

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Herontwikkeling “De Stapperij” aan De Bunders 3 te Veghel

Gemeente Meierijstad

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Herontwikkeling “De Stapperij” aan De Bunders 3 te Veghel

datum
15 december 2025

projectnummer
P05944

opdrachtgever
DLE Bouwbedrijf

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
DSt

bron kaft
BRO

review
MvDo

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

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing 4
1.3 Juridisch-planologisch kader 6
1.4 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
2.2.1 Aanhelen sporthal 8

3 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving 12
3.1 Verhouding tot Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 12
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 12
3.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking 12
3.2 Verhouding tot provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 14
3.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant 14
3.3 Verhouding tot gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Woonvisie Meierijstad 2018 15
3.3.2 Woonzorgvisie 2024 16
3.3.3 Structuurvisie Veghel 2030 16
3.3.4 Detailhandelsvisie en het –beleid gemeente Meierijstad 16

4 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving 18
4.1 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 18
4.1.1 Toetsingskader 18
4.1.2 Onderzoek 18
4.1.3 Conclusie 19
4.2 Geluid (spoor)wegverkeer 19
4.2.1 Toetsingskader 19
4.2.2 Onderzoek 20
4.2.3 Conclusie 20
4.3 Luchtkwaliteit 20
4.3.1 Toetsingskader 20
4.3.2 Onderzoek 20
4.3.3 Conclusie 21
4.4 Activiteiten en milieuzonering 21
4.4.1 Toetsingskader 21
4.4.2 Onderzoek 22
4.4.3 Conclusie 22
4.5 Omgevingsveiligheid 22
4.5.1 Toetsingskader 22
4.5.2 Onderzoek 23
4.5.3 Conclusie 23
4.6 Geur 24
4.6.1 Toetsingskader 24
4.6.2 Onderzoek 24
4.6.3 Conclusie 24
4.7 Natuur 24
4.7.1 Toetsingskader 24
4.7.2 Onderzoek 26
4.7.3 Conclusie 27
4.8 Bodem 27
4.8.1 Toetsingskader 27
4.8.2 Onderzoek 27
4.8.3 Conclusie 27
4.9 Weging van het waterbelang 27
4.9.1 Toetsingskader 27
4.9.2 Onderzoek 28
4.9.3 Conclusie 29
4.10 Klimaatadaptatie en duurzaamheid 29
4.10.1 Toetsingskader 29
4.10.2 Onderzoek 30
4.10.3 Conclusie 30
4.11 Archeologie 30
4.11.1 Toetsingskader 30
4.11.2 Onderzoek 30
4.11.3 Conclusie 30
4.12 Cultuurhistorie 30
4.12.1 Toetsingskader 30
4.12.2 Onderzoek 31
4.12.3 Conclusie 31
4.13 Gezondheid 31
4.13.1 Toetsingskader 31
4.13.2 Onderzoek 31
4.13.3 Conclusie 32
4.14 Kabels en leidingen 32
4.14.1 Toetsingskader 32
4.14.2 Onderzoek 32
4.14.3 Conclusie 33
4.15 M.e.r.-beoordeling 33
4.15.1 Toetsingskader 33
4.15.2 Onderzoek 33
4.15.3 Conclusie 33

5 Financiële haalbaarheid 34
5.1 Uitvoerbaarheid 34
5.2 Kostenverhaal 34

6 Participatie en overleg 35
6.1 Participatie 35
6.2 Procedure 35
6.2.1 Bezwaar en beroep 35

7 Belangenafweging en conclusie 36
7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 36
7.2 Conclusie 36

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Ladder
Bijlage 2: Verkeer- en parkeeronderbouwing
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 5: QuickScan flora en fauna
Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7: Vooronderzoek bodem
Bijlage 8: Mer-aanmeldnotitie
Bijlage 9: Omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige horecagelegenheid in het pand aan De Bunders 3 te Veghel, ‘De Stapperij’, is definitief gesloten. Het voornemen bestaat om deze locatie te transformeren ten behoeve van wonen. Het huidige pand zal worden gesloopt en er wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het toevoegen van 12 appartementen en een publieksgerichte centrumfunctie van ca. 183 m^2 BVO op de begane grond.

De locatie is onder andere opgenomen in het bestemmingsplan "BP De Bunders”, welke per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘BP De Bunders’ is de planlocatie momenteel bestemd als ‘Horecadoeleinden’, bewoning van bebouwing is niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het huidig juridisch-planologisch kader.

Er is een principeverzoek ingediend waarin de gemeente Meierijstad is verzocht om principemedewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkelingen. Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders in maart 2022 besloten dat het de voorgenomen ontwikkelingen in principe ruimtelijk voorstelbaar zijn, in de verdere planuitwerking is rekening gehouden met deze voorwaarden:

- De derde verdieping komt te vervallen;
- Er wordt onderzocht of de ingang van de appartementen elders gesitueerd kan worden;
- De rooilijn dient aangepast te worden;
- Parkeren wordt opgelost conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018;
- Er komt een passende centrumfunctie in de plint aan het plein;
- Van belang is dat de ruimte voor de centrumvoorziening ‘courant’ blijft. Als maatstaf hanteert de gemeente Meierijstad dat het centrumvoorziening oppervlak minimaal 1,5 zo diep is als het pand breed is. Indien hiervan wordt afgeweken moet dit grondig onderbouwd worden;
- 25% van de woningen zijn sociale huur[1];
- Er zullen nadere afspraken worden gemaakt over de voortzetting van de erfpachtovereenkomst, dan wel de mogelijke verkoop. Dit betreft de grondpositie;
- De beoogde woningen dienen te passen binnen de woonvisie.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een pand en de toevoeging van woningen wat op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk is. Om het plan mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning aangevraagd voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende ruimtelijke motivering is beschreven en onderbouwd dat het initiatiefplan planologisch verantwoord is en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan De Bunders 3 te Veghel, gelegen in de gemeente Meierijstad. Kadastraal staat de locatie bekend als de voormalige gemeente Veghel, sectie L, nummers 2624, 4415 en 4416. Het plangebied betreft een oppervlakte van circa 585 m^2.

In figuur 1.1 en 1.2 is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

[1] Gedurende de uitwerking van het planvoornemen is er overeengekomen tussen de gemeente en de initiatiefnemer dat dit 25% sociale koopwoningen zal betreffen.



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Juridisch-planologisch kader

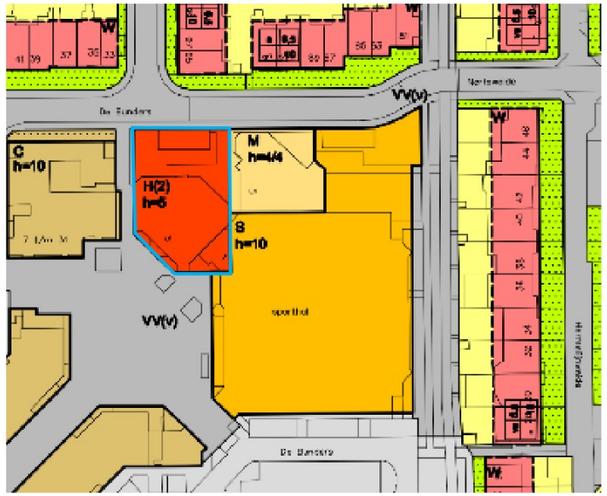
Op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad zijn ter plaatse van het plangebied diverse bestemmingsplannen vigerend. Deze bestemmingsplannen zijn onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad.

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “BP De Bunders”, vastgesteld d.d. 9 oktober 2008;
- Bestemmingsplan “Bebouwde kom, aanvulling 1”, vastgesteld d.d. 30 november 2011;
- Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren”, vastgesteld d.d. 31 januari 2019;
- Bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit”, vastgesteld d.d. 27 januari 2021;

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “BP De Bunders” heeft het plangebied de bestemming “horecadoeleinden”. De bestemming ‘horecadoeleinden’ is opgedeeld in 5 categorieën, het plangebied kent de categorie 2, hierbij behoort de onderstaande begripsomschrijving: *‘een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en healthbar.’* Figuur 1.3 weergeeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.

De maximale, toegestane bouwhoogte is 5 meter. Permanente of tijdelijke bewoning is niet toegestaan. Derhalve is het realiseren van appartementen strijdig met het huidige juridisch-planologische kader.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan “BP De Bunders”

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient van het juridisch-planologische regime worden afgeweken. Om het plan mogelijk te maken wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende ruimtelijke motivering is beschreven en onderbouwd dat het initiatiefplan planologisch verantwoord is en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen, waarna de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de diverse relevante (milieu)aspecten in de fysieke leefomgeving. In hoofdstukken 5 en 6 worden de financiële en maatschappelijke verantwoording omschreven. Tot slot geeft hoofdstuk 7 een conclusie op basis van belangenafweging.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied waarop onderhavige ruimtelijke motivering van toepassing is, betreft een perceel in de wijk De Bunders te Veghel. Het plangebied is gelegen aan De Bunders 3.

Het plangebied bevindt zich in het winkelcentrum De Bunders en is gelegen aan een winkelplein. Rondom de locatie zijn verschillende bedrijven en winkels gevestigd. Het plein aan de zuidzijde betreft een voetgangersgebied. Aan de noordzijde van het plangebied is een parkeerplaats gelegen. Aan de oostzijde bevindt zich Sporthal de Bunders en aan de westzijde bevinden zich rijtjeshuizen en appartementen. Het gebied kenmerkt zich door 2- en 3 laags bebouwing.

Het plangebied is volledig verhard en bestaat uit bestaande bebouwing welke momenteel leegstaat. Tot voorkort was horecagelegenheid ‘De Stapperij’ in het pand gevestigd. De voormalige eigenaren hebben, mede door Covid-19, het pand verkocht aan de initiatiefnemer.



Figuur 2.1 Huidige situatie achterzijde



Figuur 2.2: Huidige situatie voorzijde

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om aan De Bunders 3 te Veghel een nieuw appartementencomplex te realiseren. Het pand waarin het voormalige café De Stapperij gevestigd was, zal ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van 12 appartementen, verdeeld over drie woonlagen. Daarbij wordt er op de begane grond een commerciële ruimte gerealiseerd van circa 183 m² BVO. Het leegstaande pand, bestaande uit twee lagen, zal worden gesloopt. Het ontwerp voorziet in een samenhangend geheel waarin wonen en commerciële functies worden gecombineerd. De groene elementen, zoals sedum en beplanting, dragen bij aan een duurzame uitstraling en een kwalitatieve leefomgeving.

Woningen

In het nieuwe ontwerp worden op de begane grond twee appartementen voorzien. Op de eerste en tweede verdieping worden op iedere verdieping vijf appartementen gerealiseerd, waarmee het totaal op 12 appartementen komt. Op de begane grond zullen daarnaast 12 bergingen ten behoeve van de appartementen worden voorzien. Tevens is er ruimte voor een algemene berging en een scootmobielberging. Het gebouwontwerp bevat een groen karakter, waarbij op de eerste verdieping sedum is geïntegreerd, gecombineerd met lage beplanting in speciale putten. Dit draagt bij aan de duurzaamheid en vergroening van het gebouw. De appartementen worden aangeboden in verschillende prijsklassen, variërend van compacte tweekamerappartementen tot ruimere driekamerappartementen, zodat het project aantrekkelijk is voor zowel starters als senioren.

Commerciële ruimte

Op de begane grond is een commerciële ruimte voorzien van circa 183 m² bruto vloeroppervlakte (BVO), wat bijdraagt aan de multifunctionaliteit van het gebouw. In de omgevingsvergunning is een bijeenkomstfunctie opgenomen, maar ook andere functies die passen binnen de huidige bestemming ‘Centrum’ zijn mogelijk. Bij doorvertaling van de BOPA

naar het omgevingsplan zal een centrum-/wijkwinkelcentrumfunctie opgenomen worden voor de commerciële ruimte. Deze centrumfunctie bestaat uit:

a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ABC-goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel in motorbrandstoffen;
b. publieksgerichte dienstverlening;
c. niet-publieksgerichte dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. industriële en ambachtelijke bedrijven of bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 1 van de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
   - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   - de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
f. horeca, categorie 1 en 2;

Voor een toekomstige horeca-invulling is op eigen terrein al een vetvangpunt voorzien, waarmee wordt voorgesorteerd op een horecasituatie. De commerciële ruimte is flexibel inzetbaar en kan worden benut voor horeca, detailhandel of dienstverlening, afhankelijk van de vraag.

Planologisch worden de bovengenoemde functies en activiteiten in de commerciële ruimte mogelijk geacht. Wel moet worden voldaan aan de regelgeving vanuit het Bal, Bkl, Bbl en Bruidsschat. In de meeste gevallen zal dit niet leiden tot een extra afweging of het treffen van maatregelen, maar bij bepaalde functies en activiteiten kunnen vanuit deze flankerende wet- en regelgeving nadere eisen gelden.

detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroepsmatige dan wel bedrijfsmatige activiteit;

Publiekgerichte dienstverlening
een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;

niet-publieksgerichte dienstverlening
een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek;

maatschappelijke voorzieningen
voorzieningen op het gebied van:

- *openbaar bestuur en overheidsdiensten;*
- *levensbeschouwelijke organisaties;*
- *onderwijs;*
- *gezondheidszorg (sociaal-medisch), veterinaire diensten en*
- *welzijnszorg;*
- *uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen;*

horeca
horeca, algemeen: een bedrijfsactiviteit, welke in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken;

horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en healthbar;

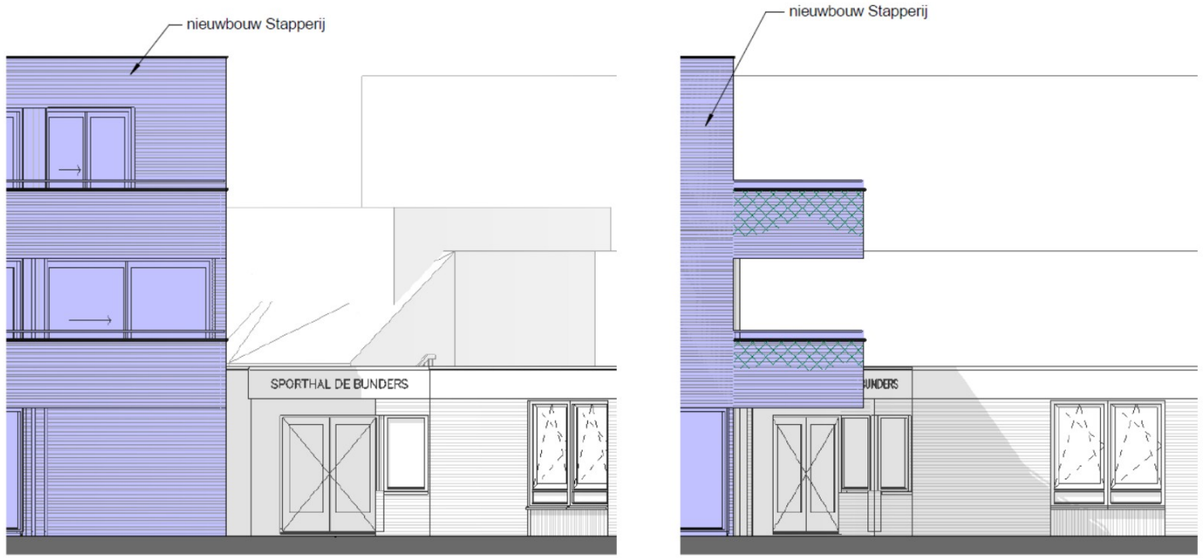
2.2.1 Aanhelen sporthal

Tijdelijke situatie tijdens werkzaamheden

Tijdens de sloop- en nieuwbouw van bebouwing ter plaatse van het plangebied blijft de naastgelegen sporthal in gebruik. Om dit veilig en functioneel te realiseren, worden tijdelijke maatregelen getroffen. Zo komt er een nieuwe (tijdelijke) ingang met toegangscontrole, vergelijkbaar met de huidige situatie. Daarnaast wordt een stofschot geplaatst om de bouwzone fysiek te scheiden van de sporthal. Vluchtwegen en brandveiligheid blijven gedurende de werkzaamheden gegarandeerd. De sporthal wordt constructief los gehouden van de nieuwbouw, zodat de stabiliteit en veiligheid van beide gebouwen gewaarborgd zijn. Gedurende de werkzaamheden vindt periodiek overleg plaats tussen de gemeente en de aannemer om de afstemming te monitoren en waar nodig bij te sturen.

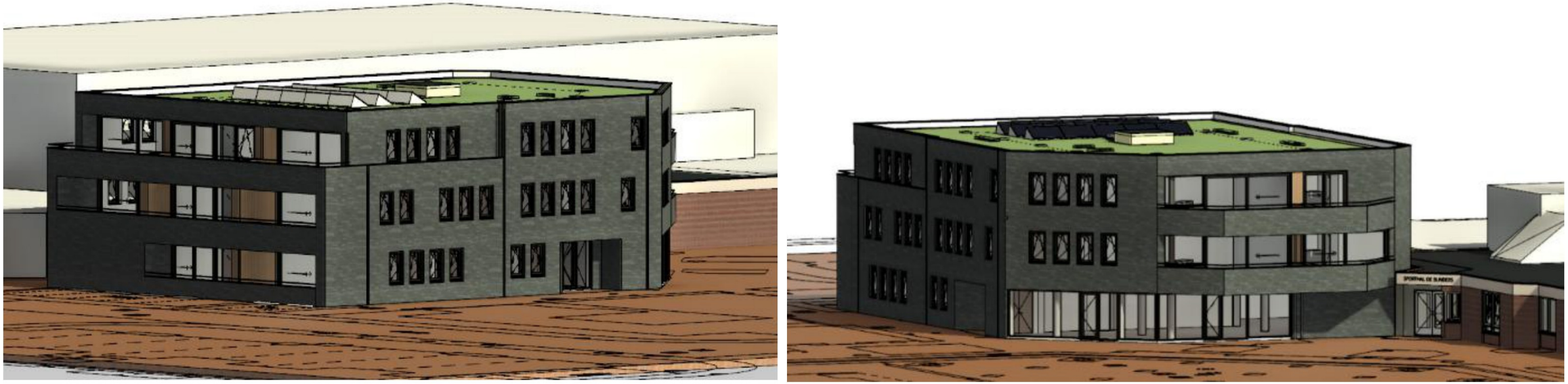
Nieuwe situatie (eindbeeld)

In de definitieve situatie wordt de sporthal visueel en functioneel aangesloten op de nieuwbouw, zonder dat er sprake is van een constructieve koppeling. Tussen beide gebouwen blijft een tussenruimte van circa 500 mm bestaan, zoals vastgelegd in de ontwerptekening. Deze ruimte maakt het mogelijk om beide gebouwen zelfstandig uit te voeren. Aan de kopse zijden wordt de tussenruimte afgesloten, terwijl het dak van de sporthal aansluit tegen de nieuwbouw. Hiermee ontstaat een samenhangend geheel.

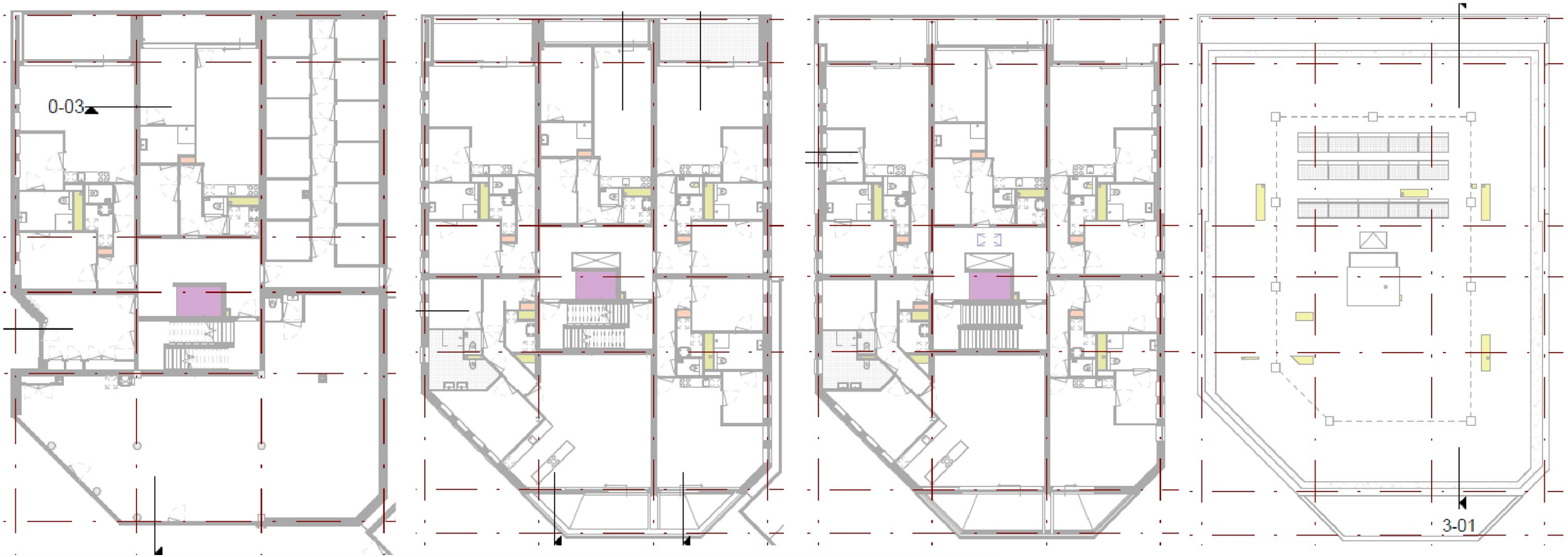


Figuur 2.3 Aanheling sporthal

Op de figuur 2.4 worden impressies gegeven van het te ontwikkelen appartementencomplex met publieksgerichte ruimte op de begane grond. Figuur 2.5 geeft een weergave van de indeling per bouwlaag middels plattegronden.



Figuur 2.4 Impressies appartementencomplex (bron: LA Architecten Ingenieurs)



Figuur 2.5 Indeling per verdieping (bron: LA Architecten)

3 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

3.1 Verhouding tot Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt moeten worden en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorgdragen voor voldoende woningen. Gezien de zeer kleinschalige omvang van het project zijn er geen nationale belangen aan de orde.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels met betrekking tot onder meer de volgende onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Doorwerking projectgebied

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering wordt uiteengezet dat de ontwikkeling het beschermen van onder meer de waterbelangen, veiligheid, gezondheid, erfgoed en het milieu niet schaadt. Hierdoor ontstaat er geen situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de instructieregels van het Rijk.

3.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand te voorkomen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Bkl bepaald: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Het doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimte-behoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast. Inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan
- Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl is.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt de ontwikkeling van 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Derhalve voorziet het plan in een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Aangezien er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, zou kunnen worden gesteld dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, maar niet van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, waardoor een toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Dit volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2. Hierin is bepaald dat 'een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Van dit laatste is geen sprake omdat het oppervlak van de bebouwing in BVO niet toeneemt en de aard van de ontwikkeling (wonen in plaats van horeca) geen meer milieubelastend effect heeft naar de omgeving toe.

Onderstaand is, zorgvuldigheidshalve, ingegaan op het nut- en noodzaak van de ontwikkeling, waarom de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt toegelicht.

De gemeenteraad van de gemeente Meierijstad heeft op 5 juli 2018 de 'Woonvisie Meierijstad 2018' vastgesteld. Hierin is onder andere een kwantitatieve woningbehoefteprognose per kern gegeven voor de periode tot het jaar 2028. Voor Veghel staat hierin een (kwantitatieve) woningbehoefte van 1.034 woningen opgenomen. Tevens is aan Veghel nog een verstedelijkingsopgave van 900 woningen toegekend om mensen van elders die in Veghel werken ook in Veghel te kunnen laten wonen. Gelet op het gemeentelijke woningbouwprogramma bestaat er aanleiding om aan te nemen dat er ruimte is voor de planologische toevoeging van 12 appartementen.

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. Drie van de 12 te realiseren appartementen vallen in de prijsklasse sociale koop, 7 appartementen vallen in de prijsklasse 'middelduur'. Daarnaast zullen er nog 2 appartementen vallen in de prijsklasse 'duur'. Met deze programmering, waarbij 75% van de appartementen als goedkope tot middeldure woningen worden gerealiseerd, wordt invulling gegeven aan het voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen.

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. De prognose is dat het bevolkingsaantal van Meierijstad tot 2030 nog toeneemt met ca. 5,60 % tot een aantal van 85.740 inwoners. De woningbehoefte in Meierijstad voorziet in een toename van 10,49% tot 38.170 woningen in 2030. 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.

De gemeente geeft in de 'Woonvisie Meierijstad' de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De realisatie van onderhavig ruimtelijk initiatief vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel. Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt ingezet op inbreiding in een bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering is wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is. Daarnaast blijkt uit de berekening van de woningbehoefte dat er in de kern Veghel een tekort is van circa 1.034 woningen. Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen in bestaand stedelijk gebied op een aantrekkelijke locatie binnen de kern Veghel. De 12

wooneenheden betreffen woningen in verschillende segmenten. Hiermee wordt ingespeeld op een bredere doelgroep.

Middels de realisatie van 12 appartementen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de gemeente Meierijstad en de kern Veghel in het bijzonder. Er wordt voorzien in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Gelet op hetgeen beschreven is in de voorgaande alinea's is de behoefte in voldoende mate aangetoond en zou de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol doorlopen kunnen worden. Het ruimtelijk initiatief is derhalve in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Verhouding tot provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".
- Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Het plan voldoet aan de provinciale visie van zorgvuldig ruimtegebruik. In onderhavig geval gaat het namelijk om het transformeren van bestaande panden en er is dus geen sprake is van nieuw ruimtegebruik. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling heeft deze geen invloed op de vier gestelde ambities. Er bestaat in zoverre geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Verder is wel van belang dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In voorliggend document is voor de omgevingsaspecten onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf.

3.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Doorwerking plangebied

Op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied gelegen in 'Stedelijk gebied'. Hierom is het volgende artikel van toepassing:

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen , wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein , stelt het omgevingsplan regels over:
a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en
b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:
    1. bedrijfswoningen;
    2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
    3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant verplicht dat ruimtelijke ontwikkelingen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen en houdt rekening met duurzaamheid en hittestress. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet in de motivering van onder andere deze aspecten. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de TAM-Omgevingsverordening. Er worden 12 appartementen opgericht in bestaande bebouwing in het stedelijk gebied. Hiermee is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Met het planvoornemen is derhalve sprake van ‘inbreiding’. In de planuitwerking zal rekening worden gehouden met duurzaamheid en de energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

3.3 Verhouding tot gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Meierijstad 2018

In de Woonvisie zet de gemeente Meierijstad haar woonambities uiteen. De kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente wordt bepaald door demografische ontwikkelingen, zoals geboorte- en sterftecijfers, en door het vertrek en de vestiging van inwoners. Volgens de ‘kwantitatieve woningbehoefteprognose’ (bijlage 2 van de Woonvisie) heeft de kern Schijndel behoefte aan 876 nieuwe woningen in de komende 10 jaar, tot 2028.

Om aan deze behoefte te voldoen, wil de gemeente Meierijstad bestaande woningen en leegstaand vastgoed optimaal benutten. Dit wordt onder meer gerealiseerd door het aanbieden van betaalbare, flexibele woningen die eenvoudig gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden, zodat ze kunnen inspelen op veranderingen op de woningmarkt. Uit woonwensenonderzoek blijkt vooral een tekort aan gestapelde huurwoningen (voor starters) en aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen.

De woningbouw van de afgelopen jaren sloot niet aan bij de behoefte, wat heeft geleid tot een tekort op de woningmarkt. Dit tekort is deels te wijten aan de economische crisis en deels aan woningbouwplannen die niet goed aansluiten bij de huidige vraag. Duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij essentieel: de juiste woningen op de juiste plaats toevoegen. Deze transformatieopgave moet de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en tegelijkertijd voldoen aan specifieke woningbehoeften die nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad en het woningbouwprogramma zijn opgenomen.

Doorwerking plangebied
In de woonvisie geeft de gemeente prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Met de realisatie van onderhavig initiatief is er sprake van een woningbouwontwikkeling op een logische locatie, in het stedelijk weefsel van Veghel. Tevens is er bij het ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van de omgeving.

Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt ingezet op inbreiding in de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering is wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is. Daarnaast blijkt uit de berekening van de woningbehoefte dat er in de kern Veghel een tekort is van circa 1.034 woningen. Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het toevoegen van 12 appartementen in bestaand stedelijk gebied op een aantrekkelijke locatie binnen Veghel. Daarnaast houdt het plan rekening met de duurzaamheidsambities en de leefbaarheid binnen Veghel. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

Om uitvoering te geven aan de uitgangspunten uit de Woonvisie heeft het college eerder besloten dat elk woningbouwplan (vanaf 4 woningen) minimaal voor 25% moet bestaan uit sociale huur. Van de 12 appartementen worden er 3 uitgevoerd als sociale koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. Verder worden er 7 appartementen sociale middeldure koopwoningen. Hiermee wordt dus niet voldaan aan de 25% sociale huur maar op grond van de regeling compensatie sociale woningbouw is de gemeente bereid af te wijken van de eis dat minstens 25% sociale huurwoningen in het plan gerealiseerd moeten worden. Sociale koopwoningen komen in het plan in de plaats van sociale huur. Hiermee wordt invulling gegeven aan het voldoen aan de vraag naar (relatief) betaalbare woningen. Het woningbouwprogramma is in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

Actieplan woningbouw 2021

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.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt ingezet op inbreiding in de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering is wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is. Daarnaast blijkt uit de berekening van de woningbehoefte dat er in de kern Veghel een tekort is van circa 1.034 woningen. Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het netto toevoegen van 12 appartementen in bestaand stedelijk gebied op een aantrekkelijke locatie binnen de kern Veghel.

3.3.2 Woonzorgvisie 2024

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Woonzorgvisie 2024 vastgesteld. De ambitie van gemeente Meierijstad is om iedereen een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. We wordt gestreefd naar vitale leefgemeenschappen. Dat zijn wijken en dorpen met gemengde samenstelling van bewoners en woningtypen. In de buurten zien inwoners naar elkaar om en indien nodig is hulp of ondersteuning in de omgeving beschikbaar. Er is voldoende groen, en de omgeving nodigt uit tot ontmoeting, ontspanning en beweging.

Doorwerking projectgebied

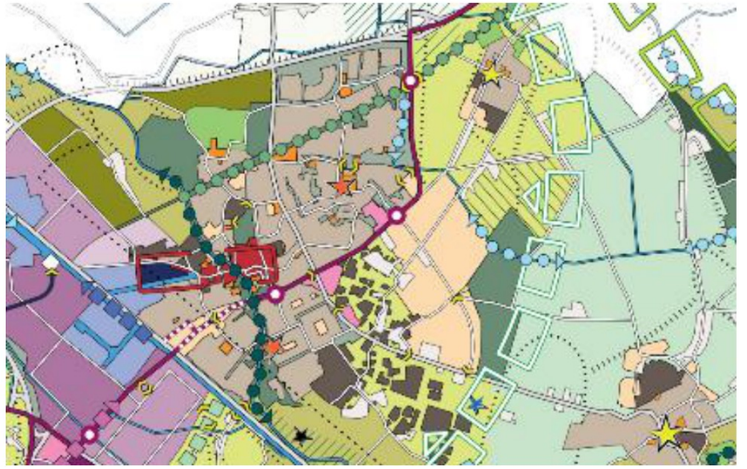
De Woonzorgvisie van de gemeente Meierijstad richt zich op de bredere koers en uitgangspunten voor wonen, zorg en welzijn. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen dit beleid. Er worden 12 levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt. Tevens is de locatie gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Dit past binnen de bredere doelstellingen van de Woonzorgvisie, waarin aandacht wordt besteed aan het langer zelfstandig thuis wonen.

3.3.3 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Doorwerking plangebied

In onderhavig project is sprake van functieverweving aangezien wonen gecombineerd wordt met een publiekgerichte functie. Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt zorgvuldig invulling gegeven aan een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied van Veghel. De ontwikkeling past hiermee uitstekend binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Veghel 2030.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie Veghel 2030

3.3.4 Detailhandelsvisie en het –beleid gemeente Meierijstad

De Detailhandelsvisie en het -beleid van de gemeente Meierijstad is vastgesteld op 29 oktober 2019. De Detailhandelsvisie en het -beleid richt zich op het harmoniseren van het detailhandelsbeleid na de fusie van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Het doel is om een toekomstbestendige detailhandelsstructuur te creëren, waarbij de drie grootste centra (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) centraal staan als economische kerngebieden. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de kleinere kernen, die afhankelijk zijn van deze grotere centra.

De belangrijke thema's zijn:

- Het versterken van de centra als aantrekkelijke winkelgebieden;
- Het beperken van detailhandel buiten de centra om leegstand te voorkomen;
- Het inspelen op trends zoals online winkelen en veranderend consumentengedrag;
- Het beleid is tot stand gekomen in samenwerking met belanghebbenden, zoals ondernemersverenigingen en bewoners.

<u>De Bunders</u>

In de Detailhandelsvisie en het -beleid is het volgende opgenomen over winkelcentrum De Bunders:

- De Veghelse buurtcentra De Bunders en De Boekt liggen centraal in de woonwijken ten oosten en zuiden van het centrum en fungeren als ondersteunende boodschappenlocaties door de aanwezigheid van een supermarkt en aanvullende voorzieningen (o.a. drogist, kapper en horeca);
- De winkelgebieden ’t Zuid in Schijndel, De Bunders in Veghel en het centrum van Erp vormen een aanvulling op de hoofdwinkelgebieden, ieder vanuit een gezond eigen verzorgingsgebied. De basis van deze tweede laag wordt in elk centrum gevormd door ten minste één supermarkt, aangevuld met een drogisterij en diverse overige (dagelijkse) winkels en voorzieningen (horeca, maatschappelijk, sport, etc.);
- Dit wijkcentrum blijft in de toekomst fungeren als boodschappenlocatie dicht bij huis, met name voor de wijken De Bunders en ’t Ven. Een compleet boodschappenaanbod (supermarkt, drogist en enkele aanvullende winkels) en een goede bereikbaarheid zijn het belangrijkst. De aanwezigheid van enige horeca en de sport- en zorgvoorzieningen maken van De Bunders een belangrijke locatie in de wijk.

Doorwerking plangebied

De beoogde toevoeging van een commerciële ruimte op de begane grond van de nieuwe bebouwing past binnen de kaders en uitgangspunten van de gemeentelijke detailhandelsvisie. In de visie, wordt De Bunders omschreven als ondersteunend wijkwinkelcentrum met een focus op dagelijkse voorzieningen.

De toevoeging van circa 180 m² bvo aan commerciële ruimte is kleinschalig van aard en sluit aan bij de wens van de gemeente om het aanbod binnen De Bunders gericht te versterken, zonder afbreuk te doen aan de gemeentelijke winkelstructuur. De ruimte biedt mogelijkheden voor functies die passend zijn bij het bestaande aanbod, zoals kleinschalige dienstverlening, aanvullende (dag)winkels of een maatschappelijke voorziening.

Bovendien draagt deze toevoeging bij aan de multifunctionaliteit van het wijkcentrum, een aspect dat in het beleid als wenselijk wordt beschouwd. De Bunders fungeert immers niet alleen als winkelgebied, maar ook als locatie waar bewoners terecht kunnen voor zorg, sport, ontmoeting en andere maatschappelijke functies. De toevoeging van een passende commerciële invulling sluit aan bij de omgeving en het beleid.

4 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

4.1 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 381). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De gemeente Meierijstad heeft dat gedaan middels de nota parkeernormen Meierijstad 2018, vastgesteld d.d. 1 januari 2019.

4.1.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de realisatie van 12 appartementen en ca. 183 m^2 aan commerciële ruimte ter plaatse van het plangebied kan worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers.

De transformatie zorgt voor ongeveer 54 extra voertuigbewegingen per weekdag. De ontsluitingsstraat, De Bunders kan dit extra verkeer aan. De toename bedraagt slechts 3,8%.

Door de ontwikkeling verandert de parkeervraag, maar ook de verkeersbelasting op de aanliggende wegen. Door de transformatie ontstaan 54 extra voertuigbewegingen per weekdag. In figuur 4.1.1 is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies opgenomen. Voor de huidige functie bestaan vanuit het CROW geen kengetallen. Aangenomen is daarom dat het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen (38) elk een keer per dag bezet worden. Per parkeerplaats levert dit twee verkeersbewegingen op. De huidige functie heeft daarmee een verkeersgeneratie van 76 motorvoertuigen per weekdag. De toekomstige functies hebben per weekdag gemiddeld een verkeersgeneratie van 130 voertuigen.

De ontwikkeling ontsluit via De Bunders, een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Volgens het BBMA verkeersmodel (provinciale verkeersmodel Brabant Brede Model Aanpak) rijden op deze straat nu ongeveer 1.400 motorvoertuigen per weekdag. Een intensiteit van 2.000 motorvoertuigen per dag is voor een erftoegangsweg acceptabel.

verkeersgeneratie (aantal verkeersbewegingen per weekdag)	**norm**	**eenheid**	**aantal**	**mvt/etm**
bestaande functie				
cafe/bar/cafetaria	13,0	100 m2 BVO	5,82	75,7
			subtotaal	*76*
te ontwikkelingen functie				
sociale huurappartementen (koop/huur, etage, goed	1,6	woning	3	4,8
huurappartement (koop/huur, etage, midden)	5,6	woning	7	39,2
koopappartementen (koop/huur, etage, duur)	7,1	woning	2	14,2
buurt- en dorpscentrum	39,0	100 m2 BVO	1,83	71,4
			subtotaal	*130*
			TOENAME	**54**

Figuur 4.1.1 Verkeersgeneratie (bron: Exante)

Status	Omschrijving	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
nieuw	Winkelruimte	2,0	4,1	0,7	5,1	-	4,1	4,1	6,8	-	4,1
	Appartement duur	2,2	2,2	3,3	2,9	3,4	2,6	2,7	2,9	3,0	2,8
	Appartement midden	5,9	6,0	9,0	8,0	9,1	7,0	7,4	7,9	8,3	7,8
	Appartement goedkoop	2,5	2,6	3,8	3,4	3,9	3,0	3,2	3,4	3,6	3,3
Totaal nieuw		**12,6**	**14,8**	**16,8**	**19,5**	**16,4**	**16,6**	**17,3**	**20,9**	**14,9**	**18,0**
bestaand	Horeca ruimte	10,5	14,0	27,9	27,9	-	21,0	31,4	24,4	34,9	14,0
Totaal bestaand		**10,5**	**14,0**	**27,9**	**27,9**	-	**21,0**	**31,4**	**24,4**	**34,9**	**14,0**

Figuur 4.1.2 Parkeervraag naar moment in de week (bron: Exante)

Parkeren

Door Exante is in juni 2022 een verkeerstoets opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling De Bunders 3. In 2025 heeft er een actualisatie van de parkeernormen van Meierijstad plaatsgevonden middels een memo. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. Hierin is onder andere toegelicht wat de ontwikkeling verkeerskundig inhoudt en wat de toekomstige parkeervraag is. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage, hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. In tabel 4.1.2 is de te verwachten parkeerbehoefte berekend. Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de ontwikkeling van de woningen is de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' gehanteerd.

Autoparkeren

Voor de ontwikkeling aan De Bunders 3 in Veghel is de parkeereis bepaald op basis van de conceptversie van deze nota, getiteld Nota parkeernormen Meierijstad 2025.

De maximale parkeervraag vanuit de ontwikkeling is 21 parkeerplaatsen. De parkeervraag varieert naar dagdeel in de week. In figuur 4.1.2 is de parkeervraag van de huidige- en toekomstige situatie weergegeven naar moment in de week. Omdat niet alle parkeerders op alle momenten van de dag aanwezig zijn, is er gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages.

Er worden geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangebracht. De netto parkeereis voor de transformatie is daarom gelijk aan de bruto parkeereis (figuur 4.1.3): 1, 2, 4 tot 16 auto's moeten kunnen parkeren in de openbare ruimte. Zij moeten kunnen parkeren op maximaal 100 meter loopafstand van de ontwikkeling en zonder dat dat leidt tot een parkeerdruk in de openbare ruimte van 85% of hoger.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Totaal nieuw	12,6	14,8	15,8	15,5	15,4	16,6	17,3	20,9	14,5	18,0
Totaal bestaand	10,5	14,0	27,9	27,9	-	21,0	31,4	24,4	34,5	14,0
Parkeereis	2,1	0,8	-11,1	-8,5	15,4	-4,3	-14,1	-3,6	-20,0	4,0

Figuur 4.1.3 Parkeereis (bron: Exante)

Er heeft een parkeertelling plaatsgevonden door Exante in de periode april/mei 2022. Door Movares is gekeken naar de leegstand in De Bunders in 2022 en 2024, middels het raadplegen van Locatus. Hieruit blijkt dat de leegstand in de Bunders tussen 2022 en 2024 nagenoeg gelijk is qua vierkante meters. In 2022 stonden er twee panden leeg en in 2024 waren dit er drie. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er geen reden is om aan te nemen dat het nu drukker is dan in 2022 ter plaatse van De Bunders. Gezien er weinig mutaties hebben plaatsgevonden die leiden tot een hogere parkeerbehoefte kan geconcludeerd worden dat er met het onderzoek van Exante d.d. juni 2022 sprake is van een representatief parkeeronderzoek.

Uit de parkeertellingen blijkt dat, op een loopafstand van 100 meter van de ontwikkeling de extra auto-parkeervraag vanuit de ontwikkeling in de openbare ruimte kan worden opgevangen.

tijdstip	werkelijk bezet tot 100m	beschikbaar* tot 100m	restcapaciteit tot 100m
werkdag ochtend	119	193	74
werkdag middag	105		88
werkdag avond (koopavond)	129		64
werkdag nacht	121		72

Figuur 4.1.4 restcapaciteit openbare ruimte auto parkeren (bron: Exante)

In figuur 4.1.4 is de restcapaciteit (vrije parkeerplaatsen) van de openbare ruimte weergegeven. Op elk moment is het aantal vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte groter dan de extra parkeervraag vanuit de ontwikkeling. Hiermee is er voldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen en wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota.

Fietsparkeren

De fiets-parkeervraag vanuit de ontwikkeling is 28 parkeerplaatsen voor bewoners en werkers en 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (zie figuur 4.1.5.

fietsparkeren toekomstige situatie	norm	eenheid	aantal	minimum	totaal	opmerking
appartement (met fietsenberging) - bewoners	0,75	kamer	36	2	27	3 kamers per woning
appartement (met fietsenberging) - bezoekers	0,90	woning	12	nvt	6	
Winkelcentrum	2,70	100 m2 BVO	1,83	nvt	5	

Figuur 4.1.5 Fiets-parkeervraag (bron: Exante)

Met het planvoornemen worden er voldoende fiets parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt er voldaan aan de Nota parkeernormen Meierijstad 2018.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Geluid (spoor)wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 1: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of

zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Busselbundersweg, Bundersweg en de Bunders. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 52 dB, waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze bron geen restricties op aan het plan. De standaardwaarde wordt in deze situatie niet overschreden, zodoende hoeven de gecumuleerde geluidbelastingen in het kader van het Bkl niet te worden bepaald. Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreden, is een beoordeling van het bevoegd gezag om afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten in deze situatie niet van toepassing. Het gezamenlijk geluid is maximaal 52 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie geen eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect wegverkeerslawaai is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtsgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Tabel 2 CIMLK meetpunten

Meetpunt	NO_2 µg/m^3	PM_{10} µg/m^3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m^3	Jaar
15519915	16,39	18,52	6,55	10,36	2023
15520083	16,41	18,53	6,56	10,36	2023
15520592	16,39	18,52	6,55	10,36	2023
15520656	16,39	18,52	6,55	10,36	2023
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

4.3.2 Onderzoek

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse

van het besluitgebied. Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor stikstof en/of fijnstof. De achtergrondwaarden van de vier omliggende rekenpunten zijn in tabel 6 weergegeven.

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen het plangebied beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 4.1 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren'. Uit de berekening volgt dat het planvoornemen een verkeersgeneratie van 95,3 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	95,3
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,05**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
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		

Tabel 3 NIBM tool

met zich mee brengt. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in tabel 7.

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO2 en PM10 is niet hoger dan 1,2 ug/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO2 en PM10 niet nodig.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Eveneens is het geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar mogelijk en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar nodig.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023'

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels

voor geluid en geur in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’ gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het winkelcentrum De Bunders. In de omgeving van het plangebied zijn tevens verschillende centrum-, maatschappelijke, sport- en woonbestemmingen gesitueerd. Door de veelzijdigheid aan functies in de omgeving van het plangebied is er sprake van een gemengd gebied met wonen.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. En dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende functies.

Uitwaartse milieuzonering

De woningen vormen geen milieubelastende functie. Ten aanzien van de woningen is geen beoordeling van uitwaartse zonering noodzakelijk. In dit geval is er dus geen sprake van uitwaartse milieuzonering. Met betrekking tot de vestiging van de commerciële ruimte op de begane grond wordt er uitgegaan vaneen centrumfunctie. Hiervoor is opgenomen dat er sprake mag zijn van functiemenging waardoor er geen richtafstand geldt voor geluid en geur. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van de vestiging van een milieubelastende functie.

Inwaartse milieuzonering maximaal planologisch

Ten oosten van het plangebied zijn de functies ‘Maatschappelijk’ en ‘Sport’ toegestaan. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ is de wijkvereniging De Spil aanwezig.

In het kader van het planvoornemen is er door K+ Adviesgroep een akoestisch rapport opgesteld waarin de situatie is beoordeeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, in onderstaande tekst zijn de voornaamste conclusies opgenomen.

Op het dak van beide gebouwen zijn nauwelijks installaties aanwezig. Het betreft voornamelijk binnen opgestelde CV-ketels en boilers, waarvan buiten geen geluid waarneembaar was. Op een paar dakventilatoren na bevinden zich geen installaties buiten het gebouw. Er werden geen noemenswaardige geluiden waargenomen. Dit betekent dat er ten gevolge van installaties geen relevante geluiduitstraling naar de nieuwbouw is te verwachten. De activiteiten in de sporthal veroorzaken geen hoge geluidniveaus in de gebouwen. In de sporthal bevinden zich enkel kleedruimten en sportzalen, de horecagelegenheid “de Stapperij” bevindt zich in het te slopen gedeelte en verdwijnt dus. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat geen relevante geluiduitstraling vanwege de activiteiten in de gebouwen is te verwachten naar de nieuwbouw.

Enkel het komen en gaan van bezoekers is dan mogelijk nog relevant. De activiteiten van beide gebouwen vinden in de dag- en avondperiode plaats. De sporthal wordt vooral gebruikt voor het uitoefenen van sport. Hierbij zijn geen grote groepen toeschouwers aanwezig, er is immers geen tribune. Ook is er geen horecagelegenheid voor de ‘derde helft’ in de sporthal aanwezig. Het is natuurlijk niet uitgesloten dat sporters buiten nog lang en luid gaan praten buiten het gebouw, maar gezien de activiteiten in de hal ligt het niet in de lijn der verwachting dat door het napraten buitensporig geluidhinder naar de omgeving door optreedt.

Er kan daarom worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten westen van het plangebied is er sprake van een bestemming met centrumdoeleinden. In de feitelijke situatie is er in dit gebouw sprake van een woonfunctie en is er een tandartsenpraktijk gevestigd. Hiervoor is opgenomen dat er sprake mag zijn van functiemenging waardoor er geen richtafstand geldt voor geluid en geur.

Tot slot is er op circa 80 meter afstand van het plangebied een tankstation gevestigd, hiervoor geldt op basis van de VNG handreiking een geluidzone van 1 en een geurzone van 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor zowel geluid als geur. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Omgevingsveiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën ‘gebouwen en locaties’ waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties)
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën ‘gebouwen en locaties’ staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen
Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

In het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Sint-Michielsgestel worden beperkingen met betrekking tot externe veiligheid genoemd, waarbij milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen aan bod komen (artikel 22.39b).

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4).
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5).
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5).
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}-contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden
Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

4.5.2 Onderzoek
Met onderhavige ontwikkeling is sprake van nieuwe functies die worden gezien als (beperkt) kwetsbare objecten, namelijk woningen. Op figuur 4.1 is een weergave gegeven van de aandachtsgebieden, met betrekking tot omgevingsveiligheid, van het plangebied en de omgeving.

Transportroutes
In de omgeving van het besluitgebied zijn geen transportroutes gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Buisleidingen
In de omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Risicovolle inrichtingen
Op ca. 640 meter ten zuidoosten van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen inclusief brand- en explosieaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten deze aandachtsgebieden. Deze risicovolle inrichting vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart aandachtsgebieden (bron: Atlasleefomgeving)

4.5.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geur

4.6.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

1. zuiveringtechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)'';
3. enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

De aanwijzing van geurgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfunctie van een ander Omgevingswetsinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

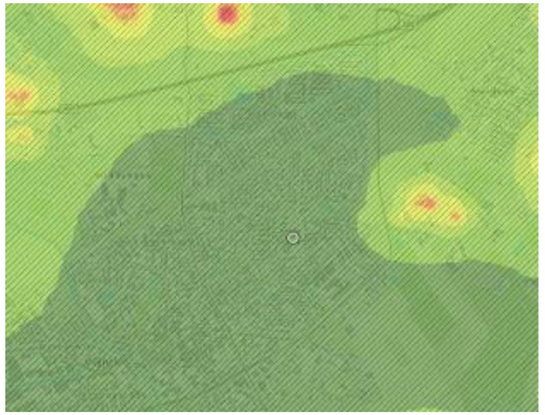
- gevangenissen (celfunctie);
- hotels (logiesfunctie);
- asielzoekerscentra (logiesfunctie);
- recreatiewoningen (logiesfunctie).

De wet wijst gebouwen met deze functie niet aan als geurgevoelig gebouw. Wel kan de gemeente ervoor kiezen om deze gebouwen als geurgevoelig aan te wijzen in het omgevingsplan.

4.6.2 Onderzoek

Onderzocht is of er sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de te ontwikkelen functies. Dit wordt gedaan door het raadplegen van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Uit deze kaart (figuur 4.2) volgt dat er ter plaatse van het plangebied geen negatieve hinder ervaren wordt door omliggende (intensieve) veehouderijen. Op basis van de gegevens uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur', is er te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' beoordeeld is. Hierdoor is er geen sprake van te verwachten geurhinder. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen andere geurveroorzakende activiteiten gelegen.



Figuur 4.2 Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

4.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Natuur

4.7.1 Toetsingskader

Wettelijke gebiedsbescherming

De Omgevingswet 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 en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuur-netwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnet-werk 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.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, 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 (bebouwingscontour houtkap). Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal 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. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming
Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal. In tabel 5.3 staan de belangrijkste schadelijke handelingen uitgewerkt.

De Ow 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 11.37 Bal)
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal)

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Ow (Bijlage IX onder A en B Bal). Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen vergunningplichtige activiteiten. De regels voor vogels en overige Europese soorten zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten gelden regels die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In tabel 5.3 zijn de vergunningplichtige activiteiten per regime weergegeven.

De Ow regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de activiteiten met schadelijke gevolgen. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 11.54 Bal) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle 'flora- en fauna-activiteiten' (11.27 Bal). Hierin wordt gesteld dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal een ontheffing / omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handelingen aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde

soorten niet in het geding komt. De ontheffing / vergunning kan dan onder voorwaarden worden verleend.



Figuur 4.3 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (bron: Atlasleefomgeving)

4.7.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op circa 17,6 km.

De effecten die eventueel in Natura 2000-gebieden zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Een significante toename van stikstofdepositie in deze gebieden die ontstaat tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase van de woningen en commerciële ruimte in het plangebied kan daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen met de AERIUS Calculator worden uitgesloten.

Er is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Voor het onderzoeksrapport dat hierop betrekking heeft wordt verwezen naar de bijlagen. Uit dit onderzoek blijkt dat het rekenresultaat voor de aanleg- en gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Hiermee kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000- gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Uit de figuur 4.3 volgt dat het plangebied niet gelegen zijn binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De afstand tot de dichtstbijzijnde locatie van het NNB tot het plangebied bedraagt circa 500 meter. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen en de afstand tot het natuurgebied, kan worden geconcludeerd dat wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Op basis van de afstand en omliggende omgeving kan worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een verslechtering van omgevingscondities.

Houtopstanden en soortenbescherming

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is door BRO is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, d.d. 28 november 2022[2]. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen, hieronder worden de belangrijkste conclusies omschreven.

Vogels

De bebouwing binnen het plangebied heeft een plat dak en aaneengesloten dakranden. Hierdoor kunnen openingen die kunnen dienen broedlocaties van soorten als kerkuil, huismus en gierzwaluw worden uitgesloten. Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd

Vleermuizen

Het gebouw bevat geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren.

Reptielen, amfibieën en vissen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten. De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort en vissen veroorzaken.

Ongewervelde diersoorten en vaatplanten

Uit de Quickscan flora en fauna blijkt dat negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde diersoorten en vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Ten aanzien van broedvogels dienen werkzaamheden, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, buiten het broedseizoen te

[2] De geldigheidsduur van een quickscan flora en fauna is niet wettelijk vastgelegd, maar over het algemeen wordt aangenomen dat de resultaten van het onderzoek 3 jaar relevant blijven (dit is een richtlijn en ligt niet wettelijk vast).

worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Tot slot is 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.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaar-den voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.8.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft de sloop van een bestaand pand en nieuwbouw op dezelfde locatie. Gezien de aanwezigheid van de huidige bebouwing ter plaatse van het plangebied is de uitvoering van een bodemonderzoek in dit stadium minder geschikt. Initiatiefnemer is voornemens om een bodemonderzoek uit te laten voeren na de sloop van de bestaande bebouwing, voor de bouw van het nieuwe appartementencomplex.

4.8.3 Conclusie

Bodemonderzoek in een later stadium van het plan dient uit te wijzen dat vanuit het milieuaspect bodem sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Weging van het waterbelang

4.9.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

<u>Rijksbeleid</u>

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

<u>Regionaal Water en bodem programma</u>

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De concretere invulling om dit te verwezenlijken is opgenomen in o.a. de omgevingsverordening. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

<u>Beleid waterschap Aa en Maas</u>

Waterbeheerplan 2022-2027 en Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas

Vanuit het waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2022-2027 van kracht. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wat ze in de planperiode willen bereiken en hoe ze dat wil doen. Verder beschikt waterschap Aa en Maas over de ‘Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas’. Deze is sinds 1 januari 2024 van kracht. De Waterschapverordening vervangt de Keur en de algemene regels. In de Waterschapverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar

in het beheersgebied mogen plaatsvinden en welke voorwaarden hiervoor gelden. Hierin staan de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de inrichting, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Voor bepaalde werkzaamheden dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Vanuit het water Aa en Maas en gelden de onderstaande regels voor toenemend oppervlak.

- Groendaken dienen beschouwd te worden als onverhard. Daarom mag de te realiseren waterberging op de daken niet meegerekend worden.
- Vanuit het waterschap gelden de onderstaande compensatieregelingen:
    - Bij een toenemend verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² geldt de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) =toenemend verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).
    - Indien het toenemend verhard oppervlak groter is dan 10.000 m² is er sprake van een vergunningstraject. Binnen het vergunningstraject wordt de benodigde compensatie middels maatwerp bepaald door het waterschap. Waarschijnlijk dient rekening gehouden te worden 60 mm neerslag over het toenemend verhard oppervlak.
    - De gevoeligheidsfactor van het plangebied is 1.

- Voor het verwerken van het hemelwater past het waterschap de onderstaande voorkeursvolgorde toe:
    - Hergebruik;
    - Vasthouden/infiltreren;
    - Bergen en afvoeren;
    - Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
    - Afvoeren naar de riolering.
- Vanuit het waterschap zijn watervoorzieningen als een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, infiltratieriool of een verlaagd maaiveld aanbevolen maatregelen.
- Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging volledig beschikbaar te zijn.
- Voor het aanbrengen van wijzigingen in het watersysteem is op basis van de Keur van waterschap Aa en Maas een watervergunning benodigd.

<u>Beleidsregels gemeente Meierijstad</u>

- Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden.
- Het credo ‘groen tenzij…’ dient gehanteerd te worden in het stedenbouwkundige plan.
- Voor het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte is de voorkeursvolgorde:
    - Hemelwater dient zoveel mogelijk vastgehouden te worden waar het valt.
    - Hemelwater dient waar het kan te infiltreren. De infiltratievoorziening dient binnen 24 uur geledigd te worden.
        - Locaties voor infiltratievoorzieningen dienen te voldoen aan;
        - Bodemtype: zand (met minimale bijmenging van leem);
        - Infiltratiecapaciteit (k-waarde): minimaal 0,5 m/dag;
        - Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): minimaal 0,2 m beneden bodem infiltratievoorziening.
- Hemelwater kan mogelijk (vertraagd) afwateren naar het oppervlaktewater of bestaande riolering.
- Groene daken worden gezien als een waterberging en daarom geldt over het oppervlak van het groenedak geen aanvullende waterbergingseis.
- Bij intensief gebruik van verharding dient een zuiverende voorzieningen worden toepast.
- Voor het realiseren van een verhard oppervlak van minder dan 500 m² geldt vanuit de gemeente de regel dat minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) waterberging gerealiseerd wordt. Bij een grotere verhardingstoename volgt de gemeente het beleid van het Waterschap Aa en Maas.
- Vanuit het hemelwaterriool mag bij bui09 (T=5, 29,4 mm in 1 uur) geen water-op-straat situatie ontstaan.
- Bij een bui met een herhalingstijd van eens per 100 jaar (T=100, 70 mm in 1 uur) mag niet te leiden tot schade aan gebouwen.
- Voor nieuwbouw geldt dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Tijdens de initiatieffase wordt de ontwateringssituatie beoordeeld om “natte voeten” te voorkomen. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:
    - Niet bouwen
    - Ophogen
    - Draineren
- De minimale ontwateringdiepte ten opzichte van de GHG zijn:
    - Woning zonder kruipruimte 0,5m
    - Woning met kruipruimte 0,7m
    - Tuinen/groenvoorzieningen 0,5m
    - Hoofdwegen 1,0m
    - Secundaire wegen en woonstraten 0,7m

4.9.2 Onderzoek

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater.

Verhard oppervlak

Met de realisatie van het initiatief neemt het verhard oppervlak niet toe, het bestaand te slopen dak is 625 m^2 en het nieuw te realiseren dak bedraagt 590 m^2. Het totale verharde oppervlak blijft gelijk aan de huidige

situatie. De waterhuishoudkundige situatie zal met de beoogde ontwikkelingen niet wijzigen. Het gehele plangebied is in de huidige situatie verhard en dat zal in de toekomstige situatie ook zo zijn.

Oppervlaktewater
Binnen, en in de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Gezien het gebruik en planvoornemen is geen nadelige invloed op het oppervlaktewater te verwachten.

Grondwater
Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen nieuwe industriële of andere milieubelastende activiteiten aanwezig die worden ontplooid. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Hemelwater
In het kader van een toekomstbestendige inrichting is voor het plan voldaan aan de gemeentelijke eis van waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak, zoals opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad. Deze eis is bedoeld om de toenemende neerslag als gevolg van klimaatverandering op eigen terrein op te vangen, zodat de druk op de openbare voorzieningen niet verder toeneemt.

Er wordt een sedumdaksysteem gerealiseerd met voldoende bergingscapaciteit. De berekening is als volgt:
- Verhard oppervlak: 585 m²
- Benodigde berging: 585 m² × 60 mm = 35.100 liter = 35 m³
- Aangebrachte berging: sedumdak van ca. 150 mm dikte met ca. 80 liter/m² bergingscapaciteit
- Dakoppervlak: 470 m² × 80 liter/m² = 37.600 liter = 37 m³

Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eis.

Daarnaast wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel, conform de richtlijnen van de gemeente.

Afvalwater
Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater. Het afvalwater van het toekomstige appartementencomplex dient separaat op het bestaande rioolstelsel aangesloten te worden. De verwachting is dat gezien de aard en omvang van het initiatief het huidige rioolstelstel het eventuele extra afvalwater prima kan verwerken.

4.9.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Klimaatadaptatie en duurzaamheid
4.10.1 Toetsingskader
Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect dat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:
- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
- Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen;
- Gezondheid en comfort: het creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren;
- Levensduur en hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen
BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2 uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.
Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:
- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaatadaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TO-Juli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden
MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid.

Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten.

4.10.2 Onderzoek
Met het planvoornemen wordt aandacht besteed aan zowel klimaatadaptatiemaatregelen als duurzaamheidsinitiatieven om een ecologisch verantwoorde leefomgeving te creëren. Wat betreft klimaatadaptatie staan vergroeningsmaatregelen centraal. Het project omvat de implementatie van diverse groene elementen, zo worden de dakranden en balkonranden voorzien van bloembakken voor groen. Dit kan ook (beperkt) worden ingezet voor waterberging. Grintkoffers onder de parkeervakken en grastegel parkeerplaatsen dragen bij aan lokale infiltratie van hemelwater. Op de begane grond worden appartementen gerealiseerd met groene voortuinen of buitenruimtes, waardoor er sprake is van een groene overgang tussen privé- en openbare ruimtes. Het gebouw en de beschikbare ruimte worden waar mogelijk vergroend, rekening houdend met de aanwezige platanen en hun groeipotentie. Deze aanpak draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast bij hevige neerslag. In het ontwerp zijn terugliggende geveldelen van hout toegepast. Hierdoor raakt de omgeving en het te realiseren appartementencomplex beter met elkaar verweven. Dat biedt voordelen voor zowel flora en fauna als voor de bewoners. De biodiversiteit wordt ten opzichte van de huidige situatie verbeterd, met een gezonde leefomgeving tot gevolg. Op het vlak van energievoorziening worden er PV-panelen op het dak geïnstalleerd. Tot slot worden er gebouwgebonden installaties toegepast in de nieuwbouw van het appartementencomplex.

4.10.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect klimaatadaptatie en duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Archeologie
4.11.1 Toetsingskader
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

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

4.11.2 Onderzoek
Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Meierijstad geldt ter plaatse van het plangebied ‘Categorie 7’. Deze categorie bestaat uit gebieden waaraan op basis van de verschillende modellen geen archeologische verwachting is toegekend op de vier inventarisatiekaarten.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m2 en een diepte van meer dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord.

Met onderhavige ontwikkeling worden bovengenoemde waarden niet overschreden. Nader onderzoek naar archeologie is niet van toepassing.

4.11.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Cultuurhistorie
4.12.1 Toetsingskader
De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Provincies en gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door inventariseren en analyseren van het erfgoed dat binnen de provinciale- of gemeentegrenzen aanwezig is. Voor de provincie Noord-Brabant zijn deze stukken door vertaald in de

‘Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024’. Op basis daarvan wordt een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten.
Middels een omgevingsplan dienen provincies en gemeenten cultureel erfgoed te beschermen. De primaire vraag daarbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) bevinden zich binnen de provinciale- of gemeentegrenzen of direct daarbuiten, en wat wil men (of moet men) daarvan beschermen? Daarbij wordt rekening gehouden met de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed).

Provincies en gemeenten worden daarbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries werken mee met de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor medeoverheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen samen bevatten wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de belangenafweging.

4.12.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, zoals weergegeven in figuur 4.5, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang.



Figuur 4.5 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem ‘Cultuurhistorisch GIS’ (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een zandgebied[3]. Op de kaart van CultGIS zijn ook 70 aandachtsgebieden aangewezen. Omdat het projectgebied niet in een dergelijk aandachtsgebied ligt en er al bestaande bebouwing en functies aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat het voorgenomen plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Gezondheid

4.13.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners.
Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

4.13.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestaande horecabestemming gewijzigd naar een woonfunctie. Middels deze motivering wordt onderbouwd dat er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

[3] https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=CultGIS

Het nabijgelegen Bunderspark biedt voldoende mogelijkheden voor beweging en ontspanning. Tevens is het plangebied naast een sportvoorziening gelegen, dit biedt voor bewoners de kans om actief te blijven. Het idee van "zien sporten is doen sporten" komt hier goed tot zijn recht: wanneer je regelmatig mensen sportend ziet, kan dat een motiverend effect hebben. Het kan interesse in sport stimuleren, maar ook het idee dat sport en beweging onderdeel van het dagelijks leven kunnen zijn.

Door de nabijheid van de sportvoorziening, kunnen de toekomstige bewoners gemakkelijk deelnemen aan sportactiviteiten. Dit creëert een actieve en gezonde leefomgeving waarin sport en beweging meer vanzelfsprekend worden, wat de algehele gezondheid en het welzijn kan bevorderen.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken. Andere milieuaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Kabels en leidingen

4.14.1 Toetsingskader

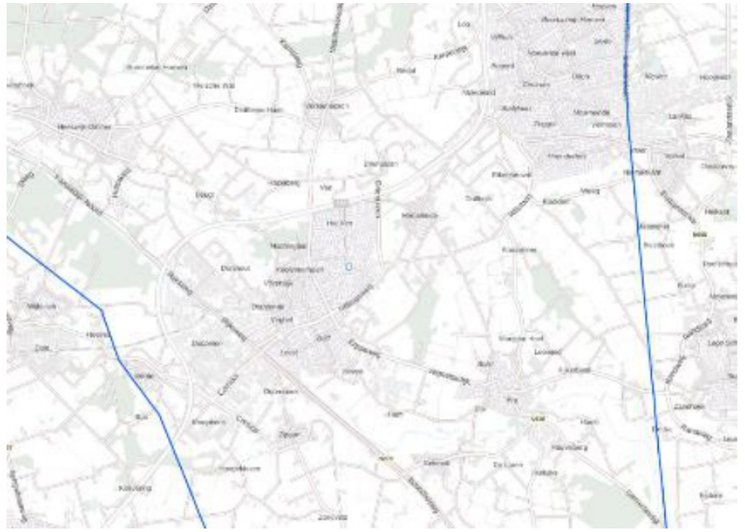
Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen[4]. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla[5]. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.14.2 Onderzoek

Het voorzorg beleid adviseert de 0,4 microtesla magneetveldzone te berekenen als het project van een gevoelige gebouw zoals een woning, school of kinderopvang binnen de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn zoals opgenomen op de RIVM-netkaart plaatsvindt.

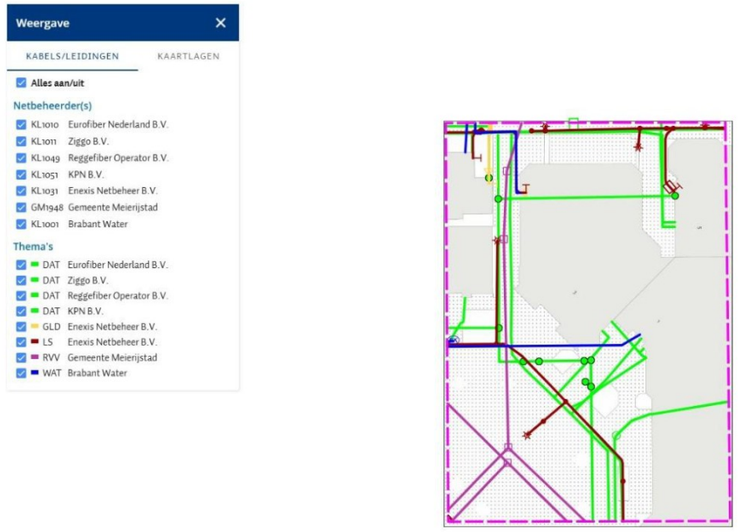
Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is de RIVM-netkaart geraadpleegd. Figuur 4.6 toont een uitsnede van de RIVM-netkaart ter hoogte van het plangebied, uit de figuur is te concluderen dat het plangebied om zeer ruimte afstand is gelegen van de hoogspanningslijn.



Figuur 4.6 Uitsnede netkaart (bron: Atlasleefomgeving)

Daarnaast is er een KLIC-melding gedaan, zie figuur 4.7. In de uitvoering dient er rekening gehouden te worden met de kabels en leidingen.

[4] https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/
[5] https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf



Figuur 4.7 KLIC-melding

4.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.15.2 Onderzoek

Met beoogd planvoornemen worden 12 appartementen en een commerciële ruimte gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel 8, kolom 2). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie kolom 3). Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Aan de hand van de bevindingen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie, kan worden geconcludeerd dat er rekening houdend met:
De kenmerken van het project;

1. De plaats van het project; en
2. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij beoogd planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. In bijlage 6 is de volledige aanmeldnotitie opgenomen.

Tabel 4 Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

4.15.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

5.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges. In de legesverordening is opgenomen dat de leges voor een BOPA worden bepaald aan de hand van de bouwkosten.

6 Participatie en overleg

6.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er diverse opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Het plangebied betreft een herontwikkeling ter plaatse van De Bunders 3 te Veghel.

Het planvoornemen om woningen te ontwikkelingen in ‘De Stapperij’ te Veghel is al langere tijd bekend. In november 2021 is er door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Bewoners in de nabije omgeving hebben een brief ontvangen over de voorgenomen ontwikkeling, hierop konden bewoners reageren. Bij een aantal bewoners zijn er huisbezoeken geweest om nadere uitleg te geven over het planvoornemen, met behulp van tekeningen en schetsen. Tevens is met het bestuur van wijkvereniging De Spil middels een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de ontwikkelingen.

De betrokkenen hebben aangegeven dat de uitleg als positief werd ervaren en de buurt in beginsel akkoord is met de plannen.

6.2 Procedure

Voor een BOPA wordt in beginsel de reguliere procedure gevolgd. Bij de reguliere procedure is er sprake van een beslistermijn van 8 weken. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal met maximaal 6 weken verlengen.

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt. Dit is anders als de omgevingsvergunning een activiteit mogelijk maakt, die kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Denk bijvoorbeeld aan kappen of slopen. Dan is het bevoegd gezag verplicht in de omgevingsvergunning op te nemen dat deze 4 weken na de dag van bekendmaking in werking treedt. Hierdoor zijn belanghebbenden in de gelegenheid een verzoek om voorlopige voorziening te doen. Als er sprake is van spoedeisende omstandigheden, kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken.

Op plannen van meer dan 5 woningen is in de gemeente Meierijstad het adviesrecht raad van toepassing. Het plan is voorgelegd aan de raad.

6.2.1 Bezwaar en beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 4 ‘Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving’ kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid.

7.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder

Bijlage 2: Verkeer- en parkeeronderbouwing

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5: QuickScan flora en fauna

Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 7: Vooronderzoek bodem

Bijlage 8: Mer-aanmeldnotitie

Bijlage 9: Omgevingsdialoog

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@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering