 4.195 (op basis van de provinciale behoefte). De woningbouwontwikkeling Korstenhof in Boerdonk past hier dus nog ruimschoots binnen.

Middels de realisatie van circa 74 (maximaal 80) woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de gemeente Meierijstad en de kern Boerdonk in het bijzonder. Er wordt voorzien in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Tabel 3.1: Woningbehoefte gemeente Meierijstad en subregio 's-Hertogenbosch tot 2030

Jaar	2020	2025	2030	Toename 2020-2030
Woningbehoefte Meierijstad	34.545	34.465	38.170	10,49%
Woningbehoefte subregio 's-Hertogenbosch	188.285	198.725	208.625	10,80%

Tabel 3.2: Bevolkingsaantallen gemeente Meierijstad en subregio 's-Hertogenbosch tot 2030

Jaar	2020	2025	2030	Toename 2020-2030
Bevolkingsaantal Meierijstad	81.195	83.475	85.740	5,60%
Bevolkingsaantal subregio 's-Hertogenbosch	423.920	426.200	448.455	5,79%

Kwalitatieve behoefte

In de gemeentelijke woonvisie is tevens de kwalitatieve woningbehoefte verwoord. De gemeente geeft hierin aan dat op korte termijn behoefte is aan allerlei typen woningen uit verschillende prijsklassen.

In het samenwerkingsverband met regio Noordoost Brabant is in 2019 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In maart 2020 is hiervan de definitieve rapportage gepubliceerd.

- Inwoners van Meierijstad willen veelal in Meierijstad blijven wonen. 86% van de zelfstandig wonende huishoudens is (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. 67 % van de verhuis-geneigde starters en 81% van de verhuis-geneigde doorstromers. Met name in of nabij het centrum wonen is gewenst.
- 74% van der 65-plussers wil zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen en slechts 5% van hen verwacht te moeten verhuizen als de gezondheid achteruit gaat. 26% van de 65-plussers wil verhuizen naar een woning met zorgfaciliteiten.
- Het aantal spoedzoekers (mensen die dringend op zoek zijn naar een andere woning) blijkt onder doorstromers (zeer) beperkt. Het aantal spoedzoekers dat een tijdelijke woning zou accepteren ligt rond de 280.
- 23% van de eigenaar-bewoners denkt de komende 2 jaar energiebesparende maatregelen te nemen.

- Er is een grote interesse in bijzondere woonvormen onder mensen met een verhuiswens. Starters en doorstromers noemen met name zelfbouw op een eigen kavel, zelfbouw in een project (CPO) en transformeren van vastgoed als gewenste woonvormen. Doorstromers vanaf 65 jaar hebben met name interesse voor kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden of wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer de vraag uit het onderzoek over het huidige aanbod van Meierijstad wordt gelegd, wordt duidelijk waar de komende jaren de aandacht naar uit zou moeten gaan. Op hoofdlijnen sluit dit beeld aan bij de huidige woonvisie en de doorvertaling daarvan in onder meer de woningbouwprogrammering en het plan van aanpak om de woningbouw te versnellen. Zo is er behoefte aan o.a.:
- huurappartementen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare huurwoningen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare koopwoningen, met name voor starters;
- middeldure huurwoningen;
- kleinere woningen, zowel in koop- als huursector, appartementen en grondgebonden.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. Met de beoogde ontwikkeling wordt een divers woongebied gerealiseerd, zo worden er ten minste 30% sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden er middeldure huurwoningen, goedkope, middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd, waarbij de volgende verdeling in de planregels is vastgelegd:
- Sociale huur: minimaal 30%;
- Middeldure huur: minimaal 10%;
- Goedkope koop: minimaal 15%;
- Middeldure koop: minimaal 20%.

Er worden woningen gebouwd in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen. Het initiatief om in twee fasen netto circa 74 (maximaal 80) woningen toe te voegen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied en buiten bestaand stedelijk gebied
Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van zowel stedelijk gebied als niet-stedelijk gebied.

Het initiatief geldt gedeeltelijk als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Hieronder zal worden toegelicht waarom er niet in stedelijk gebied van Boerdonk in deze behoefte kan worden voorzien:
- Een deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (vastgesteld op 22 oktober 2015) de bestemming ‘Sport’. Dit kan gezien worden als een stedelijke functie.
- Het plangebied ligt tegen het bestaand stedelijk gebied aan, namelijk aan een woongebied. Hierdoor is geen sprake van een ‘solitaire’ ontwikkeling. Met de toevoeging van woningbouw op dit kavel wordt het stedelijk gebied van de kern Boerdonk iets uitgebreid.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Boerdonk zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de ca. 74 (maximaal 80) nieuwe woningen. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Boerdonk, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie tegen het bestaand stedelijk gebied aan ligt. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.

- De beoogde locatie sluit aan bij het beleid van de gemeente Meierijstad. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouw, zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande woongebieden in de dorpen.
- Daarnaast valt het plangebied (gedeeltelijk) binnen de door de provincie afgebakende gebiedsaanduiding ‘verstedelijk afweegbaar’. Dit betekent dat in dit gebied een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen kan worden gerealiseerd mits het bestemmingsplan het toestaat en er geen andere beschikbare en geschikte ruimte is.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten
Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de woningbouw onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Gelet op hetgeen beschreven is in de voorgaande alinea’s is de behoefte in voldoende mate aangetoond en is de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

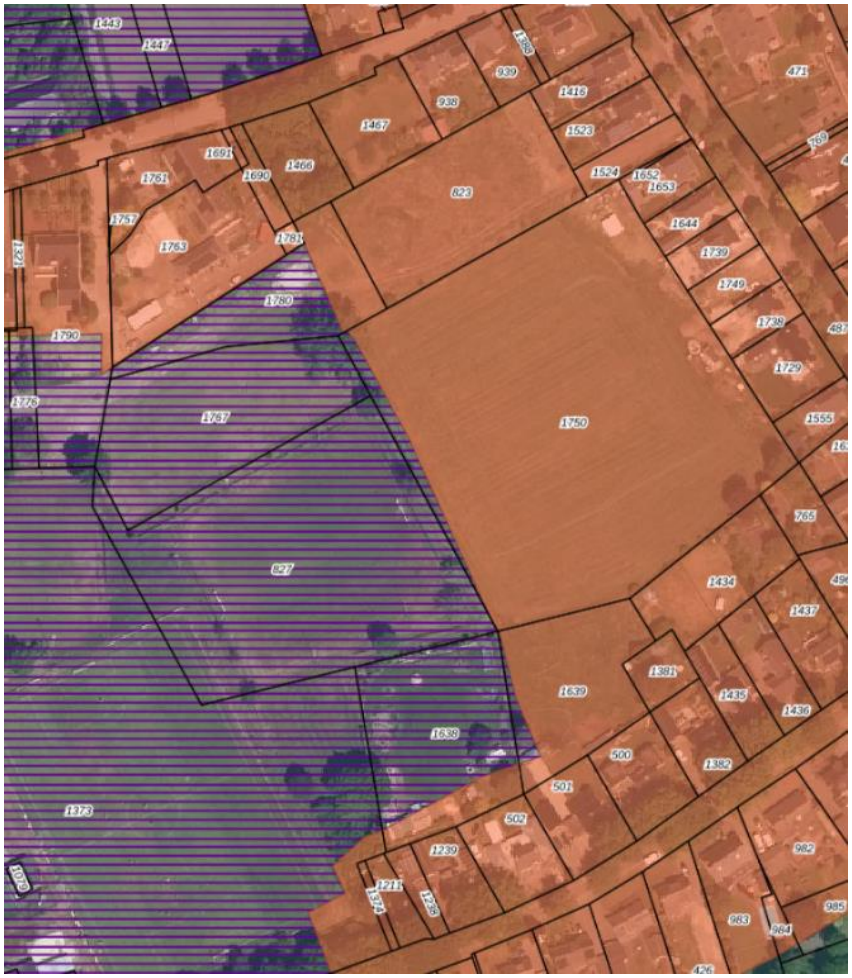
De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze Omgevingsverordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gedeeltelijk gelegen binnen ‘stedelijk gebied – landelijke kern’ en gedeeltelijk binnen ‘verstedelijking afweegbaar’, zie figuur 3.2. Daarnaast geldt voor het plangebied de aanduiding ‘Stalderingsgebied’. Met onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren, derhalve heeft de aanduiding ‘Stalderingsgebied’ geen gevolgen.



Figuur 3.2 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Fase 1: deel plangebied gelegen in Stedelijk gebied

Stedelijk gebied – landelijke kern

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied – landelijke kern’, zie figuur 3.2. Onderstaand artikel is van toepassing.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waar stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is regionaal afgestemd. De Provincie en de regio zijn akkoord met de ontwikkeling van Korstenhof in Boerdonk. Uit de uitgevoerde toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin een behoefte is aan de woningen (zie paragraaf 3.1.3).

Onderhavig planvoornemen kan gezien worden als stedelijke ontwikkeling want het betreft een projectmatige uitbreiding van de kern Boerdonk. Het is een uitbreiding tussen de bestaande kern en het bestaande sportveld wat ook een stedelijke functie is. Dit plan is in lijn met de wenselijke uitbreidingsvisie van Boerdonk welke in de structuurvisie 'Veghel 2030' is beschreven. Korstenhof is in het gemeentelijk beleid aangeduid als versnellingslocatie omdat naast dat het een eigen grondpositie betreft, ook ruimtelijk gezien de juiste kansen biedt. Met dit plan wordt de kern op een kwalitatieve wijze 'afgerond', met een hoogwaardig stedenbouwkundig milieu. Ruimtelijke ontwikkelingen in Boerdonk moeten bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur en de dorpse sfeer van de kern. Beperkte inbreiding langs de beide historische bebouwingslinten heeft daarbij prioriteit. Dorpsuitleg zal voort moeten spelen op het ingezette stramien van de dwarswegen tussen de historische bebouwingslinten. In eerste instantie door aan te breiden aan de Geluckweg en zo nodig langs op de langere termijn door een nieuwe dwarsweg aan te leggen. Voor de dorpse sfeer van Boerdonk is het erg belangrijk dat tussen de woningen voldoende ruimte behouden blijft, om zich te houden op het omringde landschap. Door het aanbrengen van een robuuste groenstructuur tussen de laatste woning van de Veerstraat (noordzijde), is er sprake van een duidelijke afronding van de kern Boerdonk (zie landschappelijke inpassing in figuur 3.4).

Het plan betreft gedeeltelijk een inbreidingsplan. In de planuitwerking zal rekening worden gehouden met duurzaamheid en de energietransitie. De bouwplannen zullen voldoen aan de wettelijke eisen op gebied van duurzaam. De woningen worden BENG gebouwd. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. Het plan wordt landschappelijk ingepast, voor een andere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 2. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Fase 2: deel plangebied gelegen in Verstedelijking afweegbaar

Verstedelijking afweegbaar

Het gedeelte van het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' (zie figuur 3.1). Een onderbouwing lagenbenadering en afstemming met de provincie is daarom nodig. Tevens is het van belang dat de woningbouwlocatie regionaal is afgestemd.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar.

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.1.3) komt de toetsing aan deze voorwaarden van artikel 3.43 IOV aan bod. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied ligt niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied. In de 'structuurvisie Veghel 2030' (vastgesteld d.d.19 december 2013) is het gebied aangeduid als 'Woningbouwlocaties kerkdorpen (voldoende speelruimte tot 2030)' en 'Reservelocaties kerkdorpen (eventueel aanvullend tot 2030)'. Binnen het bestaand stedelijk gebied van kern Boerdonk zijn geen andere locaties beschikbaar. In het Actieplan woningbouw (2021) geeft de gemeente aan dat zij verwachten dat de kleinere, reguliere plannen in eenzelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet de gemeente het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar kunnen blijven realiseren. Om echter de ambitie van 600 woningen per jaar te kunnen waarmaken, zet de gemeente actief in op bestaande uitbreidingsplannen en plannen in de versnellingsacties. Daarmee gaat de gemeente de wachtlijsten korter maken, de grote druk op de midden-huurwoningen en de koopmarkt verminderen en bouwen voor doelgroepen die nu weinig mogelijkheden hebben. In het Actieplan Woningbouw is afgesproken om daar waar zich kansen voordoen om de woningbouw te versnellen, deze te grijpen. Voor Boerdonk is Korstenhof aangeduid als versnellingslocatie omdat dit een eigen grondpositie betreft en daarnaast ook ruimtelijk gezien de juiste kansen biedt. Met dit plan wordt de kern op een kwalitatieve wijze 'afgerond', met een hoogwaardig stedenbouwkundig milieu. In de totale programmering (Meierijstad breed) is nog voldoende ruimte en is de opgave om zachte plannen zo spoedig mogelijk naar hard te brengen en gereed te maken. Wanneer fase twee (gelegen in Verstedelijking afweegbaar) ook gereed wordt gemaakt (op termijn en gefaseerd over een termijn van circa 10 jaar) kan Korstenhof voor de lange termijn voorzien in de behoefte voor Boerdonk.

In hoofdstuk 2 (planbeschrijving) wordt onderbouwd hoe de ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV) en hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (artikel 3.43, sub d IOV). Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Boerdonk en hoe de gemeente aankijkt tegen het zoekgebied, hoe deze ontwikkeling daarin past en hoe de ontwikkeling voorziet in de afronding van het stedelijk gebied. Door het aanbrengen van een robuuste groenstructuur tussen de laatste woning van het dorp aan de Veerstraat wordt een duidelijke afronding van de kern Boerdonk gerealiseerd.

Overige artikelen
Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de Interim Omgevingsverordening en artikel 3.8 Meerwaardecreatie. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook dient toepassing te worden gegeven aan de lagenbenadering (3.7 Toepassing lagenbenadering).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik
Lid 1
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing,behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

b) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2
Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.3 is het plan getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Boerdonk heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. De locatie is in het beleid van de gemeente Meierijstad aangemerkt als ontwikkellocatie. Het plan draagt bij aan een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan voor Boerdonk aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale en regionale bevolking.

De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering
Lid 1 De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2
De lagenbenadering omvat de effecten op:
a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
c) 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 volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3
Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Voor voorliggend planvoornemen is de lagenbenadering toegepast. Hierbij is allereerst gekeken naar de sturende lagen vanuit bodem en water. Het plangebied bestaat uit dekzandvlakten en –ruggen. Dekzandruggen hebben een langgerekte vorm met een zuidwest-noordoost oriëntatie. Dekzandruggen waren vroeger als eerste bewoonbaar door de relatief hoge ligging, waardoor men droge voeten kon houden.

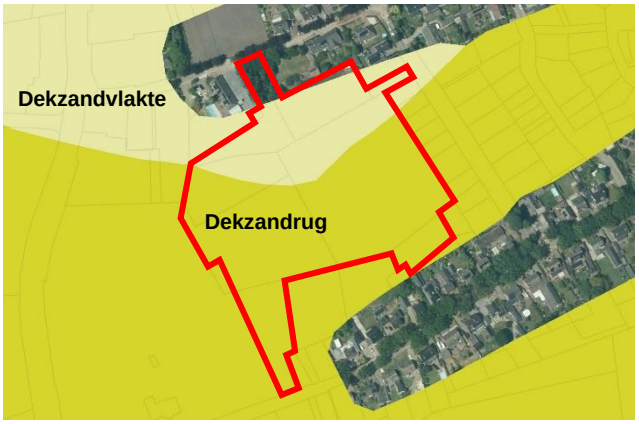
Het plangebied behoort tot de oude ontginningen. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 80-100 cm onder maaiveld. Bij GLG geldt een maximale diepte van 180-200 cm onder maaiveld. Dit is gunstig, aangezien de grond hier door een zandige ondergrond relatief droog is en een goede infiltratie bevat. Er kan gesteld worden dat op basis van de water- en bodem sturende lagen geen negatieve invloeden worden verwacht.

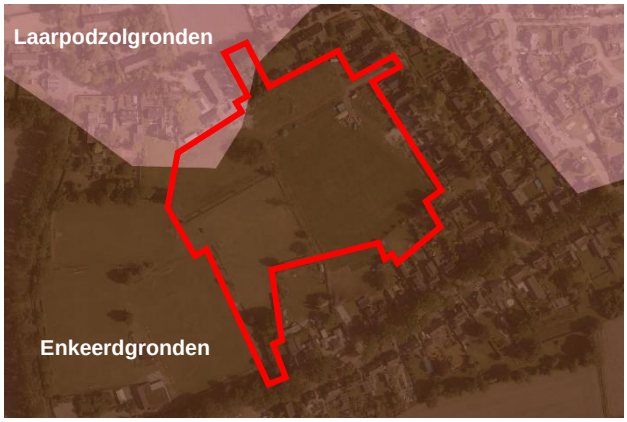
De impact van de planontwikkeling voor de ondergrond/basislaag zijn duidelijk. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect bodem, in paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect water, in paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

De infrastructuur van het plangebied wordt aangesloten op de reeds bestaande structuren. Het plangebied zal worden ontsloten via een wijkontsluitingsweg op de Pastoor van Schijndelstraat. Vanuit die straat kan het verkeer richting het westen ontsluiten op de Boerdonksedijk, dit is een 60 km/u weg. Afgezien van de ontsluiting van de woningen brengt het bouwplan geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. De gevolgen van de netwerklaag zijn hiermee beperkt.

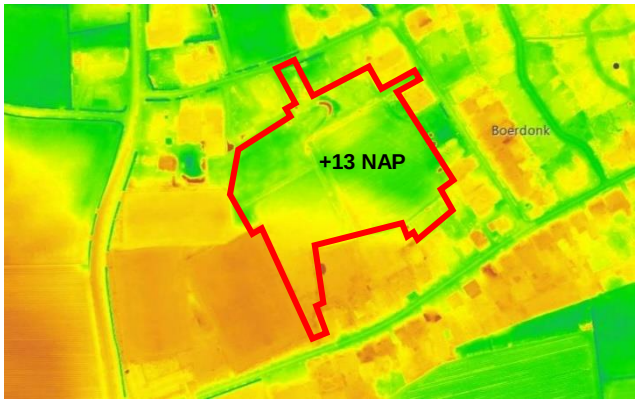
De derde laag is de occupatielaag. Het plangebied heeft nu een agrarische en sport bestemming en is in gebruik als grasland en trainingsveld. In de nieuwe situatie zal het gebruik bestaan uit wonen. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bestaat de functie nu al uit wonen. Het agrarische en sport gebruik zal in de nieuwe situatie komen te vervallen. Bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Steensel heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. De locatie is in het beleid van de gemeente Meierijstad aangemerkt als ontwikkellocatie.



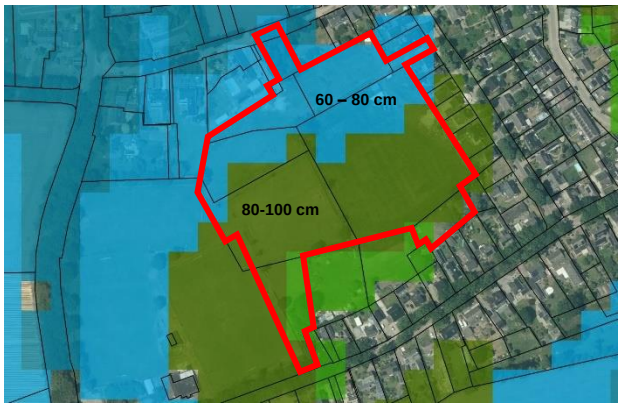
Geomorfolgische kaart, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant



Bodemkaart, bron: Atlas van de leefomgeving



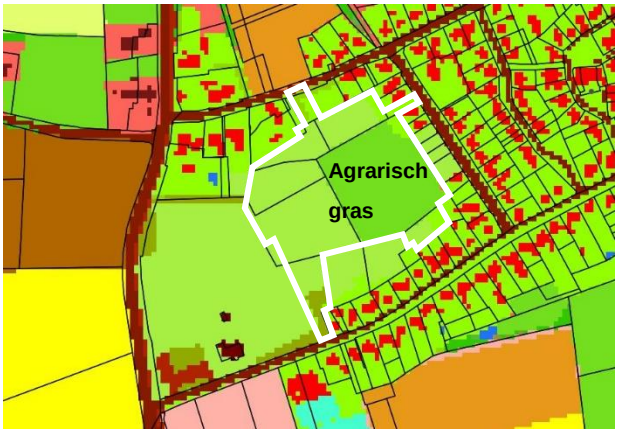
Hoogtekaart, bron: AHN



Grondwater GHG, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant



CHW, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant



Landgebruik bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant

Figuur 3.3 Kaarten lagenbenadering

Zoals hierboven reeds aangegeven is de locatie in het beleid van de gemeente Meierijstad aangewezen als ontwikkellocatie. Bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Boerdonk heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van Boerdonk. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale en regionale bevolking.

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijdert en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op en verbetering van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling. De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening. Op basis van bovenstaande en mede gezien de gemeente het plangebied heeft aangewezen als uitbreidingslocatie kan geconcludeerd worden dat vanuit de lagenbenadering de beoogde woningbouw een passende nieuwe en toekomstbestendige functie is voor de locatie.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie
Lid 1

a) Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
    - de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
    - de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2
De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van een agrarische perceel waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties van Boerdonk. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een versterking van de leefbaarheid in de kern Boerdonk. Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a) dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b) de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d) het wegnemen van verharding;
e) het slopen van bebouwing;
f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.9 IOV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie figuur 3.4). In tabel 3.3 is de berekening weergegeven van de kwaliteitsverbetering die door middel van het landschappelijke inpassing wordt bereikt. De landschappelijke inpassing is uitgewerkt en opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. Onderdeel van de landschappelijke inpassing is de aanplant van solitaire bomen wat bijdraagt aan de versterking van de parkachtige setting. Tevens worden er en houtsingels en hagen aangeplant. Een groot deel van het terrein voorzien van kruiden- en faunarijk grasland

De landschappelijke inpassing is afgestemd met de provincie Noord-Brabant en in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 3.4 Landschappelijke inpassing (bron: gemeente Meierijstad)

Korstenhof Zuid Landschappelijke Inpassing					
Aanleg					
Soort		**Aantal**	**Per stuk**	**Kosten**	
Bomen		39	€ 90,22	€ 3.518,58	
Houtsingel		6888	€ 2,30	€ 15.842,40	
Kruidenrijk grasland		0,1694	€ 1.533,07	€ 259,70	
Ontgraven en verwerken grond tbv waterbergingsvoorziening		200,25	€ 6,66	€ 1.333,67	
Totaal:				€ 20.954,35	
Beheer					
Soort		**Aantal**	**Per stuk**	**Aantal jaren**	**Kosten**
Bomen		39	€ 84,63		€ 3.300,57
Houtsingel (houthaksingel) jaarlijks beheer		0,0861	€ 638,03	6	€ 329,61
Houtsingel (houthaksingel) cyclisch beheer		0,0861	€ 31.012,42		€ 2.670,17
Kruidenrijk grasland (botanische weiderand G1)		0,1694	€ 1.318,86	6	€ 1.340,49
Beheer wadi (L15a)		0,0267	€ 1.586,15	6	€ 254,10
Totaal:					€ 7.894,94
Totaal	€ 28.849,28				

Tabel 3.3 Berekening kwaliteitsverbetering landschappelijke inpassing (bron: gemeente Meierijstad)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

In de structuurvisie heeft de voormalige gemeente Veghel de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weergegeven. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied. Deze structuurvisie is op 19 december 2013 vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

Boerdonk

In zijn algemeenheid is de ontwikkelingsagenda voor Boerdonk gericht op het bevorderen van een zo gevarieerd mogelijke bevolkingsopbouw. Belangrijk daarvoor is het toevoegen van een mix van woningtypen met een zwaar accent op levensloopbestendige woningen. De toevoeging van maximaal 4 woningen per jaar wordt daarbij voldoende geacht.

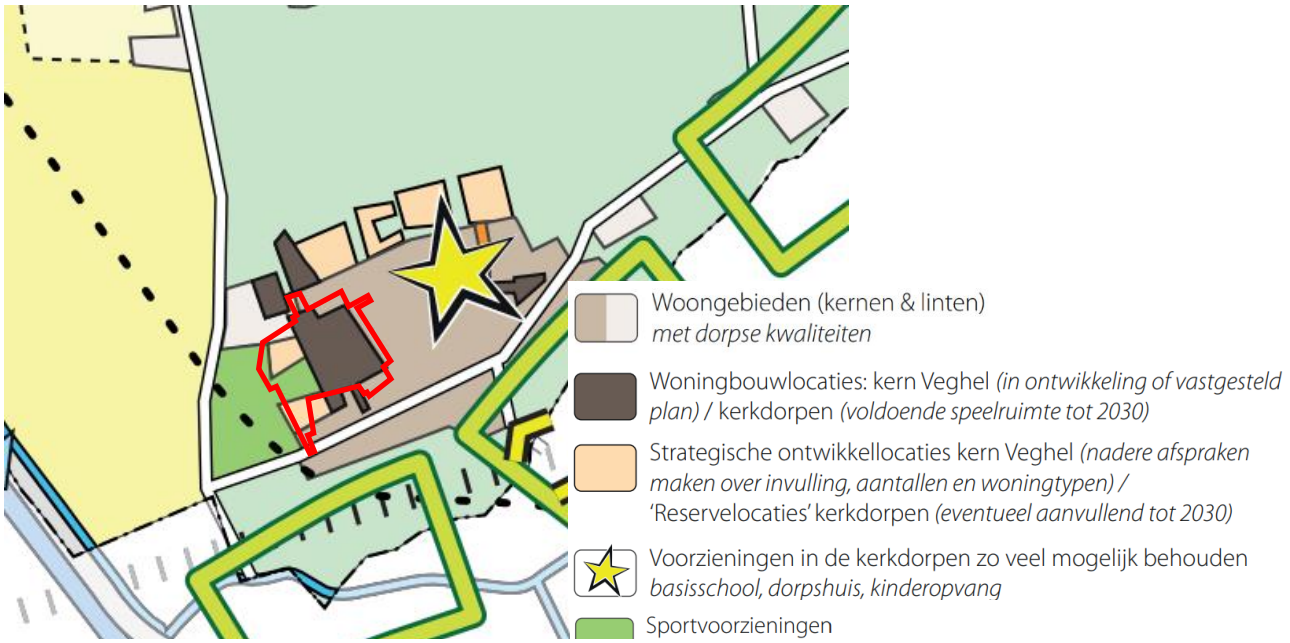
Ruimtelijke ontwikkelingen in Boerdonk moeten bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur en de dorpse sfeer van de kern. Beperkte inbreiding langs de beide historische bebouwingslinten heeft daarbij prioriteit. Dorpsuitleg zal voort moeten bouwen op het ingezette stramien van de dwarswegen tussen de historische bebouwingslinten. In eerste instantie door aan te breiden aan de Geluckweg en zo nodig op de langere termijn door een nieuwe dwarsweg aan te leggen. Voor de dorpse sfeer van Boerdonk is het erg belangrijk dat tussen de woningen voldoende ruimte behouden blijft, om zicht te houden op het omringende landschap. Nokrichtingen evenwijdig aan de straten zijn kenmerkend voor Boerdonk, net zoals het gebruik van donkere bouwmaterialen, rechte beklinkerde straatwegen, laanbeplantingen en parkeren op eigen erf.

De structuurvisie geeft voor de periode tot 2030 prioriteit aan de ontwikkeling van de volgende locaties:

- inbreiding in het dorpscentrum tussen Kapelstraat en Tolentijnstraat;
- aanbreiding aan de Geluckweg met een eerste rand dorpsuitleg aan een nieuwe dwarsweg.

Doorwerking plangebied

In de Visiekaart 2030 is het plangebied aangeduid als ‘Woningbouwlocaties kerkdorpen (voldoende speelruimte tot 2030)’; ‘Reservelocaties kerkdorpen (eventueel aanvullend tot 2030)’ en ‘Sportvoorzieningen’ (zie figuur 3.5).



Figuur 3.5: uitsnede Visiekaart 2030

De twee ontwikkellocaties die in de Structuurvisie zijn aangewezen, Kapelstraat en Tolentijnstraat en Aanbreiding Geluckweg zijn inmiddels reeds ontwikkeld. Nieuwe prognoses tonen aan dat er nog steeds sprake is van een woningbehoefte in Boerdonk. Met onderhavige ontwikkeling wordt er ingespeeld op die behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling grotendeels plaats binnen de aanduidingen ‘Woningbouwlocaties kerkdorpen (voldoende speelruimte tot 2030)’ en ‘Reservelocaties kerkdorpen (eventueel aanvullend tot 2030)’ waarmee de ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

De gemeenteraad van de gemeente Meierijstad heeft op 5 juli 2018 de ‘Woonvisie Meierijstad 2018’ vastgesteld. Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden. De visie is opgebouwd uit vier verschillende thema’s met elk een eigen ambitie. Zo wordt er ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt en is er aandacht voor belangrijke trends zoals duurzaamheid, zorg en welzijn, en de leefbaarheid.

De dynamiek van de woningmarkt

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

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

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

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

Daarnaast zijn er kwantitatieve woningbehoefteprognose per kern gegeven voor de periode tot het jaar 2028 (zie bijlage 2 van de woonvisie). Voor Boerdonk staat hierin een (kwantitatieve) woningbehoefte van 28 woningen opgenomen. Voor Meierijstad komt het totale woningbouwprogramma op 3.040.

In de gemeentelijke woonvisie is tevens de kwalitatieve woningbehoefte verwoord. De gemeente geeft hierin aan dat op korte termijn behoefte is aan allerlei typen woningen uit verschillende prijsklassen. Naast een algemeen tekort aan woningen is er volgens de gemeente in het bijzonder sprake van een tekort aan betaalbare woningen. Met onderhavig initiatief wordt in ieder geval gezorgd voor een meer betaalbare woning dan ongesplitst het geval zou zijn. In die zin past het plan dan ook binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en woningbouwprogramma.

<u>Actieplan woningbouw 2021</u>
In 2021 is het Actieplan woningbouw vastgesteld. Dit vormt een addendum op de Woonvisie 2018. De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave die we hebben aanzienlijk is. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. De gemeenteraad is unaniem in haar vraag naar oplossingen voor woningbouw in onze gemeente. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. We zien overal lange wachtlijsten en we horen over mensen die al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Het Actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor de gemeente en hoe ze dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

Het uitgangspunt dat in alle kernen gebouwd kan worden blijft gehandhaafd. De woningbouwplannen blijven verdeeld worden over de grotere kernen Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode enerzijds, maar zeker ook over de kleinere kernen Boerdonk, Boskant, Eerde, Erp, Keldonk, Mariaheide, Nijnsel, Olland, Wijbosch en Zijtaart.

Het aantal te bouwen woningen in iedere kern is minimaal gelijk aan het aantal woningen dat genoemd is in de Woonvisie 2018 (voor Boerdonk 28). Boven deze aantallen gaat de gemeente flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en wordt er meer op gemeentelijk niveau gestuurd. Daarbij let de gemeente op lokale mogelijkheden en kansen. In feite formaliseert de gemeente daarmee het uitgangspunt, dat ook al in de woonvisie was opgenomen, dat er een verevening tussen kernen kan plaatsvinden als blijkt dat er extra bouwmogelijkheden in een kern zijn. Zo wordt een remmende werking voorkomen als in een bepaalde kern het aantal bouwplannen achterblijft bij het evenredige gemiddelde. Het plan Korstenhof is in het Actieplan aangeduid als een versnellingslocatie.

In het Actieplan wordt het huidige beleid uit de woonvisie (2018) en het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) gecontinueerd, met betrekking tot de woningbouwcategorieën. In de woonvisie wordt uitgegaan van een verdeling in de woningbouwprogrammering voor Meierijstad in zijn totaliteit, zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Dit is dus, met uitzondering van de 25% sociale huur, geen eis per individueel bouwplan, maar een verdeling voor Meierijstad in zijn totaliteit. In het Plan van Aanpak Woningbouwregie uit is bovendien al geregeld dat er flexibel met deze percentages wordt omgegaan. Ze dienen dus als richtlijn waarbij zoveel mogelijk naar de lokale behoefte wordt gekeken voor de specifieke invulling.

Tabel 3.4 Verdeling woningbouwprogrammering Meierijstad totaal

Categorie	Percentage
Sociale huur	25%
Commerciële huur middelduur	15%
Commerciële huur duur	
Goedkope koop	10%
Middeldure koop	20%
Dure koop	20%
Variabel in te zetten	10%

Doorwerking plangebied

In 2021 is het Actieplan woningbouw vastgesteld. In het actieplan wordt uitgegaan van de provinciale prognoses die voor de periode 2020-2040 uitgaan van 5.750 benodigde extra woningen voor de gemeente Meierijstad. Prognoses gaan er daarnaast vanuit dat er na 2040 nog meer woningen in gemeente Meierijstad nodig zijn.

In het actieplan is ingezet op een toevoeging van circa 67 woningen in de kern Boerdonk in de komende 15 jaar. Er zijn inmiddels 17 woningen gerealiseerd. Daarnaast is reeds een harde plancapaciteit van 4 woningen en is er één plan in voorbereiding van 19 woningen (Pastoor van Schijndelstraat). Daarmee blijft er voor de kern Boerdonk een plancapaciteit van circa 27 woningen over. Korstenhof fase 1 kent 43 woningen. En kan daarmee goed voorzien in de vastgestelde behoefte. De 2^{e} fase van Korstenhof kent nogmaals ca. 30 woningen en is er op gericht om ook op langere termijn in de behoefte te kunnen voorzien. Naar gelang de behoefte van het dorp zich ontwikkelt, kan worden besloten fase 2 op te starten.

In het Actieplan Woningbouw is afgesproken om daar waar zich kansen voordoen om de woningbouw te versnellen, deze te grijpen. Voor Boerdonk is Korstenhof aangeduid als versnellingslocatie omdat dit een eigen grondpositie betreft en daarnaast ook ruimtelijk gezien de juiste kansen biedt. Met dit plan wordt de kern op

een kwalitatieve wijze ‘afgerond’, met een hoogwaardig stedenbouwkundig milieu. Dat verklaart mede waarom een geringe overschrijding van 16 woningen met de behoefte voor het dorp acceptabel wordt geacht. Dit zal naar verwachting een aantrekkende werking op het dorp hebben, maar dat is mede nodig omdat in andere kernen minder versneld kan worden.

In de totale programmering (Meierijstad breed) is nog voldoende ruimte en is de opgave om zachte plannen zo spoedig mogelijk naar hard te brengen en gereed te maken. Wanneer fase twee ook gereed wordt gemaakt (op termijn en gefaseerd over een termijn van circa 10 jaar) kan Korstenhof voor de lange termijn voorzien in de behoefte voor Boerdonk. Omdat de locatie in eigendom van de gemeente is kan er optimaal gestuurd worden op fasering en kunnen de marktontwikkelingen worden gevolgd.

Per 1 april 2023 heeft gemeente Meierijstad een harde plancapaciteit van 1.469 woningen en nog een resterende behoefte van 4.195 (op basis van de provinciale behoefte). De woningbouwontwikkeling Korstenhof in Boerdonk past hier dus nog ruimschoots binnen.

In de twee fasen worden er in totaal maximaal 80 woningen gerealiseerd. Volgens het richtprogramma, waar er uit wordt gegaan van 74 woningen worden er 22 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt hiermee 30%, er wordt dus voldaan aan de eis om minstens 25% sociale huurwoningen te realiseren in een bouwplan. Verder wordt er een mix van goedkope, middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd waarbij de volgende onderverdeling is vastgelegd:

- Sociale huur: minimaal 30%;
- Middeldure huur: minimaal 10%;
- Goedkope koop: minimaal 15%;
- Middeldure koop: minimaal 20%.

Er is sprake van behoefte naar de woningen en wordt ermee ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zullen de woningen energieneutraal gebouwd en zal er worden voldaan aan de t.z.t. geldende wettelijke eisen voor duurzaamheid. Het plan is in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

3.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad

Op 17 februari 2022 is de door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening van de gemeente Meierijstad vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Woonvisie Meierijstad 2018, het addendum op de woonvisie 2021 en het Actieplan woningbouwversnelling 2021, vormen de uitgangspunten voor de Doelgroepenverordening.

In deze Doelgroepenverordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Met de doelgroepenverordening worden de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor de segmenten sociale huur, middeldure huur, sociale koop en middeldure koop geborgd. Daarnaast wordt een doelgroep verbonden aan de segmenten sociale huur en sociale koop op basis van maximale inkomsten. De doelgroepenverordening geldt voor nieuwbouwwoningen en wordt gekoppeld aan het bestemmingplan. Doordat de verordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan zijn nieuwe plannen gehouden aan deze bepalingen en geldt er een meldingsplicht.

Regels voor sociale huurwoningen:
- Sociale huurwoningen moeten gedurende ten minste 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven.
- Sociale huurwoningen worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen tot aan de zogenaamde DAEB-norm[3].
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor middeldure huurwoningen:
- Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar onder de huurgrens blijven.
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor sociale en middeldure koopwoningen:
- Sociale en middeldure koopwoningen moeten gedurende 10 jaar onder de sociale koopprijs blijven. De sociale koopprijs wordt jaarlijks door het college vastgesteld.
- Sociale koopwoningen mogen alleen verkocht worden aan mensen met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.
- Er geldt een meldingsplicht wanneer de woning wordt verkocht.

Doorwerking plangebied

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast.

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is geregeld dat welke percentages sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, sociale en middeldure koopwoningen, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan (of diens rechtsopvolger), dient te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

[3] DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

4 Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.1.2 Conclusie

De woningbouwontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen).” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

De aanmeldingsnotitie is opgenomen als bijlage. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist. Het bevoegd gezag heeft hierover een besluit genomen. Dit besluit is als bijlage 15 opgenomen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objec-

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

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

Erfgoedverordening Meierijstad 2018

Vanwege de fusie van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot de gemeente Meierijstad en de invoering van de Erfgoedwet, per 1 juli 2016 is op 20 september 2018 de Erfgoedverordening Meierijstad vastgesteld. Hiermee zijn de volgende verordeningen worden ingetrokken:

1. De Monumentenverordening Veghel, vastgesteld bij besluit van 16 december 2004;
2. De Erfgoedverordening Schijndel 2010, vastgesteld bij besluit van 27 juli 2010;
3. De Erfgoedverordening Sint-Oedenrode 2012, vastgesteld bij besluit van 29 maart 2012.

Met de Erfgoedverordening wordt het gebouwde en archeologische erfgoed beschermd.

Erfgoedvisie Meierijstad

Meierijstad is rijk aan cultureel erfgoed. Er is breed maatschappelijk draagvlak in Meierijstad om met dit erfgoed zorgvuldig om te gaan, nu en in de toekomst. Het erfgoed van Meierijstad vormt de basis van de identiteit van Meierijstad. Het doel is om de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen. In de uitstraling en presentatie van Meierijstad speelt het erfgoed een essentiële rol. Door de nieuwe kansen die het gebruiken van erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling biedt, geven we de historie van de dorpen een nieuw leven, waarin moderne ontwikkelingen worden ingebed in oude, waardevolle, structuren

4.2.2 Onderzoek

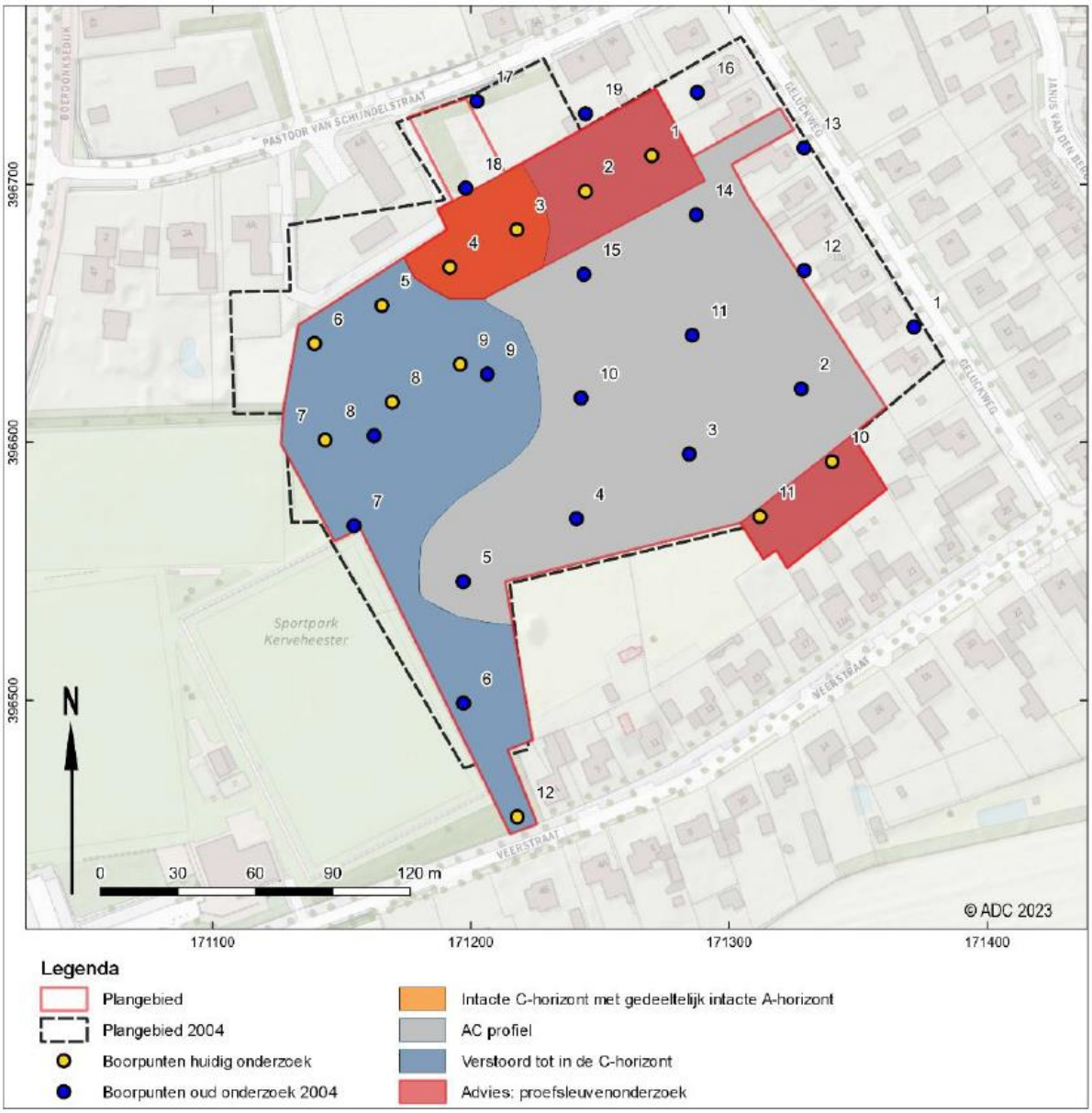
Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden op de locatie Korstenhof Zuid te Boerdonk. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen woningbouw in het plangebied. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage 3 bij deze plantoelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van het bureauonderzoek is vervolgens voor de zone die nog niet is onderzocht een booronderzoek (ca.10.260 m²) uitgevoerd. Op basis van deze resultaten blijkt dat in het westelijk deel van het plangebied de top van het dekzand niet meer intact en is de bodem verstoord tot in de C-horizont. In deze zone worden geen archeologische waarden meer verwacht. In het overige deel van het plangebied is een plaggendek aanwezig bovenop het dekzand (AC profiel). In een enkele zones is de top van het dekzand opgenomen in het plaggendek. De archeologische verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum – Mesolithicum kan worden bijgesteld naar laag. Vindplaatsen uit deze periode bestaan vondstverspreidingen en niet diep ingegraven sporen. Vanwege de aanwezige verstoring zullen mogelijke archeologische resten niet meer in situ bewaard zijn. Voor de perioden Neolithicum – Nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting. Het kan niet worden uitgesloten dat er nog dieper ingegraven sporen aanwezig zijn in het plangebied.

De resultaten van het huidige onderzoek sluiten aan op eerder uitgevoerd onderzoek uit 2004. Het aangetroffen AC profiel en het verstoorde bodempakket, is ook waargenomen in het huidige verkennend booronderzoek. De aanwezigheid van laarpodzolen is niet vastgesteld in het huidige plangebied. Destijds is op basis van de aanwezigheid van een AC profiel het plangebied vrijgegeven. Maar archeologische onderzoeken die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd hebben aangetoond dat in een AC profiel nog wel degelijk archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Het kan niet worden uitgesloten dat onder het plaggendek nog archeologische resten aanwezig zijn. Geadviseerd wordt daarom in de zones waar het plaggendek aanwezig is (zie figuur 4.1), een dubbelbestemming op te nemen en een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit geldt dus voor de rode zones in het plangebied (Boringen 1 t/m 4, 10 en 11). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.

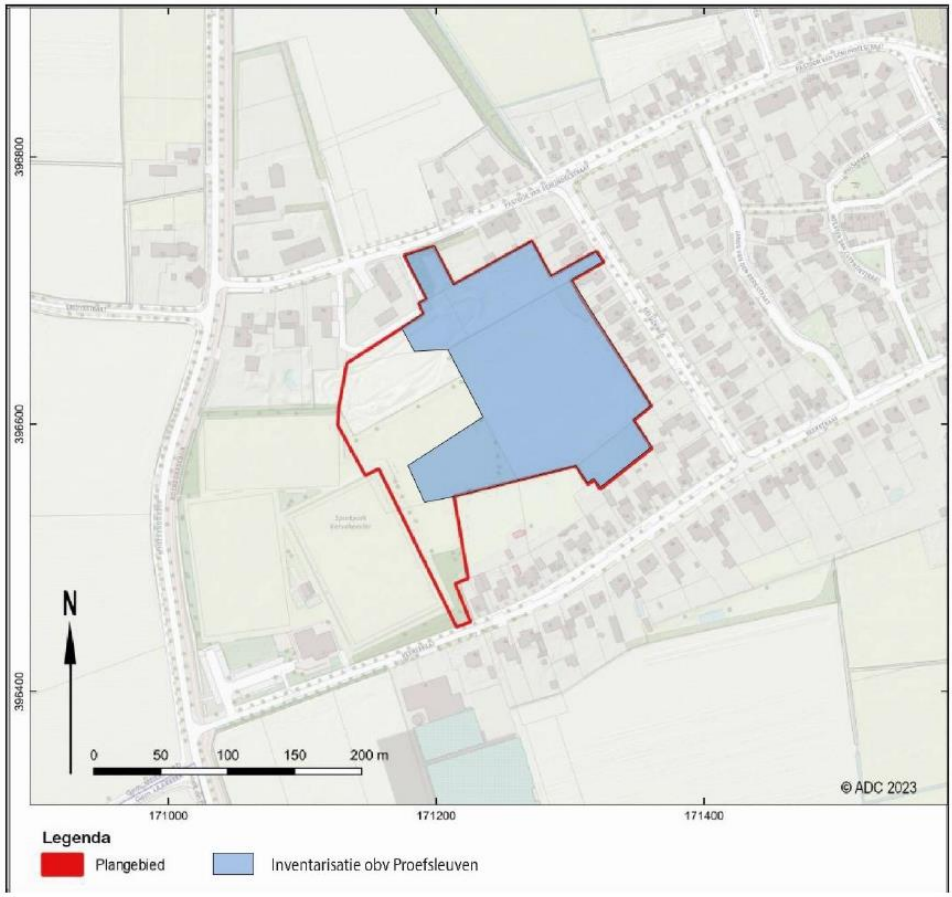


Figuur 4.1 Advieskaart Archeologie (bron: ADC Archeoprojecten)

De bevoegde overheid heeft naar aanleiding van het laatste booronderzoek besloten om de gebieden met een intact AC profiel niet vrij te geven voor archeologisch onderzoek. Er is immers hier nog steeds een kans op het aantreffen van archeologische resten. Het centrale gedeelte van het plangebied (grijs in figuur 4.1), dat na het booronderzoek in 2004 was vrijgegeven, komt hiermee weer binnen het adviesgebied voor vervolgonderzoek te liggen (zie figuur 4.2).

De bevoegde overheid heeft besloten een proefsleuvenonderzoek voor te schrijven, dat 10% van de oppervlakte van het adviesgebied omvat. Het onderzoek zal in twee fases worden ingestoken, waarbij aanvankelijk 5% van de oppervlakte zal worden onderzocht. Bij het aantreffen van archeologische sporen, zal overgegaan worden tot de uitbreiding met nog eens 5% van de oppervlakte. Het proefsleuvenonderzoek moet uitwijzen of er behoudenswaardige vindplaats(en) in het plangebied aanwezig zijn. Van vindplaatsen wordt de aard, omvang en kwaliteit bepaald. Op basis van de waardestelling van de aanwezige vindplaats(en) wordt advies gegeven hoe met de archeologische resten kan/moet worden omgegaan. Op basis van de waardestelling van de vindplaats(en) en het opgestelde advies wordt door de bevoegde overheid een besluit genomen over de verdere omgang met het bodemarchief. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ten behoeve van het uit te voeren proefsleuvenonderzoek is er een Programma van Eisen opgesteld. Het Programma van Eisen is opgenomen als bijlage 16 van deze plantoelichting. In het bestemmingsplan is voor de zones waar nader onderzoek nodig wordt geacht een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt het archeologisch bodem archief tegen ongewenste ingrepen.



Figuur 4.2 Adviesgebied vervolgonderzoek (bron: ADC Archeoprojecten)

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

De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het plangebied bevindt zich in ‘De Meierij’, een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

De Pastoor van Schijndelstraat en de Veerstraat zijn aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarden, zie figuur 4.3). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze wegen. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de structuren van de cultuurhistorische regio’s. Ten oosten van het plangebied zijn in de kern Boerdonk enkele beeldbepalende panden en monumentale bomen gelegen. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze panden en bomen. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘cultuurhistorie’ niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.2.3 Conclusie
Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.3.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, ‘’Strabrechtse Heide & Beuven’’ en ‘’Deurnsche Peel & Mariapeel’’ op respectievelijk circa 22 km, 15,1 km en 16,2 km afstand. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren

als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Stikstofonderzoek
Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van maximaal 80 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Daarom is er een stikstofdepositie berekening uitgevoerd voor de gebruiks- en de bouwfase van de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek staat beschreven in de notitie stikstof en is terug te vinden in de bijlage van deze toelichting.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 700 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Binnen het plangebied zijn tevens geen groeneenheden aanwezig die op de groene kaart van de Gemeente Meierijstad staan.

Soortenbescherming

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze plantoelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

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

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

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

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

- Het plangebied biedt potentieel leefgebied voor steenuil. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient uitsluitsel te geven of het plangebied tot het territorium van een steenuil behoort.
- Te verwijderen groenstructuren binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen en essentieel leefgebied bieden aan wezel, bunzing en steenmarter. Uit vervolgonderzoek moet blijken of de soorten binnen het plangebied aanwezig zijn, en of voor de werkzaamheden een ontheffing noodzakelijk is.
- Het plangebied biedt leefgebied voor de teunisbloempijlstaart. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient uitsluitsel te geven of deze soort binnen het plangebied aanwezig is.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

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

Soortgroep		**Potentieel aanwezig**	**Sprake van overtreding**	**Vervolgtraject / maatregelen**	**Bijzonderheden / opmerkingen**
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van steenuil	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar wezel, bunzing en steenmarter met detectiematerialen	Zorgplicht heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van teunisbloempijlstaart	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

4.3.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande worden er in het juiste onderzoekseizoenen vervolgonderzoeken naar steenuil, wezel, bunzing, steenmarter en teunisbloempijlstaart uitgevoerd. Indien nodig wordt hiervoor een ontheffing aangevraagd en worden mitigerende maatregelen getroffen. Omdat deze vervolgonderzoeken naar verwachting niet voor vaststelling van het bestemmingsplan afgerond zijn, is er ter borging een voorwaardelijke verplichting ecologie opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Toetsingskader

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

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Eu-

ropese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is recent vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

Waterschap Aa en Maas.
Waterbeheerplan Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

<u>Keur</u>
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.
Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

- Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
  - De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
  - De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022 – 2026

Het beleid van de gemeente Meierijstad omtrent water en riolering is beschreven in het 'Programma Water en Riolering Meierijstad 2022 – 2026'. Hierin zijn de speerpunten en ambities beschreven waarop de gemeente zich zal richten.

De gemeente kiest voor nieuw te ontwikkelen gebieden binnen de bebouwde kom in principe voor een gescheiden rioolsysteem. Bij kleinschalige in- of uitbreidingen, waar in de bestaande situatie geen gescheiden systeem aanwezig is, mag de nieuwe verharding niet worden aangesloten op het gemengde stelsel. De perceeleigenaar moet het hemelwater op eigen perceel verwerken. Dit is opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad.

Gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving

In juli 2021 is de Verordening fysieke leefomgeving vastgesteld. Doel van de regels in deze verordening is het tegengaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe zijn regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken.

Waardevol Water in Meierijstad VGRP+ 2017-2022'. Hierin zijn enkele speerpunten beschreven waarop de gemeente zich binnen deze planperiode zal richten:

➔ Klimaatbestendig inrichten openbaar en particulier gebied.
➔ Verhogen waterbewustzijn en stimuleren waterbewust handelen.
➔ Verduurzamen afvalwaterketen.
➔ Behalen KRW-doelen.
➔ Doelmatig verwerken afvalwater in het buitengebied.
➔ Verhogen belevingswaarde en benutten water voor natuur en recreatie.
➔ Verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer.
➔ Samenwerken.

Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of (reconstructies van) infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Planontwikkelingen mogen niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater en/of het rioleringssysteem ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Als voorkeursvolgorde wordt de trits infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering gehanteerd. Nieuwe ontwikkelingen moeten hydrologisch neutraal of positief worden uitgevoerd.

4.4.2 Onderzoek

Watertoets

Er is een watertoets uitgevoerd door De Roever om te onderzoeken of er met onderhavig planvoornemen wordt voldaan aan de relevante waterhuiskundige aspecten. Door een watertoets worden deze aspecten vroegtijdig betrokken bij de planvorming. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies weergegeven, het volledige onderzoek is terug te vinden in de bijlagen bij deze toelichting.

Globale hoogteligging

De planlocatie heeft een globale hoogteligging van 13,3 m +NAP. Met name de zuidelijke punt van het plangebied is hoger gelegen dan het overige terrein.

Regionale bodemopbouw

De gegevens van de bodemopbouw zijn verkregen van DINOloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland). Vanaf maaiveld is er een matig doorlatende deklaag aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind (formatie van Boxtel).

Onder de deklaag is tot ongeveer 38 m-mv bevindt zich een goed doorlatende zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken (formatie van Beegden).

Geohydrologie

Naar opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken.

Kwel/infiltratie

In de Digitale Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is te herleiden dat de locatie is gelegen in een gebied waar zowel kwel als infiltratie voorkomt.

Oppervlaktewater in de omgeving

Uit de vastgestelde legger van waterschap Aa en Maas is te zien dat er in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen primaire of secundaire watergangen zijn gelegen die beheerd worden door het waterschap.

Regenwater en overige neerslag

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Boerdonk. Hemelwater dat op de onderzoekslocatie valt infiltreert via de grond aangezien het perceel momenteel volledig onverhard is.

Gemiddelde grondwaterstand
Op de BRO Grondwaterspiegeldieptekaarten, aanwezig op dinoloket.nl, wordt in de omgeving van de onderzoekslocatie een GHG aangegeven van circa 0,6 m – 1,0 m-mv. Van de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend.

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangegeven op 1,6-2,0 m-mv.
Op dinoloket.nl is een grondwatermonitoringsonderzoek gevonden uitgevoerd nabij de onderzoekslocatie dat is uitgevoerd tussen 2004 en 2018. De grondwaterstand bevond zich in deze periode op het hoogste moment op 12,9 m +NAP bij een maaiveldniveau van 13,9 m +NAP.

Afvalwater
Het huishoudelijk afvalwater zal toenemen en zal worden afgevoerd middels de gemeentelijke riolering. Voor de nieuwbouwwoningen zal ter plaatse nieuwe riolering aangelegd moeten worden.

Watervergunning
Gezien het beoogde plan zorgt voor een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² zal er een watervergunning aangevraagd moeten worden. De vergunningsaanvraag zal voorzien moeten worden van een waterhuishoudkundig plan.

Ophoging plangebied
Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plangebied gemiddeld circa 0,25 m wordt opgehoogd. Ter plaatse van het terreindeel waar de GHG het hoogst is wordt een ontwatering van circa 0,85 m gehaald.

Hemelwater: dimensionering infiltratie- of bergingsvoorziening
De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 16.543 m^2 Hierdoor dient er op een hydrologisch neutrale manier ontwikkeld te worden en daarnaast eveneens compenserende maatregelen dienen te worden gerealiseerd. De benodigde compensatie bedraagt 448 m^3 (7.467 m^2 x 0,06 x 1).

Initiatiefnemer heeft aangegeven aan de bergingseis te willen voldoen door diverse wadi's aan te leggen in het plangebied. Om een maximaal bergingsvolume te behalen worden de wadi's gegraven tot circa 0,85 tot 1 m-mv, afhankelijk van de lokale ontwatering. De wadi's zullen in de praktijk ruimer aangelegd worden zodat voldaan wordt aan de bergingseis. Hemelwater zal deels bovengronds onder vrij verval en deels via IT-riolering op de wadi's geloosd worden. Afhankelijk van de hoogte van de GHG en de lokale K-waarde kan gekozen voor IT-riolering of gesloten riolering.

Een overstort vanaf de wadi's naar de watergangen van het waterschap is een lastige exercitie. De watergangen bevinden zich aan de andere kant van Pastoor van Schijndelstraat. De afstand tussen de wadi's en de watergangen is circa 180 meter. Indien er in de omgeving van het plangebied een HWA-riolering is gelegen kan dat eventueel dienen als noodvoorziening.

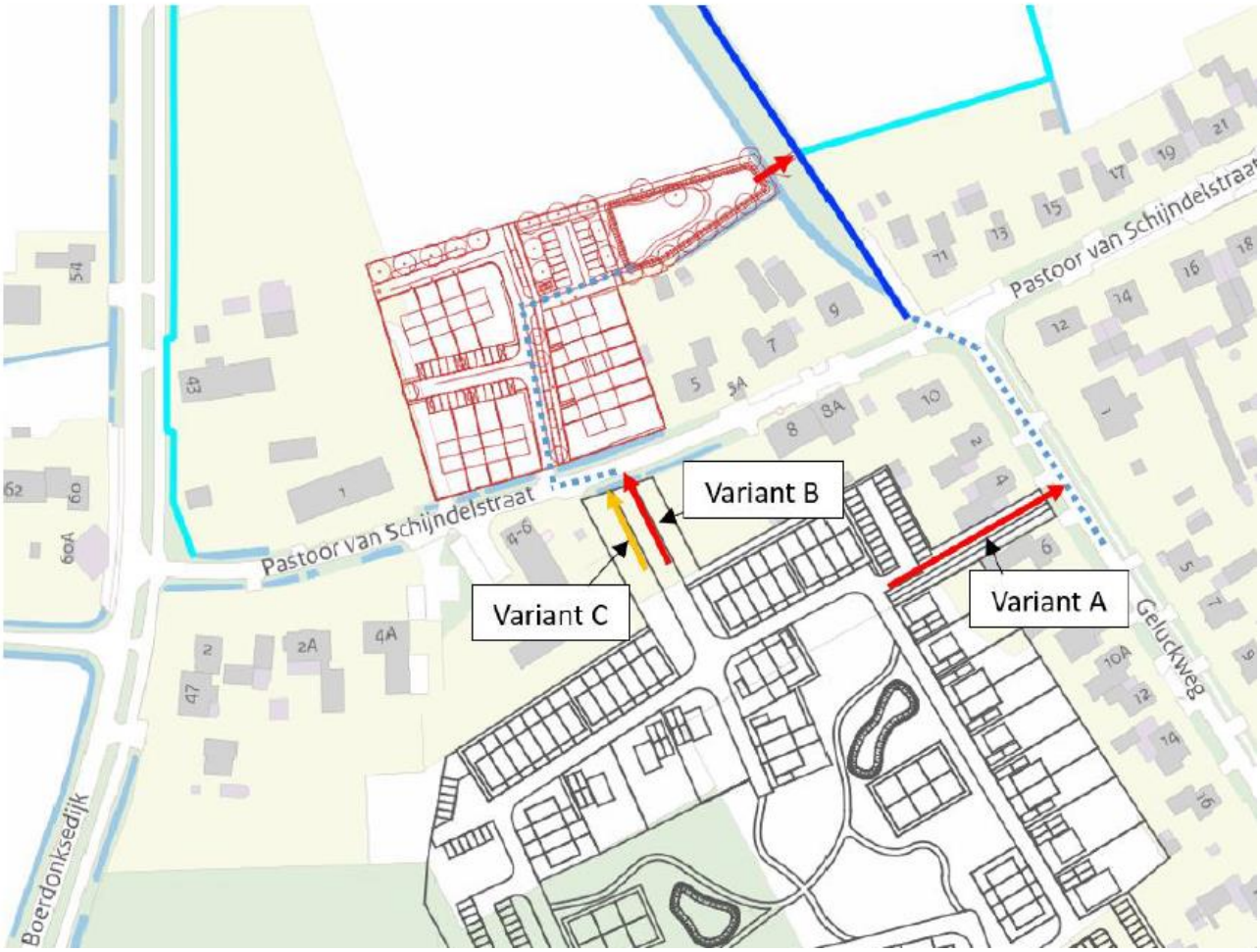
Op basis van De Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad worden perceeleigenaren verplicht 60 mm per m^2 aan hemelwaterberging te realiseren op eigen terrein. Voor dit plan betekent dit 9.076 m^2 = 545 m3 dat geborgd dient te worden op eigen grond. Perceeleigenaren kunnen voldoen aan deze eis door een verlaagde tuin aan teleggen of infiltratiekratten te plaatsen bijvoorbeeld onder de inrit.

Memo oplossingsrichting hwa

Aanvullend op de waterparagraaf is er in september 2024 een memo opgesteld waarin wordt ingegaan op de beschouwde varianten voor de toekomstige hemelwaterstructuur afgewogen ten opzichte van de omgeving en reeds bestaande voornemens en recente planontwikkeling. De memo is opgenomen als bijlage 18 bij deze plantoelichting.

Toekomstige hemelwaterafvoer (hwa)

Voor het bouwplan wordt waterberging gerealiseerd door middel van het graven van wadi's. De aan te brengen verhardingen stromen waar mogelijk oppervlakkig af naar de wadi's. De bebouwing loost via een hwa leiding, of oppervlakkig, via de straat, hemelwater op de wadi's. Een hwa leiding wordt gerealiseerd ten behoeve van het aansluiten van parkeerkoffers, gebieden/ woningen waar geen oppervlakkige afstroming toegepast kan worden. Afstromend hemelwater wordt geborgen in de wadi's. Vanuit de wadi's wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de ondergrond. In het op te stellen waterhuishoudkundig plan worden deze principes nader uitgewerkt. Om een robuust systeem te realiseren dienen de wadi's te worden voorzien van een noodoverloop. Voor het realiseren van deze noodoverloop zijn meerdere principevarianten op hoofdlijnen beschouwd en afgewogen.



Figuur 4.4 Varianten toekomstige noodoverloop/lediging Korstenhof

A) Via te realiseren HWA riool in de Geluckweg naar A-watergang tegenover de Geluckweg (noordzijde) Onbekend is op welke termijn dit HWA riool gerealiseerd wordt. Als deze variant gekozen wordt zal een investering hiervoor moeten worden vrijgemaakt om, tenminste al een gedeelte van de in de Geluckweg beoogde hemelwaterstructuur te realiseren.

B) Via beoogde HWA structuur (HWA riool + wadi) in noordelijk gelegen plan Kanters (zie rood weergegeven in figuur 4.4) naar A-watergang Door middel van het koppelen van de waterstructuur van plan Kanters aan de waterstructuur van plan Korstenhof Zuid kan een robuuster systeem worden gerealiseerd (minder verknipt). Hierbij wordt één gecombineerde noodoverloop gerealiseerd op de A-watergang ten noorden van de Pastoor van Schijndelstraat/ Geluckweg. In deze variant moeten kosten worden gemaakt om een verbinding te realiseren naar plan Kanters. Een gedeelte van de Pastoor van Schijndelstraat zal moeten worden opgebroken.

C) Via bestaande greppels Pastoor van Schijndelstraat naar de B-watergang langs de Boerdonksedijk. Voordeel van deze variant is het meer vertragen/bufferen van regenwater in het lokale watersysteem. Daarnaast kunnen kosten worden bespaard omdat aan de zuidzijde van de Pastoor van Schijndelstraat direct overgestort kan worden op aanwezige greppels. Nadeel van deze variant is dat het systeem minder robuust is, de verwachting is dat de greppels (tertiair/secundair) maar een beperkte capaciteit hebben. Na inventarisatie is gebleken dat greppels en duikerverbindingen langs de Pastoor van Schijndelstraat niet aanwezig/niet verbonden zijn waardoor deze variant niet mogelijk is.

Op basis van de voorgaande en de wens van gemeente Meierijstad om een robuust systeem te realiseren heeft de uitwerking van variant B de voorkeur. Op die wijze wordt één centrale noodoverlaat gerealiseerd op het oppervlaktewater.

4.4.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen. Ter borging is in de regels een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Voor de ontwikkeling zal er een watervergunning aangevraagd worden. Een en ander, waaronder een definitieve uitwerking van het regenwatersysteem, wordt nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan ten behoeve van de vergunningsaanvraag.

4.5 Bodem

4.5.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.5.2 Onderzoek

In verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milon. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 7a bij deze toelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Vooronderzoek en onderzoeksstrategie
Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierom wordt, conform de NEN 5740, de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie. Er is geen informatie bekend over het gebruik van bestrijdingsmiddelen maar om dit uit te sluiten wordt de bovengrond aanvullend onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen.

Zintuiglijke waarnemingen
De onderzoekslocatie is in gebruik als voetbalveld, grasland en is deels braakliggend. Sporadisch is in de bovengrond bijmenging van sporen baksteen waargenomen. Op basis van het soort bijmenging en het sporadisch voorkomen is de bodem beoordeeld als niet verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging als gevolg van de bodemvreemde bijmengingen.

Analyseresultaten
In zowel de mengmonsters van de bovengrond als de ondergrond is geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen welke beschouwd worden als verhoogde achtergrondwaarden. De aangetroffen concentraties zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Conclusies en aanbevelingen
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn in de grond geen verhoogde gehalten en in het grondwater ten hoogste licht verhoogde concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygienische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie ten behoeve van wonen.

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

Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennend bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn.

Aanleiding en doel
Naast het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is er naar aanleiding van een aantal opmerkingen van de Omgevingsdienst Brabant-Noord ook nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de verontreiniging van de bodem met organochloorbestrijdingsmiddelen (zie bijlage 7b). Dit is nodig aangezien op een gedeelte van het terrein in het verleden een boomgaard aanwezig was. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er sprake is van mogelijke verontreiniging van organochloor bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de voormalige boomgaarden.

Onderzoeksstrategie
Het aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN5740. De bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaarden wordt onderzocht volgens de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, dif-

fuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van de monstermening. De bovengrond wordt per locatie onderzocht middels drie mengmonsters te analyseren op organochloor bestrijdingsmiddelen.

Zintuigelijke waarnemingen
De bovengrond bestaat overwegend uit zwak siltig, matig humeus, matig fijn zand. In de grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analyseresultaten
Ter plaatse van de voormalige boomgaarden zijn in de geanalyseerde grind geen gehalten aan organochloor bestrijdingsmiddelen aangetroffen welke de maximale waarde voor landbouw/Natuur overschrijden.

Conclusies
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie met betrekking tot organochloor bestrijdingsmiddelen. Er is geen sprake van een verhoogd gehalte aan organochloor bestrijdingsmiddelen in de bovengrond als gevolg van de voormalige boomgaarden. Naar aanleiding van onderhavige onderzoeksresultaten gelden geen beperkingen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’[4]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien

[4] ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

4.6.2 Onderzoek

Er is een quickscan bedrijven en milieuzonering opgesteld door De Roever. Hierbij is gebruik gemaakt van de publicatie Bedrijven en milieuzonering. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij de plantoelichting. De belangrijkste conclusies staan onderstaand vermeld.

Het plangebied wordt aangemerkt als gelegen in een rustig buitengebied/ woongebied. Dit vanwege de ligging van het plangebied; het plangebied is omringd door andere woningen met aan de westzijde een sportveld grenzend aan het plangebied.

Invloed planvoornemen op omgeving

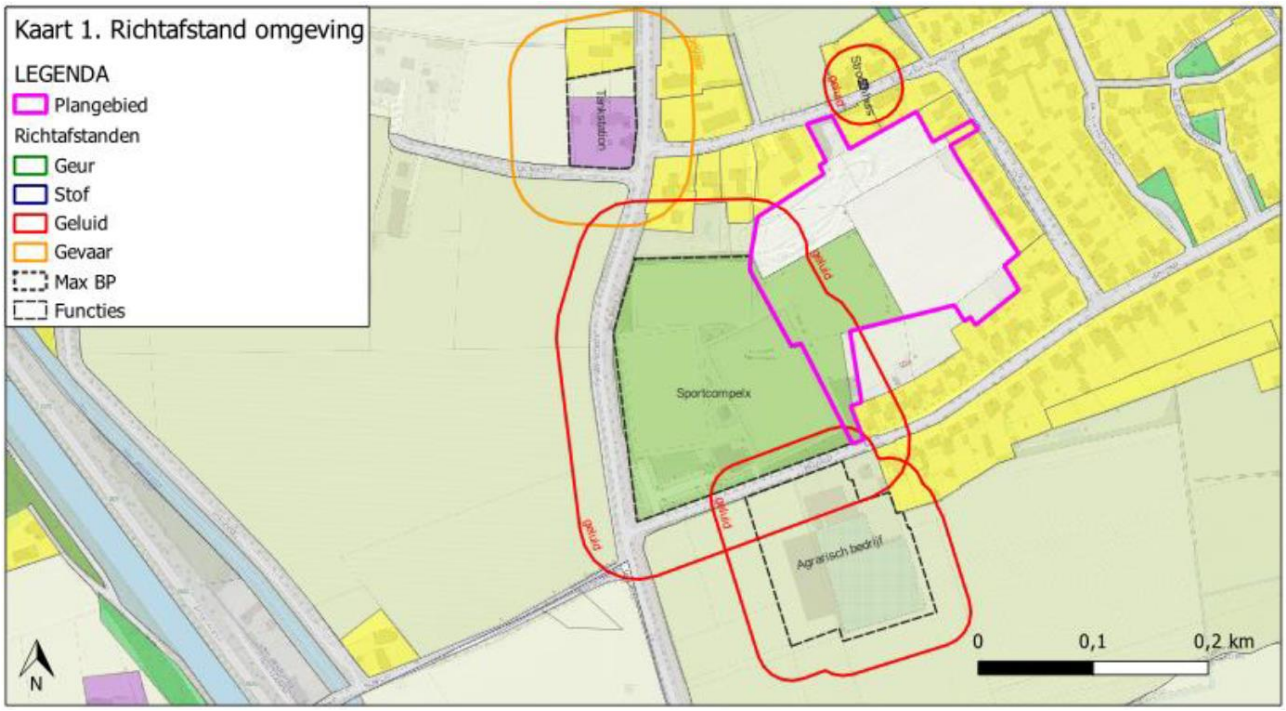
De huisvesting vormt geen milieubelastende functie. Ten aanzien van de huisvesting is geen beoordeling van uitwaartse zonering noodzakelijk. In dit geval is er dus geen sprake van uitwaartse milieuzonering.

Invloed omgeving op planvoornemen

De beoogde huisvesting is een milieugevoelige functie voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn de verschillende milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De richtafstanden zijn toegelicht in onderstaande tabel. Het gaat dan om de richtafstanden tot een rustig buitengebied. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn op kaart weergegeven in onderstaande figuur.

Tabel 3.2 Richtafstanden in de omgeving van het plangebied toegestane milieubelastende functies

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand Rustig gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Pastoor van Schijndelstraat Stroomhuis	SBI 35 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: <10 MVA	0	0	30	10
Boerdonksedijk 60 Tankstation	SBI 473: Tankstation met LPG < 1000 m3/j	30	0	30	50
Veerstraat 7 Sportpark	SBI 931: Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0
Veerstraat 4 Agrarisch bedrijf	SBI 011, 012, 013: Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10



Figuur 4.5 Richtafstanden in de omgeving van het plangebied toegestane milieubelastende functies

In de quickscan Bedrijven en milieuzonering en in bovenstaande tabel met richtafstanden staat het tankstation aan de Boerdonksedijk 60 nog aangemerkt als tankstation met LPG. Voorheen betrof dit een LPG-tankstation. De gemeente heeft op 24 januari 2023 de omgevingsvergunning milieu (gedeeltelijk) ingetrokken. De intrekking heeft betrekking op de opslag van LPG en het afleveren van LPG aan motorvoertuigen voor het wegverkeer. Het tankstation valt daarom onder ‘Benzineservicestation zonder LPG’. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 2 en er geldt een richtafstand van 30 meter (rustig buitengebied) ten opzichte van gevoelige objecten. Deze richtafstand overlapt het plangebied niet.

Zoals in bovenstaande figuur zichtbaar is, overlapt de richtafstand betreffende geluid van het sportcomplex aan de Veerstraat met het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling worden er woningen mogelijk gemaakt binnen de richtafstand van het sportcomplex, daarom is er aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

De richtafstand van het agrarisch bedrijf aan de Veerstraat 4 overlapt voor een klein gedeelte een zuidelijk gedeelte van het plangebied. Hier worden geen woningen mogelijk gemaakt maar een groenvoorziening met wandel/fietspad, dit is ook juridisch-planologisch zo geborgd. Het agrarisch bedrijf vormt daarmee geen belemmering.

Andere omliggende bedrijven of woningen worden niet in hun belangen geschaad met de bouw van deze nieuwe woonwijk.

Akoestisch onderzoek industrielawaai sportpark

De richtafstand van het sportpark aan de Veerstraat 7/7a overlapt een gedeelte van het plangebied. Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting. De belangrijkste conclusies staan onderstaand vermeld.

Activiteitenbesluit

De beoogde woningbouw zal geen belemmering vormen voor de voetbalvereniging wanneer een afstand van minimaal 10 meter, gemeten vanaf de grens van de sportbestemming / beoogde woonbestemming wordt gewaarborgd. Deze afstand geldt dan voor geluidgevoelige objecten, bijvoorbeeld een verkeersbestemming is gewoon mogelijk binnen deze afstand. Wanneer een kortere afstand gewenst is, dan zullen maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de grenswaarde(n) uit het Activiteitenbesluit. Wanneer nodig zullen in een later stadium (wanneer een bouwplan bekend is) nader worden onderzocht. Er is geen woningbouw binnen 10 meter van het sportpark geprojecteerd. Er is voorzien in een robuuste groenzone van circa 10 meter en er is een aan te houden afstand van tenminste 8 meter tussen de achterste bouwperceelsgrens en een hoofdgebouw voorgeschreven. Met deze maatregelen wordt voorkomen dat op een afstand korter dan 10 meter tot het sportpark geluidgevoelige functies kunnen worden opgericht.

Ruimtelijke ordening (VNG) - Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus

De verwachting is dat het nodig is om voor de beoogde woningbouw uit te wijken naar stap 3 óf stap 4 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Welke afwijkingen daadwerkelijk nodig zullen zijn is afhankelijk van de positie van de geluidgevoelige objecten binnen het beoogde bouwplan. Bij uitwijken naar stap 3 of 4 zal de gemeente uitgebreid moeten motiveren waarom deze verhoogde geluidbelastingen als aanvaardbaar worden aangemerkt.



Figuur 4.6 Contouren geluidszonering La_max (Bron: De Roever, december 2023)

De verwachting is dat voor een deel van de woningen een aanvullende gevelwering nodig zal zijn. Voor de benodigde gevelwering zijn de maximale geluidniveaus verreweg maatgevend, de benodigde gevelwering in het kader van de maximale geluidniveaus is in alle gevallen eveneens voldoende voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. De te verwachten gevelwering (gevels in de richting van de sportvelden) bedraagt het volgende:

- Binnen de paarse zone, aangegeven in figuur 4.6, zal een gevelwering van 25 tot 35 dB nodig zijn;
- Binnen de rode zone, aangegeven in figuur 4.6, zal een gevelwering van 20 tot 25 dB nodig zijn;
- Binnen de oranje, gele en groene zone, aangegeven in figuur 4.6 is de standaard gevelwering van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012 voldoende.

Er zijn genoeg redelijkerwijs te treffen maatregelen voorhanden die genomen kunnen worden om het geluid te reduceren op de woningen. Bij maatregelen kan gedacht worden aan een afschermende voorziening tussen de sportbestemming en de beoogde woningbouw (met name voor de begane grond) óf maatregelen bij de ontvanger (voorzetschermen, dove gevels of het realiseren van niet geluidgevoelige ruimten richting de sportbestemming). Maatregelen kunnen pas in detail worden onderzocht wanneer een concreet bouwplan beschikbaar is. Op de verbeelding zijn zones opgenomen waarbinnen deze extra eisen van toepassing zijn en in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voldoende gevelwering voor de betreffende gevels gerealiseerd dient te worden om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen.

Indirecte hinder

Ter plaatse van alle mogelijke geluidgevoelige objecten binnen het gehele plangebied zal voldaan worden aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De indirecte hinder vormt geen belemmering voor het plan.

Lichthinderonderzoek

Er is een lichthinderonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de lichtinstallaties van naastgelegen voetbalvereniging op de beoogde woningbouwontwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 10 bij deze plantoelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

Het lichthinderonderzoek bestaat uit twee onderdelen, het lichtplan en de lichthinderberekening. In het lichtplan wordt o.a. de positionering van de masten en armaturen bepaald op basis van de benodigde verlichtingssterkte. In het lichthinderonderzoek wordt gekeken wat de betreffende lichtinstallaties voor effect heeft (hinder) voor de sporter en de omliggende omgeving. De resultaten worden getoetst aan de hand van de geldende normen.

De reeds geplaatste lichtinstallatie voldoet na plaatsing van de nieuwe woningen niet meer aan de aanbevelingen van de NSVV met betrekking tot lichthinder naar de omgeving. Om alsnog te voldoen aan de aanbevelingen en tevens te voldoen aan de aanbevelingen van de KNVB is een nieuw lichtontwerp opgesteld voor beide velden met nieuwe led armaturen. Onderstaand is een samenvatting gemaakt van het lichtplan. In de bijlage bij het lichtplan is het gedetailleerde lichtplan weergegeven. Daarnaast zijn de nieuwe lichtmastpositie weergegeven in de bijlage bij het lichtplan.

Op basis van de rapportage (bijlage 10) kan geconcludeerd worden dat met de rekenresultaten voor zowel de verticale verlichtingssterkte Ev als de lichtsterkte I ter plaatse van de (geprojecteerde) woningen wordt voldaan aan de grenswaarde uit de NSVV richtlijn Lichthinder. Lichthinder vanwege de sportveldverlichting van RKSV Boerdonk is daarom niet te verwachten. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Over de verplaatsing van de lichtmasten vindt overleg plaats met RKSV Boerdonk.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van bedrijven of andere activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Bedrijven in en rond het plangebied worden door de uitvoering van het plan niet in de bedrijfsvoering beperkt. Ten aanzien van geluid vanuit het sportpark zijn de noodzakelijke maatregelen die borgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voorwaardelijk verplichtend geregeld. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Geur agrarisch

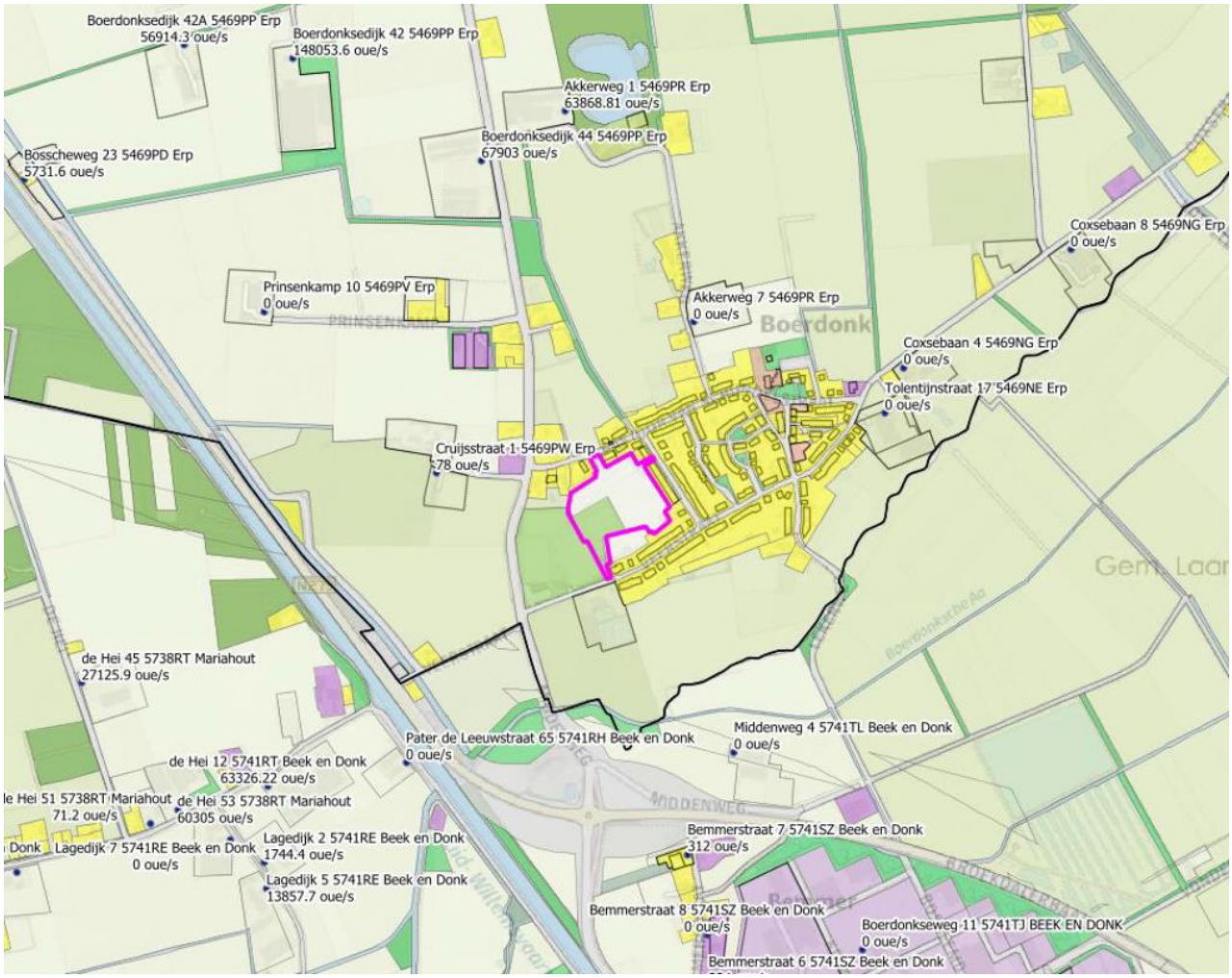
4.7.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7.2 Onderzoek

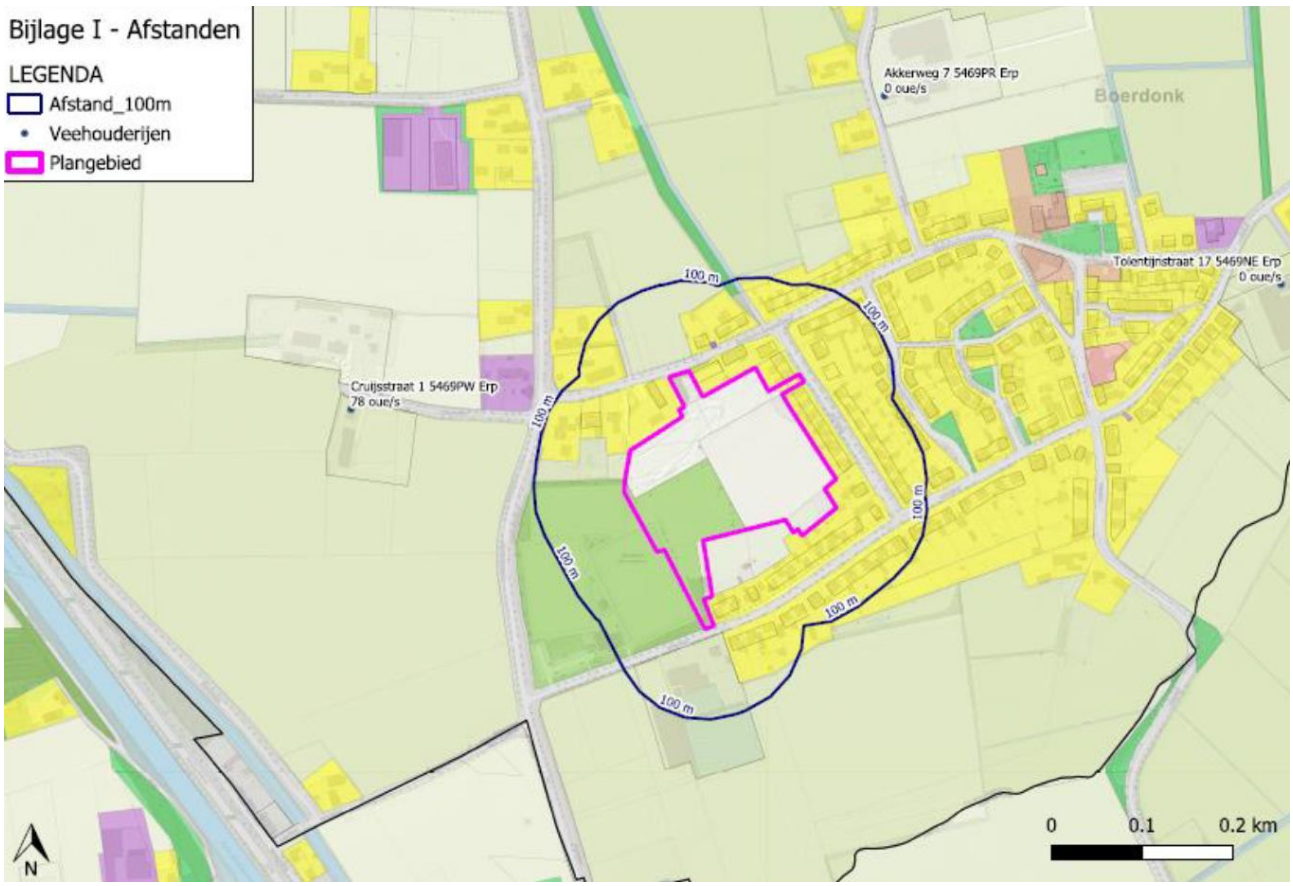
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Er is door De Roever een onderzoek uitgevoerd naar de ligging en geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten voor de voorgenomen ontwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 11 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied en de totale geuremissies zijn weergegeven in onderstaande figuur 4.7.



Figuur 4.7 Veehouderijen omgeving plangebied Korstenhof-Zuid

Voor dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een afstand van 100 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom in acht moet worden genomen. Daarnaast geldt een gevel-gevelafstand van 50 meter tussen de gevel van enig dierenverblijf (ongeacht of voor de betreffende dieren in de Rgv een geuremissiefactor is vastgesteld of niet) en de gevel van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. In onderstaande figuur is de afstandscontour van 100 meter rondom het plangebied weergegeven. Er liggen geen bouwvlakken van veehouderijen binnen de afstandscontour van 100 meter. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderijen worden niet geschaad.



Figuur 4.8 Afstandscontour 100 meter rondom plangebied Korstenhof-Zuid

Voorgrondbelasting

De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 3,9 ou_E/m^3 op de rand van het plangebied. Deze waarde komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.3.1 van de rapportage is toegelicht dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 3,0 ou_E/m^3 bedraagt. Het woon- en leefklimaat is minder dan het 'goed' woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm voor de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Dat niet wordt voldaan aan de geurnorm wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Uit jurisprudentie (uitspraak ABRvS 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009) blijkt dat als de individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit latere jurisprudentie blijkt wel dat hierbij ook de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) moet worden betrokken.

Achtergrondbelasting

De hoogst berekende achtergrondbelasting bedraagt 9,2 ou_E/m^3 op de rand van het plangebied. Deze waarde komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.3.1 van de rapportage is toegelicht dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 3,0 ou_E/m^3 bedraagt. Het woon- en leefklimaat minder dan het 'goed' woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm voor de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het geval, de achtergrondbelasting is maatgevend.

Het bevoegd gezag acht het 'redelijk goed' woon- en leefklimaat in dit geval als een aanvaardbare situatie om de volgende redenen:

- Het plangebied vormt een overgangsgebied van de dorpskern van Boerdonk naar het omliggende agrarische gebied.
- Ten aanzien van de afstandseisen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Ten aanzien van de voorgrondbelasting is sprake van een ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat.
- Omdat sprake is van een overbelaste situatie kan het woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting niet verslechteren.
- De toekomstige bewoners kunnen de geursituatie meewegen in hun overweging zich ter plaatse te vestigen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur van veehouderijen ten aanzien van het plan Korstenhof is onderzocht. De belangen van omliggende veehouderijen worden niet geschaad. Het bevoegd gezag acht het ‘redelijk goede’ woon- en leefklimaat aanvaardbaar op basis van bovenvermelde argumenten.

4.8 Akoestiek wegverkeerslawaai

4.8.1 Toetsingskader

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

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

4.8.2 Onderzoek

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door De Roever. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 12 bij deze plantoelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

<u>Hogere waarden</u>

Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

<u>Bouwbesluit en woon- en leefklimaat</u>

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 50 dB ter plaatse van de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste 50-33 ≤ 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek gevelwering zal voor geen enkele woning in het plangebied noodzakelijk zijn.

De toenemende verkeersintensiteit zal een maximale toename brengen van afgerond 1 dB, met een gemiddelde toename van 0,7 dB over alle toetspunten op een hoogte van 4,5 meter. Deze toename kan als niet significant worden beschouwd.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als ‘Zeer Goed’ tot ‘Goed’. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

Indirecte hinder

Tenslotte is in het onderzoek het effect beschouwd van de verkeersgeneratie op de geluidbelasting op de woningen in de omgeving. Vanwege de mogelijke toename in de verkeersintensiteit voor woningen in de omgeving van het plangebied is een berekening gemaakt tussen de huidige situatie en het planmodel, beide voor 2040 op basis van de cumulatieve geluidsbelasting. Uit deze berekening komt naar voren dat de toenemende verkeersintensiteit een maximale toename van geluid op de gevels van omliggende woningen aan de Pastoor van Schijndelstraat zal brengen van 1,5dB, met een gemiddelde toename van 0,7dB over alle toetspunten op een hoogte van 4,5 meter.

Er is geen officieel toetsingskader voor dit aspect, daarom wordt hier vastgehouden aan het toetsingskader dat wordt aangehouden bij de reconstructie van een weg. Dit kader bepaalt dat bij het wijzigen van de situatie er sprake is van een reconstructie wanneer de geluidbelasting met 2 dB of meer toe neemt. In dit geval bedraagt de maximale toename afgerond 1 dB. Deze 1 dB kan als verwaarloosbaar worden beschouwd.

4.8.3 Conclusie

De geluidbelasting voldoet ter plaatse van de toekomstige woningen aan de voorkeurgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Het aspect akoestiek wegverkeerslawaai vormt geen belemmering.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

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

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

4.9.2 Onderzoek

Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal 80 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee valt de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Toetsing voor het aspect luchtkwaliteit is in dit geval niet noodzakelijk.

Om te bepalen of de ontwikkeling invloed heeft op de omgeving is echter toch de NIBM-tool ingevuld, zie onderstaande tabel. In paragraaf 4.13 is de verkeersgeneratie berekend op basis van het maximum aantal woningen wat planologisch mogelijk wordt gemaakt. In totaal bedraagt de extra verkeersgeneratie voor 80 woningen afgerond 564 motorvoertuigen per etmaal. Er is in de NIBM-tool een verkeersgeneratie ingevoerd van 564 motorvoertuigen per etmaal, planrealisatie in 2025 en een aandeel vrachtverkeer van 10% (bijvoorbeeld pakketbezorgers en afvalophaaldiensten), zie onderstaande tabel. Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van

het extra verkeer niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

Tabel 4.3 NIBM-Tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	564
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,88**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,12**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$. Die kunnen bepaald worden aan de hand van de CIMLK-tool. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.4 Achtergrondwaarden (bron: CIMLK)1

Meetpunt	NO_2 µg/m^3	PM_{10} µg/m^3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m^3	Monitoringsjaar
15519910	14,81	18,35	6,47	10,33	2021
15520422	15,14	18,38	6,48	10,34	2021
15520630	15,16	18,38	6,48	10,34	2021
15520604	15,71	17,53	6,15	10,23	2021
15520490	15,77	17,53	6,15	10,23	2021
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Bron	**Wanneer groepsrisicoverantwoording?**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden*. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer*:* *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden*. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Figuur 4.9: Wanneer groepsrisico verantwoorden?

Overige wet- en regelgeving
Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening‘ (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de ‘Circulaire effectafstanden LPG-tankstations’, enz.

4.10.2 Onderzoek

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing dienen de risico’s betreffende externe veiligheid in kaart te worden gebracht. Er is door Aviv een quickscan externe veiligheid opgesteld waarin de risicobronnen worden geïnventariseerd en visueel inzichtelijk worden gemaakt. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 13 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

In figuur 4.10 op de volgende pagina is een uitsnede van de Signaleringskaart opgenomen met de (mogelijke) risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Het gaat om een aantal buisleidingen, een LPG-tankstation en een bevoorradingsroute via de Boerdonksedijk.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie buisleidingen, te weten hogedruk aardgasleiding Z-542-24 van Gasunie en twee K1-leidingen van Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij (RRP).

Conform de Signaleringskaart EV heeft hogedruk aardgasleiding Z-542-24, met een diameter van 7 inch en een druk van 40 bar, een invloedsgebied van 75 meter. Het plangebied ligt op ca. 220 meter en daarmee buiten het invloedsgebied. Deze buisleiding kan daarom verder buiten beschouwing blijven.

Buisleidingen rrp-I6 (diameter 24 inch, druk 62 bar) en rrp-I9 (diameter 36 inch, druk 43 bar) hebben een invloedsgebied van 55 meter. Het plangebied ligt op ca. 225 meter van deze leidingen en daarmee buiten het invloedsgebied. Deze buisleidingen kunnen daarom verder buiten beschouwing blijven.

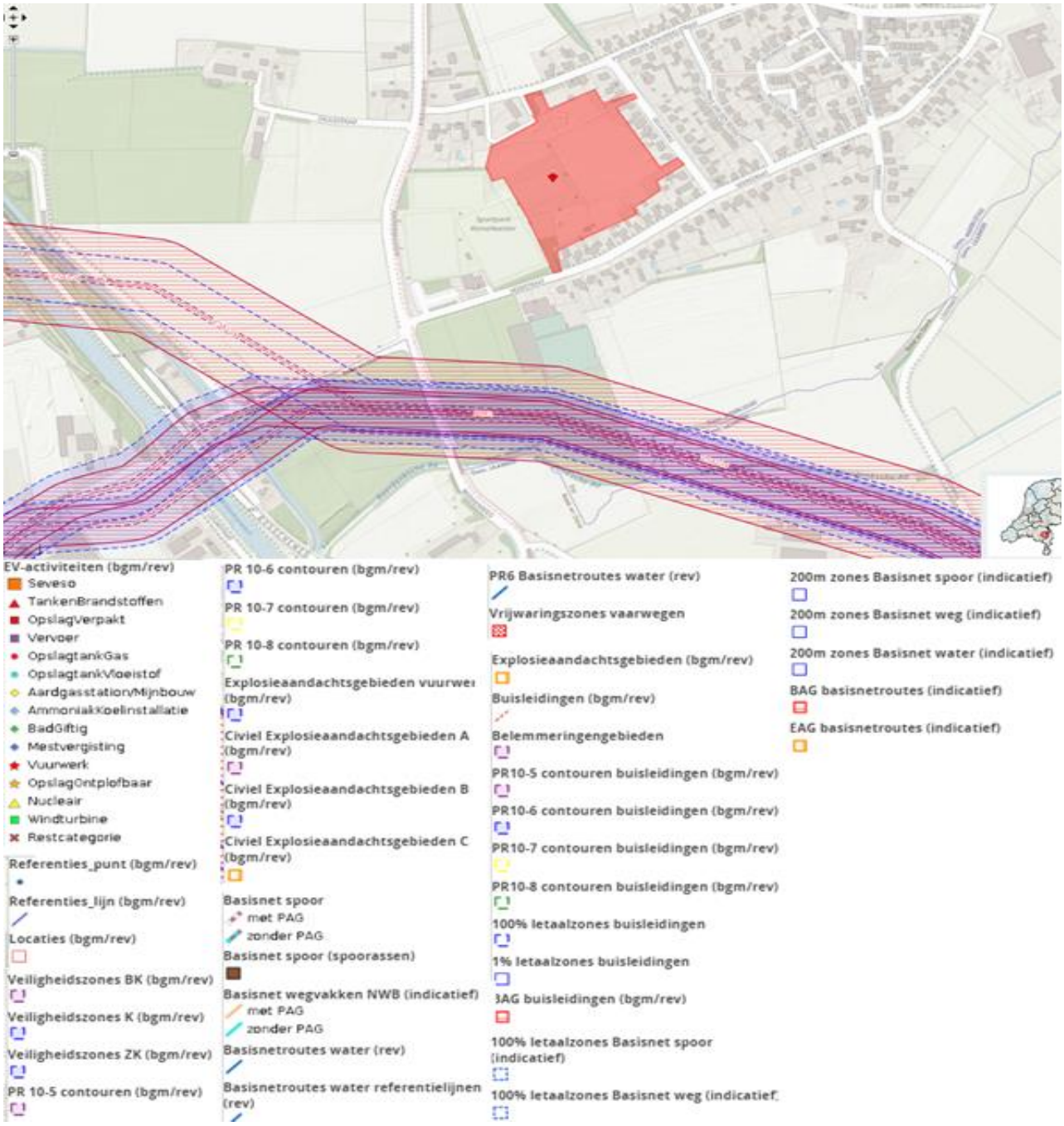
LPG-tankstation en bevoorradingsroute
Op ca. 125 meter van het plangebied ligt een tankstation. Voorheen betrof dit een LPG-tankstation. De gemeente heeft op 24 januari 2023 de omgevingsvergunning milieu (gedeeltelijk) ingetrokken. De intrekking heeft betrekking op de opslag van LPG en het afleveren van LPG aan motorvoertuigen voor het wegverkeer. Het invloedsgebied en de effectafstand van LPG zijn daardoor komen te vervallen. Deze inrichting kan verder buiten beschouwing gelaten worden in het kader van externe veiligheid.

Doordat het tankstation geen LPG meer levert, vindt er over de Boerdonksedijk ook geen transport plaats meer van LPG. Daarmee vervalt de Boerdonksedijk als bevoorradingsroute en kan deze verder buiten beschouwing gelaten worden.

Transport
Er zijn geen relevante (spoor-, water-) wegen gelegen in de omgeving van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.



Figuur 4.10: Uitsnede signaleringskaart met plangebied (rood vlak)

4.11 (Ondergrondse) infrastructuur

In de ondergrond zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarvoor een planologisch beschermingsregime van toepassing is. Vanuit het aspect kabels en leidingen in de ondergrond is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt er nieuwe ondergrondse infrastructuur aangelegd, het is niet nodig om hiervoor zones op te nemen in het bestemmingsplan.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag. Er is een toets aan het stappenplan uitgevoerd.

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b). De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting aan de hand van het wettelijk kader. Er wordt niet geheel voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde uit het onderzoek van Geelen et al. (2015) (stap 3b). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is doorlopen. Omdat er niet wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde uit stap 3b dient volgens het stappenplan er advies te worden opgevraagd bij de GGD. Het is aan het bevoegd gezag om een afweging te maken en al dan niet een GGD-advies in te winnen. In paragraaf 4.7 is met een geuronderzoek aangegeven dat het bevoegd gezag kan overwegen het ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat aanvaardbaar te achten. In dit geval wordt als zodanig afgewogen en geoordeeld dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Zie verder ook paragraaf 4.7

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.12.2 Hoogspanningslijnen

De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 4 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.12.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Toetsingskader

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

Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie.

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

4.13.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381).

De verkeersgeneratie die gepaard gaat met het realiseren van maximaal 80 woningen kan worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevings-adressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevings-adressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland. Voor de gemeente Meierijstad gold op 1 januari 2022 een omgevingsadressendichtheid van 1.006. Daarmee behoort de gemeente tot de categorie ‘matig stedelijk’. Tevens is uitgegaan van de locatiecategorie ‘rest bebouwde kom’.

Het indicatieve richtprogramma met 74 woningen (zoals ook weergegeven in figuur 2.1) ziet er als volgt uit:
- 22 sociale huurwoningen;
- 8 middeldure huurwoningen;
- 12 goedkope koopwoningen;
- 14 middeldure koopwoningen;
- 18 dure koop / vrije sector woningen.

Uitgaande van maximaal 80 woningen en de vastgelegde verdeling van het te realiseren kwalitatieve woningbouwprogramma ontstaat de volgende verdeling:
- 24 sociale huurwoningen;
- 8 middeldure huurwoningen;
- 12 goedkope koopwoningen;
- 16 middeldure koopwoningen;
- 20 dure koop / vrije sector woningen.

In onderstaande tabel is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor het maximale programma dat planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er wordt gerekend met de gemiddelde verkeersgeneratie van woningen in de rest bebouwde kom – weinig stedelijk, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. En overeenkomstig de stedelijkheidsgraad in het parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' van de gemeente Meierijstad.

Tabel 4.5 Toekomstige verkeersgeneratie

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Sociale huurwoningen	24	5,6	134,4
Middeldure huurwoningen (huurhuis vrije sector)	8	7,4	59,2
Goedkope koopwoningen (tussen/hoek)	12	7,4	88,8
Middeldure koopwoningen (twee-onder-een-kap)	16	7,8	124,8
Dure koopwoningen	20	8,2	156
Totaal	**80**		**564**

De verkeersgeneratie conform rekenmethode van CROW van het toekomstige programma bedraagt: 564 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Het plangebied wordt ontsloten via een wijkontsluitingsweg op de Pastoor van Schijndelstraat. Vanuit die straat kan het verkeer richting het westen ontsluiten op de Boerdonksedijk, dit is een 60 km/u weg. Circa 820 meter richting het zuiden komt de Boerdonksedijk via de Middelweg uit op de Provincialeweg N279. Deze wegen kunnen de extra verkeersgeneratie prima opvangen en verwerken. De toevoeging van het maximaal aantal te realiseren woningen leidt niet tot andere (negatieve) verkeerseffecten.

Parkeren

Ten behoeve van het voorzien van voldoende parkeergelegenheid is de parkeerbehoefte berekend met de parkeernormen overige kernen - rest bebouwde kom uit de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'. Gerekend is met een richtprogramma van 74 woningen, gebaseerd op het concept stedenbouwkundige plan.

Onderstaande tabel toont de parkeerbehoefte conform de parkeernormen uit de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'. Voor de ontwikkeling van het richtprogramma (74 woningen) zijn er afgerond 167 parkeerplaatsen benodigd.

Tabel 4.6 Berekeningen parkeerbehoefte

	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeerbehoefte bezoekers	Totaal
Sociale huur	22	1,9	41,8	0,3	6,6	48,4
Middeldure huur	8	1,9	15,2	0,3	2,4	17,6
Goedkope koop	12	1,9	22,8	0,3	3,6	26,4
Middeldure koop	14	1,9	26,6	0,3	4,2	30,8
Dure koop	18	2,1	37,8	0,3	5,4	43,2
Totaal	74		144,2		22,2	**166,4**

De bruto parkeerbehoefte voor de woningen (bewoners en bezoekers) komt op 166,4 parkeerplaatsen, waarvan 144,2 voor bewoners en 22,2 voor bezoekers (zie tabel). Er zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hierdoor zal de parkeerbehoefte in de openbare ruimte afnemen. De parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers die in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd kunnen aanspraak maken op de dubbelgebruik regel. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

In het stedenbouwkundige plan is aangetoond dat er met onderhavige ontwikkeling ruimte is om te kunnen voorzien in parkeerplaatsen. Er zijn parkeerplaatsen gepland op openbaar gebied, daarnaast worden er parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein bij de woningen, deels op (binnen)hoven en een deel op de erven behorende bij de woningen. De finale benodigde parkeerplaatsen worden bepaald in het kader van de vergunningverlening. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn. Een omgevingsvergunning wordt pas verleend wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.13.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Er is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan, waarbij het beoogde gebruik rechtstreeks mogelijk is binnen de opgenomen bestemmingen. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de bestemmingen en overige regels is aangesloten bij de systematiek voor nieuwe woongebieden binnen de gemeente Meierijstad.

De regels van het plan bestaan conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder worden de regels in de onderscheiden hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies die zijn toegestaan binnen de bestemming.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Afwijken van de bouwregels:

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is een regeling opgenomen specifieke gebruiksregels voor bijvoorbeeld beroep of bedrijf aan huis. Ook zijn bijvoorbeeld regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels:

In dit onderdeel zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van de toegestane gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen met betrekking tot de overschrijding van bouwgrenzen, het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken, evenals bepalingen ten behoeve bestaande afstanden en andere maten en parkeren.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke gebruiksvormen in ieder geval als strijdig gebruik met het bestemmingsplan worden beschouwd. Hier zijn ook parkeernormen opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een wijzigingsplan kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels
In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van beschermde soorten.

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

5.3 Bestemmingen

Groen
De gronden aan de westelijke van het plangebied, de steegjes en de bermen langs de hoofdontsluiting hebben de bestemming ‘Groen’ gekregen. Binnen deze bestemmingen zijn de gronden bedoeld voor onder meer groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en water.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, passend binnen de gestelde maatvoering. Daarnaast zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals verlichting, speelvoorzieningen e.d. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – parkeren’ is de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk.

Verkeer – Verblijf
De hoofdontsluiting richting de Pastoor van Schijndelstraat heeft de bestemming ‘Verkeer-Verblijf’ gekregen voor een duurzame borging van de ontsluiting van het plangebied. Gebouwen ten behoeve van de verkeersbestemming zijn toegestaan, mits passend binnen de gestelde maatvoering. Daarnaast zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals voorzieningen ten behoeve van verkeersregulering.

Voor de verharding is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende waterberging dient te worden gerealiseerd.

Woongebied
Merendeel van het plan heeft de bestemming ‘Woongebied’. In deze bestemming is het mogelijk om maximaal 80 woningen te realiseren in de volgende typologieën: vrijstaand, twee-aaneen, rug-aan-rug en aaneen gebouwde woningen. Conform de Doelgroepenverordening is ook de onderverdeling tussen de categorie woningen opgenomen, voor sociaal huur, goedkope woning, middeldure huurwoning en middeldure koopwoning.

Voor de bouwregeling voor de inrichting van het woongebied en de woningen is gezocht naar een flexibele regeling. De maximum bouw- en goothoogte voor de woningen is vastgelegd op respectievelijk 11 en 3,5 meter, waarbij onder voorwaarden hiervan kan worden afgeweken tot maximaal 11 en 6,5 meter. De diepte van de hoofdgebouwen is toegespitst op de type woningen, alsmede de afstand tot de perceelsgrenzen.

Voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen dat achter de voorgevel van het hoofdgebouw de gronden maximaal 50% bebouwd moeten worden. Hiervoor zijn ook specifieke maatvoeringen opgenomen, zo mogen bijbehorende bouwwerken een goothoogte hebben van 3,30 meter. Dit geldt eveneens als er sprake is van een platte dak. Voor een bijbehorend wat wordt afgewerkt met dakconstructie geldt een maximum bouwhoogte 6 meter. Afhankelijk van het bouwperceel mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken inclusief carport niet meer bedragen dan 200-250 m^2, rekening houdende met de maximum bebouwd oppervlakte van 50% voor de gronden gelegen achter de voorgevellijn. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat deze standaard 2 meter bedraagt, met uitzonderingen voor- en zijerven. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen.

Ten behoeve van een goed woon- leefklimaat is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – aandachtsgebied geluid’ de gevels van geluidsgevoelige objecten georiënteerd op het sportpark op het adres Veerstraat 7 te Boerdonk dienen te worden uitgevoerd met voldoende geluidwering om in de achterliggende geluidsgevoelige ruimte(n) een geluidniveau van niet meer dan 35 dB(A) te borgen.

Waarde - Archeologie

Voor het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor ook paragraaf 4.4.2 van de toelichting. Hieruit blijkt dat voor delen van het plangebied een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd. Om dit onderzoek te borgen is een archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingslocatie is in eigendom van de gemeente. Kostenverhaal zal plaatsvinden via de gronduitgifte. Om deze reden zal geen exploitatieplan voor dit plangebied worden vastgesteld. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd en de opmerkingen zijn verwerkt.

6.2.2 Omgevingsdialoog

De planvorming voor de ontwikkeling van het woongebied Korstenhof Zuid kent een voorgeschiedenis waarbij met verschillende partijen zoals de voetbalvereniging RKSV Boerdonk, de dorpsraad, woningbouwcorporatie en omwonenden zijn gesprekken gevoerd. Er is onder meer gesproken over de in- en aanpassing van de sportvelden, de noodzaak tot het op korte (en op langere) termijn bouwen van nieuwe woningen voor het dorp en de typologie van de woningen.

Op donderdag 7 december 2023 heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden. Een verslag van de inloopavond is opgenomen als bijlage 17 bij deze plantoelichting, onderstaand wordt de inloopavond kort beschreven. Het plan voor Korstenhof Zuid is op hoofdlijnen toegelicht en de aanwezigen konden vragen stellen. Er waren reactieformulieren aanwezig waar vragen, opmerkingen en tips voor de gemeente konden worden achter gelaten. Ook konden mensen hun contactgegevens achterlaten om zo in de toekomst op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.

De inloopavond is bezocht door circa 150 belangstellenden. Op de avond waren geen negatieve reacties te horen op dit plan voor woningbouw op de locatie, ook niet op de plannen voor modulaire woningen.

Er zijn 31 reactieformulieren ingevuld. Veelal zijn er opmerkingen gemaakt over de indeling/verkaveling van het schetsplan en situering van woningen en categorieën. De reacties zijn opgenomen bij het verslag omgevingsdialoog (zie bijlage 17). De gemeente heeft de reactie (daar waar mogelijk) meegenomen in de verdere uitwerking van het conceptplan.

In 2024 zal er een tweede bijeenkomst georganiseerd worden.

6.2.3 Inspraak

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

Het college van burgemeester en wethouders heeft afgezien van een inspraakprocedure over een voorontwerp voorafgaand aan de wettelijke vaststellingsprocedure. Gedurende de planvorming is met de gemeentelijke website, nieuwsbrieven en diverse andere activiteiten uitgebreid gecommuniceerd met de omgeving. Er zijn gesprekken gevoerd met de dorpsraad, de voetbalclub en er heeft een omgevingsdialoog / inloopavond plaatsgevonden.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (vanaf 22 december 2023 tot donderdag 2 februari 2024). Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn in de toelichting daar waar nodig in paragraaf 3.2.2 de volgende onderdelen aangepast: kwaliteitsverbetering landschap, toepassing van de lagenbenadering en duurzame stedelijke ontwikkeling. De nota beantwoording zienswijzen is opgenomen als bijlage 19.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Regiekaart

Bijlage 2: Aanmeldnotitie en vormvrije m.e.r.

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Quickscan flora & fauna

Bijlage 5: Stikstofdepositie berekening

Bijlage 6: Watertoets

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Quickscan Bedrijven en milieuzonering

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai (sportpark)

Bijlage 10: Lichthinderonderzoek

Bijlage 11: Geur onderzoek

Bijlage 12: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 13: Quickscan externe veiligheid

Bijlage 14: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 15: M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bijlage 16: PvE Archeologie

Bijlage 17: Omgevingsdialoog

Bijlage 18: Afweging oplossingsrichting hwa-structuur

Bijlage 19: Beantwoording zienswijzen

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

Regels

Betreffende	Korstenhof Zuid Boerdonk
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BOE0012023P-VG01
Datum	

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	17
Artikel 5	Woongebied	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**30**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 8	Algemene bouwregels	31
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 12	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**38**
Artikel 13	Overgangsrecht	38
Artikel 14	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Korstenhof Zuid Boerdonk met identificatienummer NL.IMRO.1948.BOE0012023P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

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

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.7 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 automatenhal
een gelegenheid waar, al dan niet bedrijfsmatig, gelegenheid wordt geboden tot vermaak, door middel van terbeschikkingstelling van mechanische, elektronische of andere vermaak-apparatuur;

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.12 bedrijf
een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel;

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

1.14 begane grondlaag
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks omsloten wordt vanaf het straatniveau;

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

1.16 bestaand
- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
- bij gebruik: gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen conform het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk
hieronder wordt verstaan:
a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
d. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag

een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.20 bijzondere woonvorm

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

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

1.24 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan, tenzij in de bouwregels uitdrukkelijk is bepaald dat het een open constructie moet zijn.

1.29 cultuurhistorisch waardevol gebied
gebied met een bepaalde cultuurhistorische waarde, bestaande uit waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering);

1.30 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

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

1.32 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.33 dove gevel
een geluidwerende gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden naar niet-geluidgevoelige ruimten. De gevel is zodanig opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van een dergelijke gevel niet als 'buitenruimte' (tuin, terras, balkon) kan worden aangemerkt;

1.34 erker
een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel;

1.35 evenement
een in tijd begrensd voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

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

1.37 geluidgevoelig object
een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.38 geluidgevoelige ruimte
een geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.39 geluidluwe gevel
een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen;

1.40 gestapelde woning
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.41 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.42 horecabedrijf
een inrichting voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een bed & breakfast, discotheek en feestzaal, niet zijnde coffeeshops;

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

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.44 internethandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden via internet, zonder fysieke bezoekmogelijkheid (zonder showroom en afhaalpunt) en met opslag. Er is geen sprake van het ter plaatse afhalen of retourneren van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden;

1.45 jongerenontmoetingsplaats
een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.46 kantoren
een ruimte of een complex van ruimten dat door indeling en inrichting is gebouwd en geschikt is voor administratieve en zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate te woord wordt gestaan en geholpen;

1.47 landschappelijke waarden
de relatieve betekenis van de elementen die de opbouw van het landschap bepalen, zoals terreinvormen, hoogteligging, beplantingen, wegen, watergangen en bebouwing, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.48 ondergeschikt bouwdeel
a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

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

1.50 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.51 onderkomen
voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.52 open constructie
een bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden;

1.53 overkapping/carport
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.54 peil
a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat minimaal gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
b. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
c. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.55 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.56 pergola
a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;

c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

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

1.58 rug aan rug gebouwde woning
woningen, waarvan de achtergevel van het hoofdgebouw tegen de achtergevel van een ander hoofdgebouw is gebouwd;

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

1.60 standplaats
Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen en/of diensten te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen, zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.

1.61 straatmeubilair
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.62 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.63 verdieping
de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;

1.64 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.65 voorgevellijn
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.66 voortuin
de gronden gelegen voor de voorgevellijn;

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

1.68 vrijstaande woning
een woning waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan, en niet door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden;

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

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.71 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.72 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

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

1.74 zijgevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

1.75 zolder
ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 centimeter boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden en calamiteitenroutes;
d. speelvoorzieningen, met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
b. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter.
c. De maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 20 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering alsmede kunstobjecten bedraagt 8 meter.
b. De maximale bouwhoogte van informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclame-objecten bedraagt 2 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

3.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. Opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. Het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. Prostitutie;
f. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en fietspaden, erfontsluitingen en calamiteitenroutes;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
g. kunstwerken;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het maximale oppervlak van een gebouw bedraagt 20 m²;
b. de maximale bouwhoogte van een gebouw bedraagt 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. het bepaalde in artikel 4.3, sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 4.1 sub a tot en met i, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeentelijke verordening fysieke leefomgeving en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m² verharding.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de definitie 'woning', al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.2;
b. woonstraten, woonerven, verblijfsgebied, paden en calamiteitenroutes;
c. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
d. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. tuinen en erven;
i. parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voet- en fietspaden en stoepen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 80, met inachtname van het bepaalde in lid 5.5.3;
b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de volgende typologieën: vrijstaande woningen, twee-aaeengebouwde woningen, rug-aan-rug gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
    2. een rij van aaneengebouwde woningen maximaal uit 7 woningen bestaat;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
e. De maximale bouwdiepte bedraagt:
    1. voor vrijstaande woningen: 15 meter;
    2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 12 meter;
    3. voor aaneengebouwde wonigen en rug-aan-rug gebouwde woningen: 10 meter;
f. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°;
g. De afstand van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen minimaal 3 meter;
    2. bij aaneengebouwde woningen minimaal 2 meter;
    3. bij rug-aan-rug gebouwde woningen minimaal 1 meter;
h. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het een zijde betreft waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
    3. bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse

perceelsgrenzen minimaal 1 meter;

i. De afstand van een hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt niet minder dan 8 meter, met dien verstande dat deze afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' niet minder dan 6 meter mag bedragen.

5.2.2 Gronden achter (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	hoofdgebouwen;
	b.	bijbehorende bouwwerken;
	c.	carport;
	d.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak	a.	achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw: maximaal 50%.
Hoofdgebouw of uitbreiding daarvan	a.	Het bepaalde in lid 5.2.1 is van toepassing.
Bijbehorende bouwwerken		De minimale afstand tot de voorgevellijn van het
	a.	hoofdgebouw bedraagt 3 meter.
	b.	De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
	c.	De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter;
	d.	De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.
	e.	De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.
	f.	Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.
	g.	Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
Carport	a.	Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.
	b.	De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.
	c.	De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².
	d.	Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.

	e.	Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Niet-overdekt zwembad	a.	Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak.
	b.	De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a.	De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen op zijerven grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied hoger dan 1 meter uitsluitend met een open constructie mogen worden uitgevoerd.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a.	De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter.
	b.	De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

5.2.3 Gronden voor (denkbeeldig doorgetrokken) gevellijn (voortuin)

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports;
	b.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	a.	Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht.
	b.	De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.
	c.	De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag.
	d.	De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk.
	e.	De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag.

	f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d. g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m². h. De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen. i. De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. j. In afwijking van het vorenstaande onder a., h. en i.: - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. k. In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i: - een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak 10 m² bedraagt. l. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. De carport heeft een open constructie. b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. d. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m². e. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.

Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bij rug-aan-rug gebouwde woningen bedraagt 2 meter, voor zover het betreft de gronden tot 2 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw.
	b. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen, anders dan bedoeld onder a., bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

Indien een bouwplan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 1' en 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 2' voorziet in de realisatie van (een) geluidsgevoelig(e) object(en), is de realisatie van deze gebouwen uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de gevel(s) geörienteerd op het sportpark op het adres Veerstraat 7 te Boerdonk dienen te worden uitgevoerd met voldoende gevelwering om in de achterliggende geluidsgevoelige ruimte(n) een geluidniveau van niet meer dan 35 dB(A) te borgen één en ander met inachtneming van de uitgangspunten uit het als Bijlage 9 bij de toelichting opgenomen akoestisch onderzoek, waarbij:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 1' uit nader akoestisch onderzoek moet blijken wat de hoogte is van de te realiseren en in stand te houden aanvullende gevelwering. Deze bedraagt ten minste 25 dB;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 2' dient de te realiseren en instand te houden aanvullende gevelwering minimaal 25 dB te bedragen;
b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien uit nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat na het treffen van maatregelen bij de bron, in het overdrachtsgebied en/of bij de ontvanger sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze maatregelen dienen voorafgaand aan het in gebruik nemen van de woning gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden.

5.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Hogere goot- en/of bouwhoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en/of d, voor een hoofdgebouw met een hogere goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter respectievelijk 11 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. de bevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

5.4.2 Afwijken afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse, voorste of voorste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub g, h of i ten behoeve van een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse, achterste, dan wel voorste perceelsgrens, mits:

a. dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan c.q. met het oog op een doelmatige verkaveling;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

5.4.3 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder het kopje bijbehorende bouwwerken, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

5.4.4 Bijbehorende bouwwerken bij rug-aan-rugwoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn van een rug-aan-rugwoning, onder de voorwaarden dat:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt;
c. het woon- en leefklimaat voor de aangrenzende percelen niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
d. de oppervlakte per bouwperceel maximaal 6 m² bedraagt;

e. de goothoogte maximaal 2,30 meter bedraagt en, voor zover een bijbehorend bouwwerk met een kap wordt afgedekt, de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken.

5.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

5.5.3 Categorieën woningen

Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.2.1 sub a dient:

a. ten minste 30% van het aantal woningen, als sociale huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;

b. ten minste 15% van het aantal woningen, als goedkope koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
c. ten minste 10% van het aantal woningen, als middeldure huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
d. ten minste 20% van het aantal woningen, als middeldure koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 5.1 sub a tot en met d, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeente en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
    2. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
    3. de compensatie bedraagt ten minste de conform de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad vereiste omvang.
b. Ongeacht het bepaalde onder a., dient bij het toevoegen of vervangen van verhard oppervlak te allen tijden te worden voldaan aan de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

5.5.5 Voorwaardelijke verplichting maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het in gebruik nemen en het gebruiken van bebouwing overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 lid a is alleen toegestaan, indien de ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zoals beschreven in Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd en na realisatie in stand worden gehouden, met dien verstande dat:

a. de ruimtelijke kwaliteitsverbetering voldoet aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan;
b. ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform de berekening zoals opgenomen in Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering
c. de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in sub a en b, voor zover te realiseren op eigen terrein binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, binnen maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
d. voor zover de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld onder a en b niet (volledig) binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd, voor de resterende opgave een bijdrage in een gemeentelijk groenfonds dient te worden gestort.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

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

5.6.2 Afwijken categorieën woningbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.3 ten behoeve van het bouwen van een andere aantal sociale huurwoning, goedkope koopwoning en/of middeldure huur/koopwoning te bouwen woningen, indien dit wenselijk is met het oog op:

a. een doelmatige verkaveling in relatie tot het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma; en/of
b. een maatschappelijke behoefte; en/of
c. de faseerbaarheid van de ontwikkeling van de woongebieden; en/of
d. gewijzigd vastgesteld beleid aangaande de kwalitatieve woningbouwprogrammering;

met dien verstande dat er een onderbouwing wordt gegeven van het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma binnen het plangebied waarbij aangetoond wordt dat in het plangebied sprake is van een evenwichtige kwalitatieve woningbouwprogrammering en -verdeling.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 6.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.
b. De goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, als goten van dakkapellen en goten van dakconstructies binnen de toegestane bouwgrenzen (denkbeeldige dakvlakken, niet meegerekend).

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 Parkeernormen

8.4.1 Algemeen

a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

8.4.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van een bedrijf aan huis en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

9.2 Parkeernormen

9.2.1 Algemeen

a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

9.2.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien:

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

10.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
        - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
        - de mogelijkheden van sitesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
    2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
    3. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
    4. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
    5. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast;
f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

10.1.2 Voorwaarden verlenen vergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 10.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een

ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

b. De in 10.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het bebouwen van de gronden binnen dit plan, alsmede het in gebruik nemen van gronden overeenkomstig de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uit nader door het bevoegd gezag goegekeurd soortgericht onderzoek is gebleken dat, al dan niet na het treffen van maatregelen, overtreding van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, niet aan de orde is ten aanzien van de navolgende soorten:
    1. wezel;
    2. bunzing;
    3. steenmarter;
    4. steenuil;
    5. teunisbloempijlstaart; of
b. ten aanzien van één of meerdere van de onder a. genoemde soorten een ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming is verkregen;
c. eventuele maatregelen om aan het bepaalde onder a. en/of b. te kunnen voldoen, dienen voorafgaand aan de werkzaamheden als bedoeld in de aanhef te zijn uitgevoerd en dienen waar nodig na uitvoering in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

13.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Korstenhof Zuid Boerdonk'.

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

	Bijlagen bij regels
Betreffende	Korstenhof Zuid Boerdonk
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BOE0012023P-VG01
Datum	

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering


23p.
11p.
20p.
16p.
Ti·co
Be·pu
H2
G1
Pr·av
Al·gl
Sa·ca
Co·ma
H1
Qu·ro
LEGENDA
Bestaande bomen
Bomen 1e orde
Bomen 2e orde
Bomen 3e orde
Solitaire meerstammige heesters
Houtsingel
Hagen
Kruiden- faunarijk grasland
Gazon
Wadi

Korstenhof Zuid Landschappelijke Inpassing

Aanleg

Soort	Aantal	Per stuk	Kosten
Bomen	39	€ 90,22	€ 3.518,58
Houtsingel	6888	€ 2,30	€ 15.842,40
Kruidenrijk grasland	0,1694	€ 1.533,07	€ 259,70
Ontgraven en verwerken grond tbv waterbergingsvoorziening	200,25	€ 6,66	€ 1.333,67
Totaal:			€ 20.954,35

Beheer

Soort	Aantal	Per stuk	Aantal jaren	Kosten
Bomen	39	€ 84,63		€ 3.300,57
Houtsingel (houthaksingel) jaarlijks beheer	0,0861	€ 638,03	6	€ 329,61
Houtsingel (houthaksingel) cyclisch beheer	0,0861	€ 31.012,42		€ 2.670,17
Kruidenrijk grasland (botanische weiderand G1)	0,1694	€ 1.318,86	6	€ 1.340,49
Beheer wadi (L15a)	0,0267	€ 1.586,15	6	€ 254,10
Totaal:				€ 7.894,94

Totaal € 28.849,28

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl