

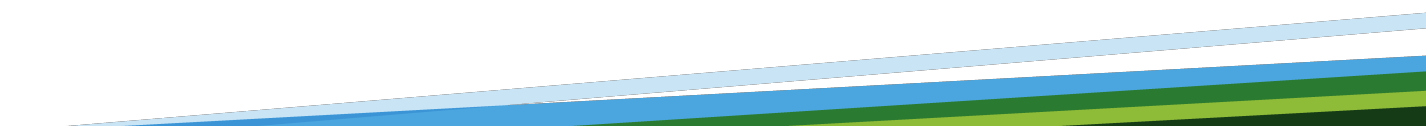


Bestemmingsplan

Bolst Noord



	Toelichting
Betreffende	Bolst Noord
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.ERP000BP0012023P-VG01
Datum	3 juli 2025



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Beeldkwaliteitsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	10
2.1	Analyse van het gebied	10
2.2	Ruimtelijke structuren	11
2.3	Geplande ontwikkeling	12
2.4	Plansystematiek	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	34
4.1	Vormvrije m.e.r - beoordeling	34
4.2	Wegverkeerslawaai	34
4.3	Luchtkwaliteit	36
4.4	Externe veiligheid	37
4.5	Railverkeerslawaai	40
4.6	Bedrijven en milieuzonering	40
4.7	Geurhinder	42
4.8	Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen	43
4.9	Flora en fauna	44
4.10	Stikstofdepositie	46
4.11	Bodem	47
4.12	Waterparagraaf	48
4.13	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.14	Parkeren en verkeer	56
4.15	Overige belemmeringen	58
Hoofdstuk 5	Procedure	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Plansystematiek	60

5.3	Toelichting op de bestemmingen	62
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6.3	Vooroverleg	64
6.4	Inspraak	64
6.5	Vaststellingsprocedure	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van de kern Erp ligt de Bolst, deze woonwijk is sinds 2007 in ontwikkeling. Een deel van de Bolst heeft echter nog een agrarische bestemming. Om in de woningbehoefte van Erp te voorzien wordt deze bestemming gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. In de Structuurvisie Erp is onderhavige locatie aangemerkt als woningbouwlocatie.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst' vastgesteld op 11 oktober 2018. Waarin het plangebied bestemd is als 'Agrarisch'. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. In dit plan wordt onderbouwd dat de woningbouwplannen haalbaar zijn en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Erp in de gemeente Meierijstad. Het betreft het noordoostelijke deel van 'de Bolst'. Kadastraal bekend als ERP00R1662. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Meierijstad en heeft een totale oppervlakte van 113883 m². Een deel van dit perceel zal worden meegenomen in deze partiële herziening van het bestemmingsplan Kom Erp, Bolst noord. Het overige deel heeft bij eerder herzieningen al een woonbestemming gekregen.

In het noordwesten van het plangebied staan op dit moment 20 tijdelijke woningen. Deze woningen zijn eigendom van woningbouwcoöperatie Area en met een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar vergund. Deze vergunning is verleend op 7 september 2024.

Het plangebied ligt in de hoek van de Voorbolst en Oudveld en grenst in het noorden en oosten aan het Oudveld. Ten zuiden en ten westen zal het plangebied worden aangesloten op de Achterbolst en de Wilbert Kerkhofstraat. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.



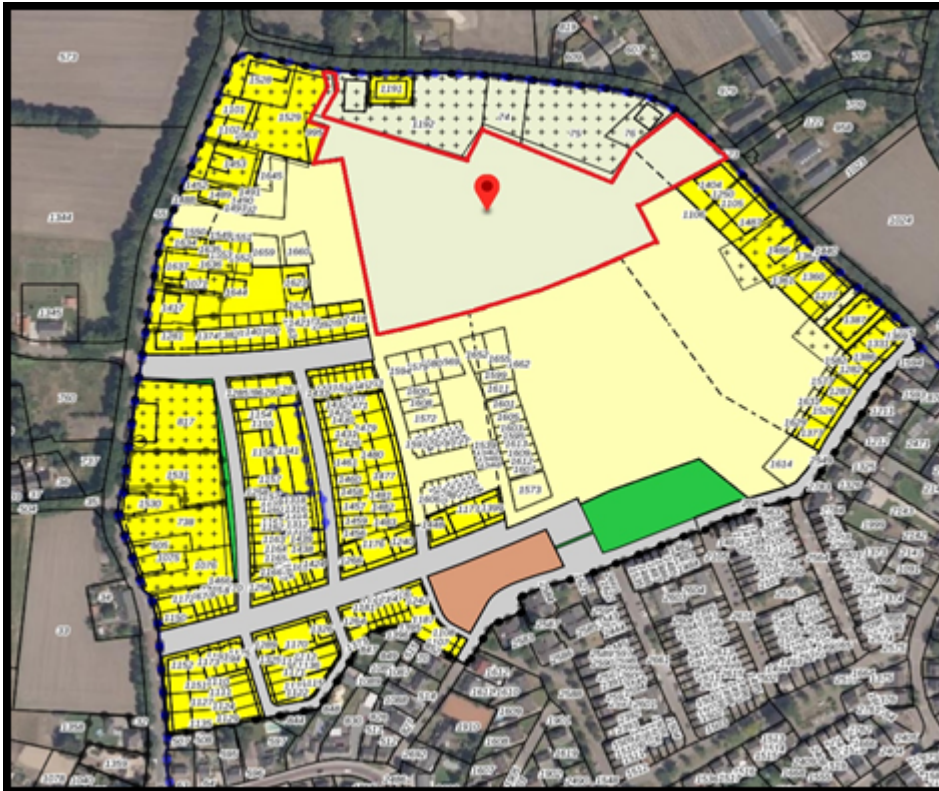
Afbeelding 1 Plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingplan 'Kom Erp, herziening Bolst' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 november 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad. Voor het plangebied geldt de Enkelbestemming 'Agrarisch' en in het oosten is de functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen.

Ten noorden van het plangebied liggen de woningen aan Oudveld 2, 2A,4 en 6. Deze woningen hebben al een woonbestemming en maken geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.

De percelen met de Enkelbestemming 'Agrarisch' zijn bedoeld voor agrarische grondgebruik. Binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' zijn geen bouwvlakken opgenomen waardoor woningbouw niet is toegestaan. Dit voorliggend bestemmingsplan stelt nieuwe planologische-juridische kaders voor het plangebied. Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2 Huidige Bestemming.

1.4 Beeldkwaliteitsplan

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

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

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de plantoelichting opgenomen en zal als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als inleiding van het plan en het plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de beoogde ontwikkeling. In derde en vierde hoofdstuk komen respectievelijk het vigerende beleid en de omgevingsaspecten aan bod. De laatste twee hoofdstukken gaan over de juridische opzet en de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

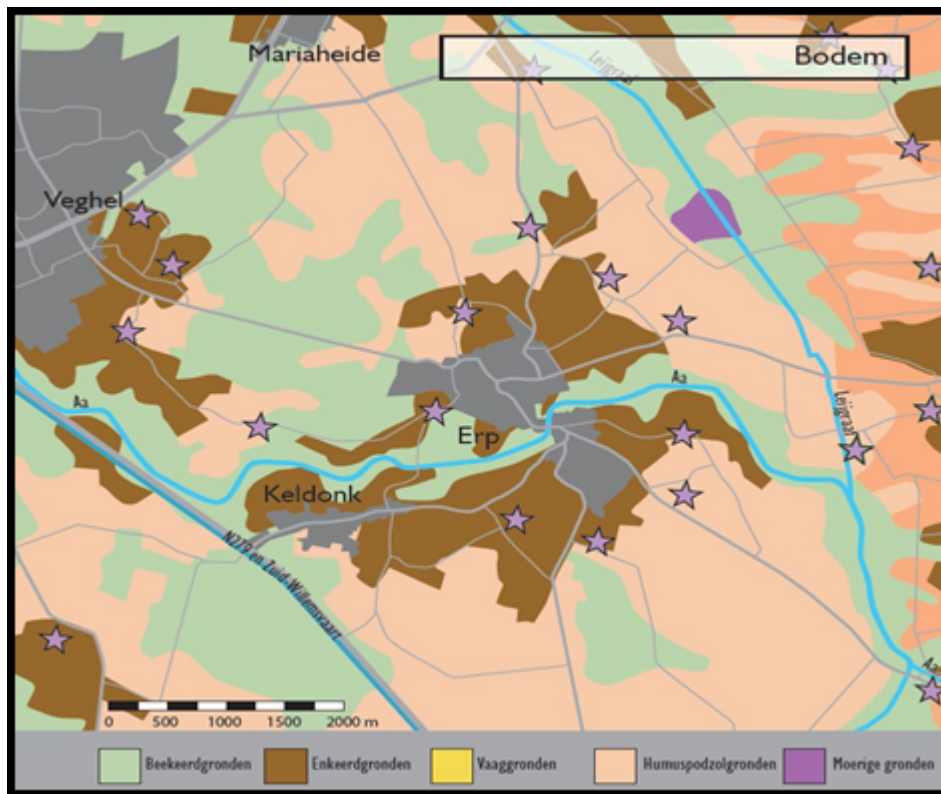
2.1 Analyse van het gebied

Erp is ontstaan op de hoger gelegen oerwallen langs rivier de Aa. Aan de rand van de hoger gelegen dekzandrug is rondom Erp een krans van gehuchten ontstaan. Uiteindelijk groeide deze losse bebouwingsclusters uit tot een dorp. Grote delen van het gebied rondom Erp waren tot circa 1900 niet ontgonnen. Deze woeste gronden waren vaak begroeid met heide. Op de hoger gelegen gronden werden eeuwenlang heideplaggen en mest opgebracht. Hierdoor zijn deze gronden hoger in het landschap komen te liggen en is op deze akkers een humeuze eerdlaag ontstaan, de zogenaamde enkeerdgronden. Aan de rand van de oude akkers liggen de bebouwingsconcentraties, zoals te zien op afbeelding 3.

De voormalig heidevelden in de omgeving van Erp zijn vooral in de 18^e, 19^e en 20^e eeuw ontgonnen. Na de introductie van kunstmest is de ontginning van woeste gronden grootschaliger aangepakt. Naast het bestaande, oude wegen- en verkavelingspatroon ontstond daardoor een geheel nieuwe planmatig wegen- en verkavelingspatroon.

De bebouwing bestond halverwege de 20^e eeuw nog hoofdzakelijk uit lintbebouwing. Vanaf de jaren '50 werd de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met kleinschalige woonwijken, waaronder de Oranjewijk.

Vanaf eind jaren '80 heeft Erp zich hoofdzakelijk in (zuid)westelijke richting uitgebreid, richting Veghel. Nadat de Vlaskamp was uitontwikkeld, is in 2007 gestart met de ontwikkeling van De Bolst ten noorden van de kern. Aan de ontwikkeling van De Bolst ligt een stedenbouwkundig plan ten grondslag.



Afbeelding 3 Bodemkaart Erp.

2.2 Ruimtelijke structuren

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt begrensd door het Oudveld en de Voorbolst. Waarbij de Voorbolst een belangrijk ontsluitingsweg is voor het plangebied. Zowel het gerealiseerde deel, als het nog te ontwikkelen deel van De Bolst worden via de Achterbolst en Horstakker ontsloten op de Voorbolst; de primaire ontsluitingsweg voor het nieuwe woongebied.

Ten oosten van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen. Deze aanduiding zal worden gehandhaafd waarmee ontsluiting vanuit het plangebied richting het Oudveld -voor gemotoriseerd verkeer- niet mogelijk is.

Bebouwingsstructuur

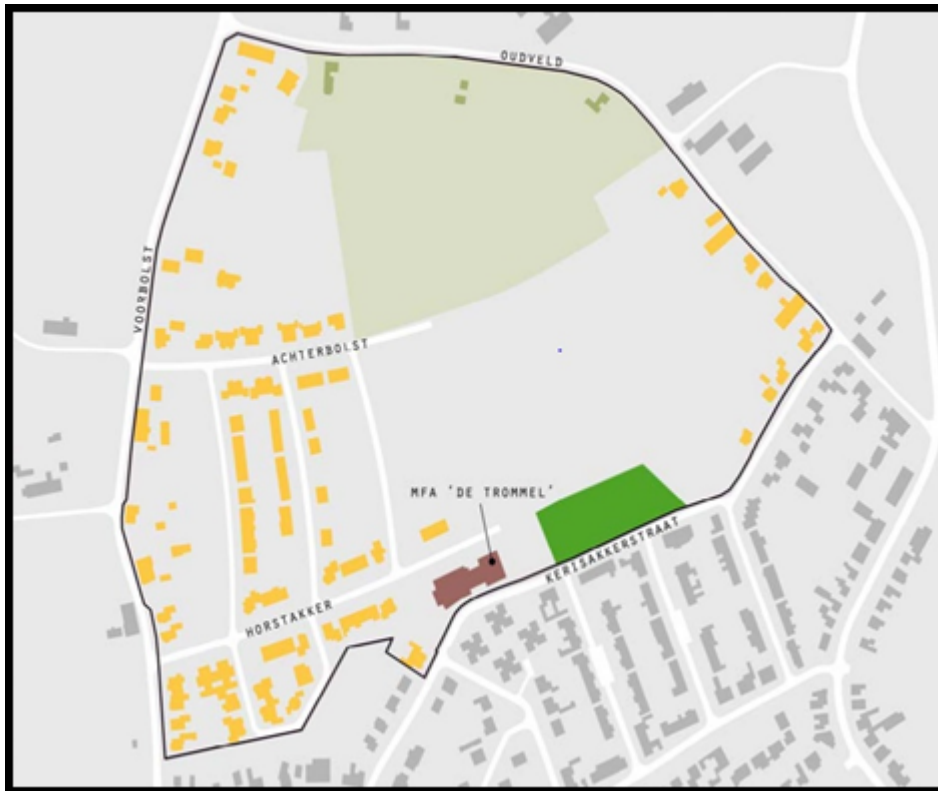
De woonbebouwing aan het Oudveld en de Voorbolst bestaat uit relatief kleinschalige bouwvolumes, waarbij vrijstaande woningen en langgevelboerderijen elkaar afwisselen. Het zijn karakteristieke bebouwingslinten met een overwegend agrarisch karakter.

De bebouwing is divers en bestaat uit een of twee lagen met kap. Het plangebied ligt achter de bebouwing aan de Voorbolst en Oudveld. Aan het Oudveld wordt de bebouwing afgewisseld door agrarische percelen. Het plangebied ligt als het ware achter de bebouwing aan het Oudveld/Voorbolst.

De Bolst

Achter de lintbebouwing aan de Voorbolst wordt de Bolst planmatig ontwikkeld.

De nieuwe bebouwing bestaat voornamelijk uit korte rijen aaneen gebouwde woningen, afgewisseld met vrijstaande en twee-aaneengebouwde. De bebouwing is eenduidig vormgegeven en bestaat overwegend uit twee lagen met een kap. Uitzondering hierop vormen de woningen aan de Anky van Grunsvenstraat, die de overgang naar het agrarisch lint markeren. Deze woningen zijn gebouwd in één laag met kap. De ruimtelijke structuur van de Bolst is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 4 Ruimtelijke structuur de Bolst.

2.3 Geplande ontwikkeling

Het nieuwe woongebied zal worden ontwikkeld achter de bestaande bebouwing aan de Voorbolst/Oudveld. Het woningbouwplan zal worden ingepast in de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische structuren en sluit daarmee goed aan op het bestaande bebouwingsbeeld van de Bolst. De ontsluiting van het gebied vindt plaats op zowel Oudveld als via de Wilbert Kerkhofstraat richting de Voorbolst.

Woongebied

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'agrarisch' naar 'woongebied'. Binnen de kaders van dit nieuwe bestemmingsplan worden maximaal 80 woningen toegestaan. Het woningbouwprogramma wordt hieronder toegelicht.

is het gewenst om het bestemmingsplan een flexibel kader te laten zijn. Om die reden is gekozen voor een globale eindbestemming "Woongebied" met de functieaanduiding 'Ontsluiting uitgesloten' ten oosten van het plangebied. Binnen deze bestemming is een woonwijk toegestaan, inclusief alle bijbehorende voorzieningen.

Beeldkwaliteitsvisie

De Bolst is voorzien van een ruime bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming laat de bouw van woningen toe, zonder daarbij de situering van de toekomstige woningen, tuinen en openbare ruimte gedetailleerd vast te leggen. Ondanks de flexibiliteit die het bestemmingsplan kent ten aanzien van de definitieve invulling en verkaveling wordt de gewenste stedenbouwkundige verschijningsvorm en beeldkwaliteit niet vrij gelaten. Deze is verankerd in de beeldkwaliteitsvisie, die als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Overige aanduidingen

Naast de enkelbestemming 'Woongebied' is de functieaanduiding 'Ontsluiting uitgesloten' opgenomen. Het is hiermee niet mogelijk gemotoriseerd verkeer te ontsluiten op het oosten van het plangebied richting het Oudveld. Het is echter wel mogelijk om hier een fietsverbinding te realiseren binnen de kader van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, inwerking getreden op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

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

Doorwerking plangebied

Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het in onderhavig plan gaat om een uitbreiding van maximaal 80 woningen gaat het hier om een stedelijke ontwikkeling.

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

Verzorgingsgebied

De beoogde uitbreiding van Erp omvat maximaal 80 woningen. De doelgroepen voor de woningen zijn voornamelijk starters, senioren en gezinnen. Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Meierijstad als primair verzorgingsgebied. Binnen deze gemeente vinden 67% van alle verhuisbewegingen plaats. Daarnaast wordt de regio 's-Hertogenbosch en Uden-Veghel samen als secundair verzorgingsgebied beschouwd. In deze regio's vinden nog eens 20% van de verhuisbewegingen plaats. Deze afbakening sluit aan bij de regionale woningmarktgebieden zoals gedefinieerd in de Brabantse Agenda Wonen. Tezamen behelzen het primaire en het secundaire verzorgingsgebied 87% van alle verhuizingen.

Kwantitatieve behoefte

De gemeente Meierijstad monitort jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij. Op 2 juni 2020 is de gemeenteraad van Meierijstad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de woningbouwprogrammering. Hierbij is gekeken naar wat er is gerealiseerd en er wordt een prognose gegeven voor de periode 2020 t/m 2029.

Uit onderstaande tabel is af te lezen dat er in kwantitatief opzicht een woningbehoefte is van 179 woningen in de kern Erp. De totale kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Meierijstad komt neer op 3.940 woningen. Verder geldt dat er per 1-1-2020 een behoefte is van 142 woningen (oorspronkelijke behoefte van 179 min het aantal gerealiseerde woningen in 2018 (13) en het aantal gerealiseerde woningen in 2019 (24)). Het totaal aantal woningen in plannen (harde en zachte plancapaciteit) voor de periode 2020-2024 bedraagt 64 woningen en voor 2025-2029 199 woningen. Het totaal aantal gerealiseerde en geplande woningen in Erp bedraagt daarmee 300 woningen.

	a	b	c	d=a-b-c	e	f	g=b+c+e+f	h=g/a	i	j=(g+i)/a realisatie, gepland en potentieel vs behoefte
	woning-behoefte	realisatie 2018	realisatie 2019	restant behoefte	harde en zachte capaciteit 2020-2024 2025-2029	realisatie en gepland	realisatie en gepland	realisatie en gepland vs behoefte	potentieel	
Boerdonk	26	4	2	22	14		20	71%	32	186%
Boskant	52	25	8	19	38		71	137%		137%
Bultengebied			31	-31	8		39		27	
Eerde	49	9	17	23	9		35	71%	29	131%
Erp	179	13	24	142	64	199	300	168%	16	177%
Keldonk	40	5	2	33	2		9	23%	44	133%
Mariaheide	49	18	38	-7	43		99	202%		202%
Nijnsel	88	4	1	83	45		50	57%		57%
Olland	37	4		33	10		14	38%	30	119%
Schijndel	876	190	50	636	312		552	63%	289	96%
Sint-Oedenrode	505	136	88	281	253		477	94%	71	109%
Veghel	1.934	258	126	1.550	1.386	815	2.585	134%	121	140%
Wijbosch	44	4	2	38	1		7	16%	114	275%
Zijtaart	59	6	7	46	58		71	120%	42	192%
Totaal	3.940	676	396	2.868	2.243	1.014	4.329	110%	815	131%

Afbeelding 6 Woningbouwbehoefte.

Kwalitatieve behoefte

Provincie, samenwerkende gemeente en gemeente Meierijstad zetten in op een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woonmilieus en woningen. Daarbij wordt met name ingezet op een kwaliteitsverbetering aansluitend op het bestaande aanbod en de (toekomstige) behoefte en het versterken van de woonkwaliteiten en milieus. Het gaat daarbij om het creëren van specifieke woonkwaliteiten en een divers woningaanbod dat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Als we kijken naar de behoefte van de regio, gemeente en Erp dan wordt er met dit initiatief grotendeels aangesloten op een kwalitatieve behoefte. Zo is binnen de gemeente Meierijstad een behoefte aan goedkope/ sociale en betaalbare/ middeldure woningen om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen en in woningvoorraad te completeren. De gemeentelijke Woonvisie schrijft zelfs voor dat minimaal 25% dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Op basis van de huidige gegevens wordt in het plan voorzien in 25% sociale huurwoningen, waardoor wordt voldaan de eis van de Woonvisie. De overige woningen worden verdeeld tussen middeldure huurwoningen, goedkope tot dure koopwoningen waarbij ook specifiek aandacht is besteed voor seniorenwoningen. Gelet op de toekomstige vraag en het (flexibele en) gevarieerde woningbouwprogramma wordt er voorzien in de kwalitatieve behoefte, die in zowel de regiovisie (regionaal perspectief wonen) als de Woonvisie van de gemeente wordt onderschreven

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is de locatie aansluitend op bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

Geen onaanvaardbare effecten

Erp is een kleine kern van de gemeente Meierijstad. Met de toevoeging van maximaal 80 woningen neemt ook het aantal inwoners toe. Deze nieuwe inwoners zullen gebruik maken van de voorzieningen in Erp, maar ook van die in Veghel. Daarmee dragen ze bij aan het behoud en misschien zelfs uitbouw van het voorzieningenaanbod, het verenigingsleven en de leefbaarheid in

het dorp. Verwacht mag tevens worden dat de een deel van de nieuwe bewoners mobiel zullen zijn en veel huishoudens zullen over een of twee auto's beschikken. Daarmee zullen ook de verkeersbewegingen in het dorp toenemen, maar het aantal is dusdanig beperkt dat dit geen sprake zal zijn van een negatieve impact op de leefbaarheid gezien de goede ontsluiting van het plan.

Conclusie

De ontwikkeling speelt in op een actuele behoefte in de gemeente Meierijstad en sluit zo goed als mogelijk aan op bestaand stedelijk gebied. De huidige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

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

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. De ontwikkeling moet wel in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze aspecten en waarom de aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Het voorgenomen plan is daarom niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening.

Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt

in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. 'Daarnaast geldt voor het plangebied de aanduiding 'boringsvrije zone'.

Artikel boringsvrije zone .3.1

Boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket, dat wordt afgesloten door een kleilaag. Boringsvrije zones zijn daarom minder kwetsbaar dan grondwaterbeschermingsgebieden. De vaststelling van de zonegrens wordt bepaald door de horizontale reistijd van 25 jaar in het watervoerend pakket waaruit onttrokken wordt.

Artikel boringsvrije zone .3.2

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels voor bestemmingsplannen van gemeenten. Een van die instructieregels is dat het bestemmingsplan voor een boringsvrije zone mede moet zorgen voor behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan geeft de gemeente invulling door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem op een diepte van meer dan 10 meter. De vergunning voor boringen of andere grondwerkzaamheden kan worden verleend als boringen of grondwerkzaamheden dieper dan 10 meter beneden maaiveld gaan, maar de beschermende kleilaag niet doorboren.

Dit kan het bevoegd gezag nagaan door in de kaartbank van de provincie Noord-Brabant in de map 'Water in de Interim Omgevingsverordening' de kaartlaag Boordiepte Boringsvrijezone (de laatste kaartlaag in de map Water Algemeen) te raadplegen. Deze kaart gebruikt de provincie ook om te bepalen of boringen meldingsplichtig zijn op grond van de IOV.

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening opgenomen als 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. De voorwaarden die in artikel 3.43 worden genoemd zijn:

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

Artikel 3.46 verkeersdoeleinden

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de nieuwe aanleg of wijziging van een gemeentelijke of Provinciale weg, inclusief de bouw van daartoe behorende kunstwerken.

Lid 2. Het bestemmingsplan bevat een onderbouwing:

- waarom de aanleg van de weg nodig is gelet op het verkeerskundige probleem of de

- ontwikkelingen die plaatsvinden;
- van de keuze van het tracé gelet op de verrichte onderzoeken;
- van de maatregelen voor de inpassing van de weg waarbij de ontwikkeling in samenhang wordt gezien met zijn omgeving om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur en landschap, te bereiken;
- van de noodzaak voor een aan de weg gerelateerde voorziening.

Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de Interim Omgevingsverordening. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk; er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 2. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking); gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

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

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

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

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3

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

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat; de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9

Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

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

Lid 2

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

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

Lid 3

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

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

Lid 4

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

Doorwerking plangebied

Woningen

In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking komt de toetsing aan deze voorwaarden van artikel 3.43 IOV aan bod. Uit de gemeentelijke Woonvisie blijkt dat de gemeente voor de komende 10 jaar een bouwprogramma van circa 142 woningen aan de kern Erp wil toekennen. Er is dus voor de gehele kern Erp ruimte voor de toevoeging van maximaal 80 woningen.

Omgevingskwaliteit

In hoofdstuk 2 (planbeschrijving) wordt onderbouwd hoe de ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV) en hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (artikel 3.43, sub d IOV). Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Erp.

Lagenbenadering

De impact van de planontwikkeling voor de basislaag zijn duidelijk. Het plangebied ligt op een hoogte van c11,08 meter NAP. De planontwikkeling heeft geen grote gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater dient echter wel in de bodem te infiltreren.

De infrastructuur van het plangebied wordt aangesloten op de reeds bestaande structuren. Het plangebied zal worden ontsloten naar Oudveld en via de Wilbert Kerkhofstraat naar de Voorbolst. Afgezien van de ontsluiting van de woning brengt het bouwplan geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. De gevolgen van de netwerklaag zijn hiermee beperkt.

De derde laag is de occupatie laag, Het plangebied heeft nu een agrarische bestemming. In de nieuwe situatie zal het gebruik bestaan uit wonen. Ten zuiden van het plangebied bestaat de functie nu al uit wonen. Het agrarische gebruik zal in de nieuwe situatie komen te vervallen.

Zoals hiervoor is onderbouwd, heeft bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Erp een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. De locatie is in de Structuurvisie Erp aangemerkt als ontwikkellocatie.

Het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan voor Erp aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking.

De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.



Afbeelding 7 Lagenbenadering.

Klimaat onderlegger

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de klimaatonderlegger opgenomen, met in de cirkel het plangebied. Het plangebied is volgens deze kaart kansrijk voor woningbouw voor wat betreft bodem en water.



Afbeelding 8 klimaatonderlegger (provincie Noord-Brabant)

Meerwaardecreatie

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

Binnen de kaders van het bestemmingsplan Kom Erp, herziening Bolst wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van een agrarische perceel waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties van Erp.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een versterking van de leefbaarheid in de kern Erp. Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing.

Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de Interim omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering landschap

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

Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.9 IOV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft.

Om inzicht te geven in de bedragen die worden besteed aan de landschappelijke inpassing is een berekening opgesteld (zie bijlage 2). De totale te verwachte grondopbrengsten van de ontwikkeling is €53.278.00,00. Van deze opbrengsten wordt 1% besteed aan landschappelijke inpassing. Het minimum bedrag dat geïnvesteerd dient te worden in de landschappelijke inpassing van de Bolst noord is dus minimaal €53.278,00.

Dit bedrag zal worden gestort in het groenfonds van de gemeente Meierijstad. De verplichting tot landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.

Regionale afstemming

In het regionaal overleg is op 11 januari 2022 verslag gedaan van de financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste van Kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.9 IOV. Het initiatief is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost-Brabant wordt door meerdere gemeenten samengewerkt aan een gezonde, leefbare en sterke regio. Noordoost-Brabant is de zesde economische regio, van de 40 regio's, in Nederland. Agrifood is hier dé economische motor. Het draait niet meer om groot en sterk zijn, maar juist om duurzaam, slim en vooral wendbaar zijn. Dit geldt ook voor de woningbouwopgave binnen deze regio.

Woningbouwopgave

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen. De regionale Woondeal Noord-Brabant is opgesteld als doorvertaling van de gemaakte afspraken tussen Rijk en Provincie naar de gemeenten en corporaties.

Betaalbare woningen

Een belangrijk onderdeel van de te realiseren woningen is de betaalbaarheid. De regio zet zich in, gezamenlijk met corporaties en marktpartijen, voor een realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan zijn er 22.270 betaalbare woningen, waarvan 10.020 sociale huurwoningen. Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad, waarbij ook het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen. Ook wordt er ingezet op voldoende woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven, zoals klimaat, landbouw, natuur en energie. Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Hier ligt een grote relatie met de woningbouwopgave. Van belang is dat de woningen worden gebouwd naar de huidige wet- en regelgeving om kwaliteit te waarborgen.

Met deze woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (tot en met 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen initiatief voorziet in een woningbouwontwikkeling en kwalitatieve afronding van de kern Erp. De Bolst noord zal een nieuw hoogwaardig woongebied worden in het noorden van de kern Erp. Voorstaande ontwikkeling betreft woningbouw die zal voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en zal bewoners voorzien in hoogwaardig kwalitatieve woningen die toekomstbestendig zijn. Binnen het plangebied zullen maximaal 80 woningen worden gerealiseerd. Het planinitiatief zal voorzien in een netto toevoeging van circa 70 woningen (voorlopige schetsen) en draagt hierbij mee aan de benodigde 130.000 te realiseren woningen binnen de regio. Het planinitiatief is lijn met het gestelde in de regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Veghel 2030

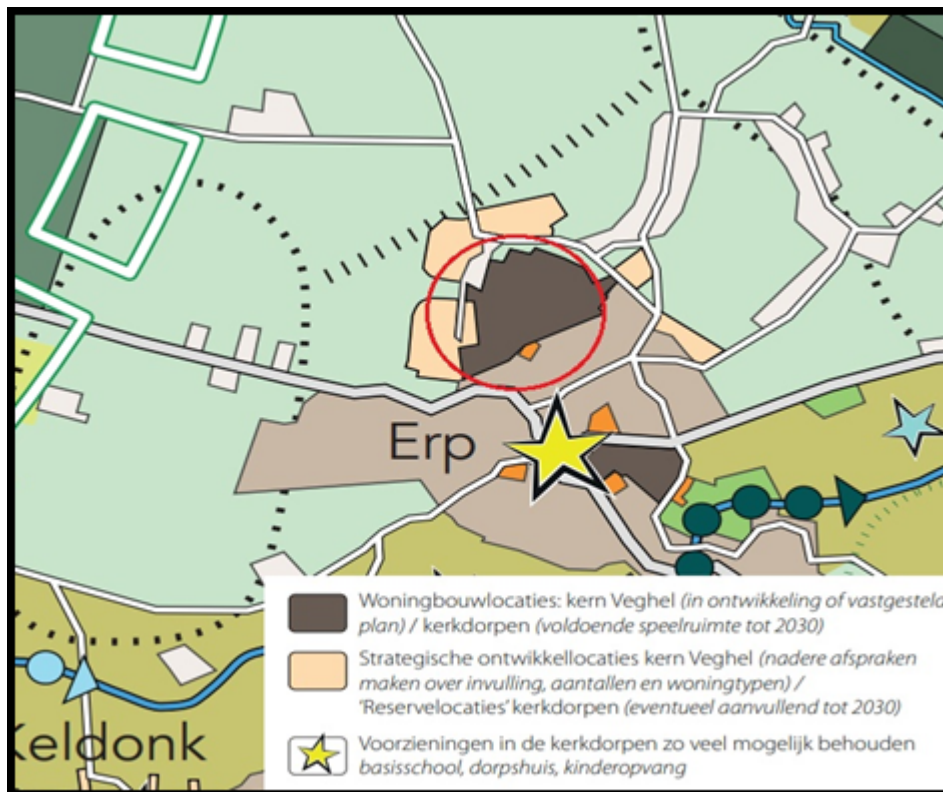
De Structuurvisie Veghel 2013 is op 19 december 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie worden

de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn geschetst. Ondertussen is de voormalig gemeente Veghel gefuseerd met Schijndel en Sint-Oedenrode tot gemeente Meierijstad. In de structuurvisie wordt er voor gekozen om voort te bouwen op typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als 'werkstad' op de kaart te houden en als 'woondorp' juist meer op de kaart te zetten. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Om te zorgen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw, zal er de komende jaren gedifferentieerd gebouwd moeten worden. Dat wil zeggen met name meer betaalbare woningen voor jongeren. Daarnaast is het van belang dat het verenigingsleven kan blijven voorzien in de behoefte aan sociaal/culturele voorzieningen (o.a. muziek, sport, recreatie). Voor de uitbreiding van de woningvoorraad van de kern Erp is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Meierijstad leidend. In de volgende paragraaf wordt de Woonvisie Meierijstad 2018 nader uiteengezet.

In de structuurvisie zijn verschillende visiekaarten opgenomen. Voor de beoogde ontwikkeling is de Visiekaart 2030 van belang. Het plangebied is aangeduid als woningbouwlocatie. De woningbouwlocaties op de visiekaart zijn de locaties die een logische eerste stap vormen en naar de huidige inschatting toereikend zullen zijn voor een periode tot 2030. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met de Structuurvisie Veghel 2030.



Afbeelding 9 Structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Meierijstad 2018

Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor

iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Waar de vergrijzing, de gezinsverdunding en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio.

De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. de dynamiek van de woningmarkt: een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;

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

3. duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

4. leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoning (in met name de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Doorwerking plangebied

Voorliggend initiatief ziet op uitbreiding van Erp. Zoals in paragraaf 3.1.3 is aangegeven zijn in de kern Erp onvoldoende inbreidingslocaties of transformatielocaties beschikbaar om invulling te

geven aan de woningbehoefte. Uitbreiding is daarmee de enige mogelijkheid om grootschaligere bouwprojecten mogelijk te maken. Door het plan direct te laten aansluiten op de bestaande woonbebouwing is toch sprake van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Er worden maximaal 80 woningen gerealiseerd.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad en in het bijzonder voor Erp.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan bij en doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018.

3.4.3 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.

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

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

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

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

Afbeelding 10 Verdeling woningbouw

Doorwerking plangebied

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

In het actieplan is ingezet op een toevoeging van circa 291 woningen in de kern Erp in de komende 15 jaar. Waarvan er 283 woningen gepland zitten in de harde- en zachte plancapaciteit waaronder de Bolst noord.

In het Actieplan Woningbouw is afgesproken om daar waar zich kansen voordoen om de woningbouw te versnellen, deze te grijpen. Voor Erp is de Bolst aangeduid als versnellingslocatie omdat dit een eigen grondpositie betreft en daarnaast ook ruimtelijk gezien de juiste kansen biedt. Met dit plan wordt de kern op een kwalitatieve wijze 'afgerond', met een hoogwaardig stedenbouwkundig milieu.

In de totale programmering (Meierijstad breed) is nog voldoende ruimte en is de opgave om zachte plannen zo spoedig mogelijk naar hard te brengen en gereed te maken. Omdat de locatie in eigendom van de gemeente is kan er optimaal gestuurd worden op fasering en kunnen de marktontwikkelingen worden gevolgd.

In de twee fasen worden er in totaal maximaal 80 woningen gerealiseerd. Volgens het richtprogramma, waar er uit wordt gegaan van 80 woningen worden er 24 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt hiermee 30%.

Verder wordt er een mix van goedkope, middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd waarbij de

volgende onderverdeling is vastgelegd:

- minimaal 30% sociale huur;
- 15% huur (vrije sector);
- 10% goedkope koop (tot € 283.500,00 VON, prijspeil 2025);
- 25% middeldure koop (tussen € 285.001,00 tot € 405.000,00 VON, prijspeil 2025);
- 20% dure koop (vanaf € 405.001,00 VON, prijspeil 2025);

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

3.4.4 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad

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

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

In deze doelgroepenverordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

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

Regels voor sociale huurwoningen:

- Sociale huurwoningen moeten gedurende ten minste 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven.
- Sociale huurwoningen worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen tot aan de

zogenaamde DAEB-norm.

- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor middeldure huurwoningen:

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

Regels voor sociale en middeldure koopwoningen:

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

Doorwerking plangebied

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

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

3.4.5 Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

De gemeente Meierijstad is voornemens om alle huidige bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de doelstellingen van deze wetswijziging. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden.

Geldende bestemmingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.13 wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Meierijstad. Hieruit blijkt dat voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren / de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

3.4.6 Duurzaamheid

De concrete doelstellingen op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente Meierijstad zijn vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma voor de duurzaamheidsvisie. Hierin staat centraal dat duurzaamheid geen afzonderlijk beleidsveld meer is binnen de gemeente, maar integraal terug moet komen in de werkzaamheden en projecten van de gemeente.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Doorwerking plangebied

Het ontwerp van het plan zal ervoor zorgen dat het plan aansluit op de reeds aanwezige bebouwing. De toe te passen bouwmaterialen zullen afgestemd worden op de reeds aanwezige woningen. Bij de verdere uitwerking zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor duurzaam materiaalgebruik en slimme energetische concepten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is, voor zover deze momenteel is uitgewerkt, niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r - beoordeling

In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 (verder: Besluit m.e.r.) zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure (onderdeel C). Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r.-procedure nodig. De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

De bouw maximaal 80 woningen valt onder het Besluit m.e.r. categorie D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De hierbij opgenomen drempelwaarden worden niet overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij deze beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie;
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
- de kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.

Er is een aanmeldnotitie opgesteld, waarin de bovengenoemde selectiecriteria zijn opgenomen en op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit kan nemen of een milieueffectrapportage noodzakelijk is of niet. De aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en dat er geen noodzaak is om een milieueffectrapportage te doorlopen. Dit heeft geleid tot het M.e.r.-beoordelingsbesluit (30 juni 2023) zoals opgenomen in bijlage 4

4.2 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch

onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Er is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe woningen. In deze toelichtingen worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek vermeld. Het hele onderzoek is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Hogere waarden

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor de nieuwe bouwkael aan het Oudveld, tussen de bestaande woningen gelegen aan het Oudveld 6 en 6D in. Vanwege de geluidsbelasting afkomstig van de doorgaande weg Oudveld.

Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege het verkeer op het Oudveld. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Er zal bij het ter inzage gaan van dit bestemmingsplan een separaat besluit genomen tot verlening van de Hogere Waarde in het kader van de Wet geluidhinder. Dit hogere waarde besluit is als bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Geluidbelasting in de woning

Om in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB is een minimale karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie nodig van 25 dB. De geluidbelasting wegverkeerslawaai is 58 dB exclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De minimaal benodigde karakteristieke geluidwering van 25 dB is geborgd in artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning is hiermee geborgd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning is geborgd in artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012. De hogere waarde kan worden vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het ontwikkelen van een nieuwe woongebied planologisch mogelijk. Voor een woningbouwlocatie is in het besluit NIBM aangegeven dat een project van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. Dit aantal woningen wordt met zekerheid niet gehaald binnen het voorliggende plangebied. Binnen de bestemmingen 'Woongebied' kunnen namelijk maximaal 80 nieuwe woningen gebouwd worden.

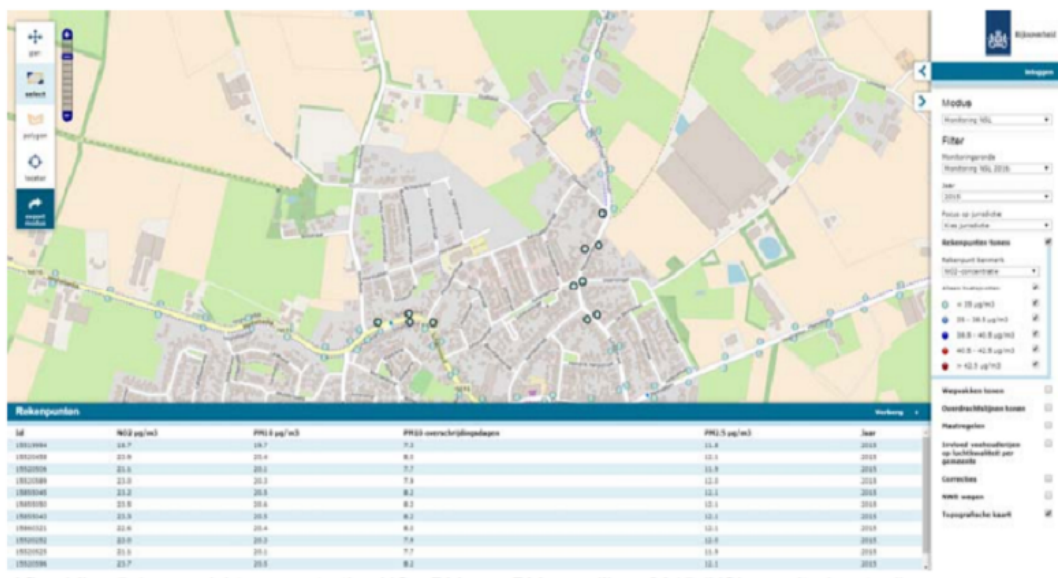
Omdat het aantal nieuwe woningen van maximaal 80 binnen het plangebied de drempelwaarde van 1.500 woningen niet overschrijdt, kunnen de ontwikkelingen binnen het plangebied worden

gezien als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de route Veghelsedijk – Schansoord en de route Hesselereind - Morschehoef) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 11 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied ruim beneden de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) blijven.



Afbeelding 11 NIBM

Conclusie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan onder de drempelwaarde van NIBM tool blijft is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit formeel niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten. Kortom, de bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate, er is geen nader onderzoek nodig.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels

omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een

beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

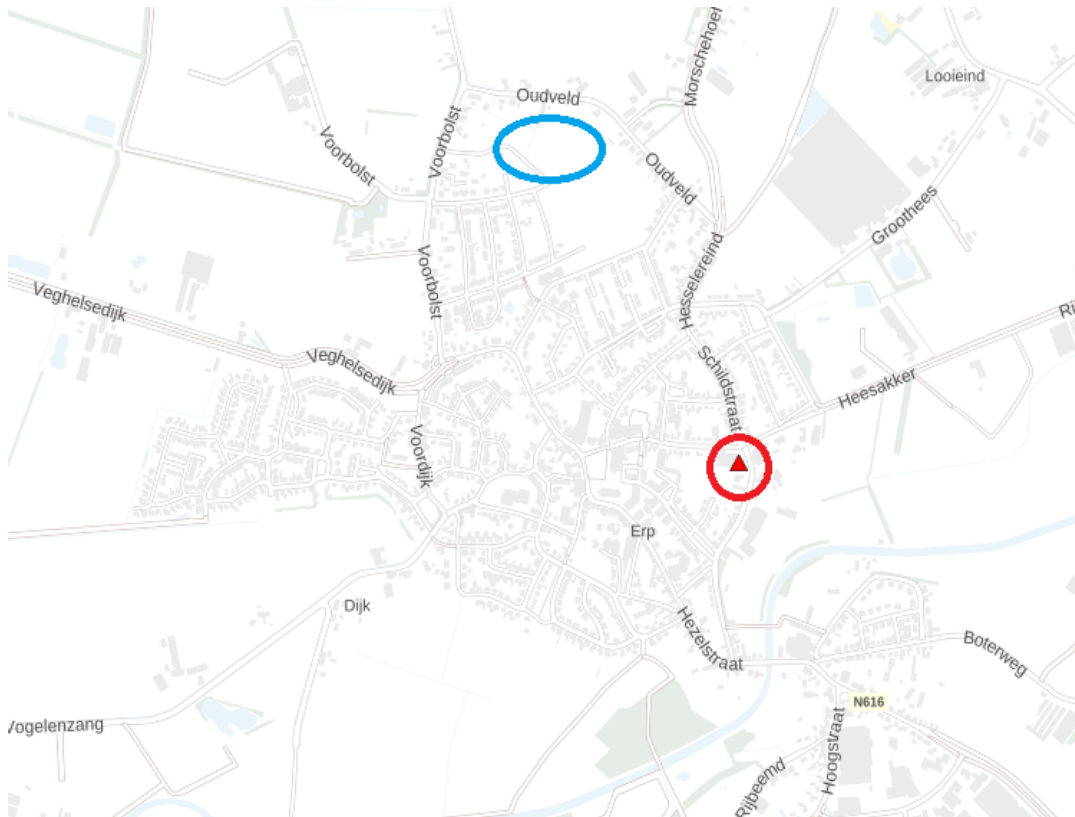
Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Hieronder is de risicokaart weergegeven.

Inrichting

De risicokaart geeft aan dat op circa 750 meter ten zuidoosten van het plangebied een tankstation gelegen. Dit tankstation heeft een vergunde LPG jaardoorzet van 500-1.000 m³.

De volgende installaties zijn aanwezig: een LPG-reservoir met een risicocontour PR10-6 van 25 meter, een LPG-vulpunt met een risicocontour PR10-6 van 35 meter en een LPG-afleverinstallatie met een risicocontour PR10-6 van 15 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico is 150 meter. Hiermee wordt voldaan aan de risicoafstanden er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.



Afbeelding 12 Risicokaart

Transport

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de Bolst Noord.

4.5 Railverkeerslawaaï

In de Wgh en het Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï niet aan de orde. Aangezien er recent uitvoerig onderzoek is gedaan naar de effecten is er geen aanleiding om opnieuw onderzoek te doen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd.

Omgevingstype

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

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Ø

Voorbolst 4

Op circa 400 meter van het projectgebied is een melkveehouderij gevestigd. Deze inrichting valt onder 'fokken en houden van rundvee' en heeft milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 100 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Echter voor geur is aparte regelgeving van toepassing die is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de overige omgevingsaspecten geldt een grootste afstand van 30 meter. De woningen in het plangebied liggen op een afstand van circa 400 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Bolst 18A/18

Op circa 350 meter van het plangebied bevindt zich een bedrijf met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-4'. Hieronder wordt een bedrijf in landbouwmechanisatie- en loonbedrijf met als nevenactiviteit agrarische bedrijfsvoering bedoeld. Deze inrichting heeft milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Hier wordt uitgegaan van 'Dienstverlening t.b.v de Landbouw. Aan de gestelde richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Morschehoef 19A

Aan de Morschehoef 19A is een champignonnenkwekerij gevestigd. Dit bedrijf heeft milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. De geplande woningen liggen op circa 300 meter waarmee ruim wordt voldaan aan de regelgeving.

Morschehoef 8

Aan Morschehoef 8 is een varkenshouderij gevestigd. Deze inrichting heeft de milieucategorie 4.1 met een grootste richtafstand van 200 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Echter voor geur is aparte regelgeving van toepassing die is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de overige omgevingsaspecten geldt een grootste afstand van 50 meter. De beoogde woningen in het plangebied liggen op een afstand van meer dan 200 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

De inrichtingen vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege van veehouderijen.

De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. De Wgv bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven geregeld.

De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

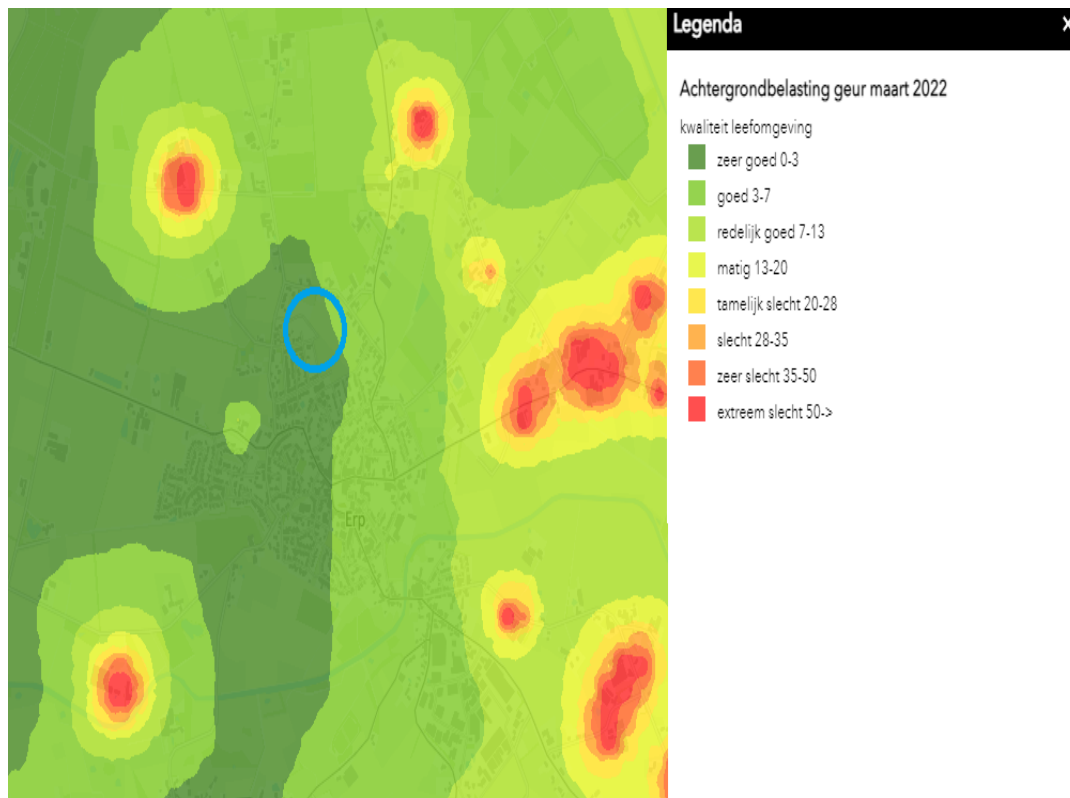
Rondom de kern Erp zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt door middel van de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied.

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de 'kaart achtergrondbelasting geur maart 2022'. Op deze kaart is te zien dat de planlocatie aan de westzijde een 'zeer goed' woon- en leefklimaat heeft. Aan de oostzijde heeft

de planlocatie de aanduiding 'goed' woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is de gecumuleerde geurbelasting dus zeer laag. Waardoor er sprake is van een goed/zeer goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal dus niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven. Er zijn al veel woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Bolst-Noord'.



Afbeelding 12 geurbelasting

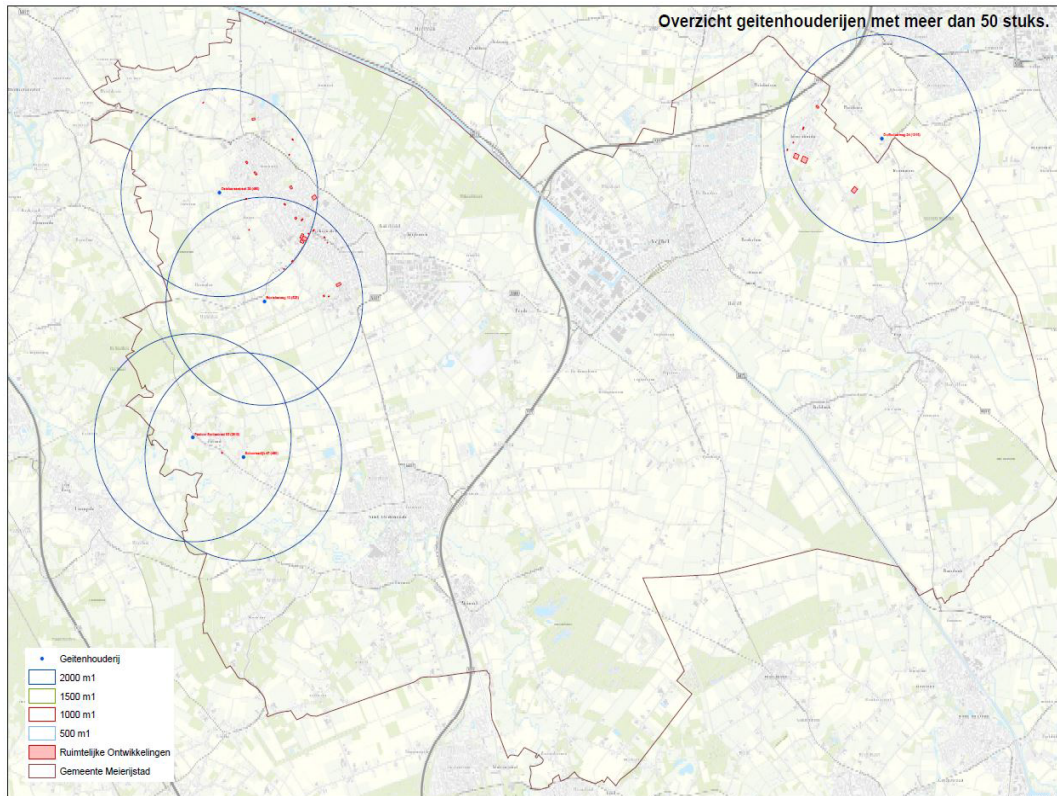
4.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, om te bepalen of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is evenmin gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) en ook niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Uit de toetsing op afstanden blijkt dat deze stappen niet leiden tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Zie hieronder afbeelding 12 met een overzicht van alle geitenhouderijen in de gemeente Meierijstad.



Afbeelding 13 Geitenhouderijen gemeente Meierijstad.

Varkens- en pluimveehouderijen

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

Conclusie

Het gehele stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.9 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Bescherming van soorten

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden vanaf 2017 wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het gaat hierbij zowel om bescherming van soorten als bescherming van gebieden en houtopstanden. De Wnb kent drie beschermingsregimes waarin de verbodsbepalingen voor de bescherming van in het wildlevende dier- en plantsoorten zijn opgenomen.

Vogelrichtlijnen

Het verbod op opzettelijk verstoren vogels is alleen geldig wanneer er sprake is van een “wezenlijke invloed” op de gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende soort. Er kan sprake zijn van een wezenlijke invloed op de gunstige staat van instandhouding bij verstoring door projecten in het broedseizoen. Hierbij kan verstoring leiden tot aantasting van de functionaliteit van nesten en/of het doden van dieren. In dit kader kan er sprake zijn van overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2. Enkele vogelsoorten gebruiken jaarlijks hetzelfde nest of maken jaarrond gebruik van de nestlocatie.

Habitatrichtlijnen

In de habitatrichtlijn worden enkele vogelsoorten benoemd uit de verdragen van Bern en Bonn. In dit kader is het verstoren van deze vogelsoorten verboden, ongeacht of er sprake is van een wezenlijke invloed op de gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Andere soorten

De onder het beschermingsregimes andere soorten vallen enkele soorten waarvoor geen Europese verplichting tot bescherming bestaat. Dit betreft enkel nationaal beschermde soorten. Voor een aantal algemeen voorkomende nationaal beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit artikel 3.10 voor bestendig beheer, bestendig gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de vrijstelling worden projecten toegestaan die de verbodsbepalingen onder artikel 3.10 overtreden, ook zonder ontheffing. In alle gevallen geldt de zorgplicht. De lijst vrijgestelde soorten is per provincie verschillend, zie Bijlage IV. Voor een overzicht van alle beschermde soorten wordt verwezen naar de website van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Natura 2000

De Europese lidstaten hebben de verplichting om beschermingszones aan te wijzen. Deze beschermingszones worden toegewezen in het kader van de Europese vogelrichtlijn en/of habitatrichtlijn. Deze beschermingszones worden gevormd door de Natura 2000-gebieden. Ieder Natura 2000-gebied heeft specifieke instandhoudingsdoelstellingen in het kader van de Vogelrichtlijn en/of de habitatrichtlijn, dit betreft:

- De leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig ter uitvoering van de Vogelrichtlijn, of;
- De natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig ter uitvoering van de Habitatrichtlijn.

In het kader van de Wnb geldt een verbod op elk project binnen, of in de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied die:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of;
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen

Activiteiten die een wezenlijk effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden hebben kunnen alleen doorgang vinden wanneer bevoegd gezag hiervoor een vergunning verleend.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft natuurgebieden en gebieden die zijn aangewezen als ecologische verbindingzones tussen natuurgebieden. De kenmerken en waarde van het NNN mogen, als gevolg van een projecten, niet wezenlijk worden aangetast. Voor projecten moeten alle mogelijke effecten op de kenmerken en waarde van NNN-gebieden getoetst worden.

Bescherming houtopstanden

Het verboden is een houtopstand geheel of gedeeltelijk te kappen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant. Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Flora en Fauna

Op 10 juli 2023 is de Quicksan Flora en Fauna Bolst Noord aangeleverd door Pius Floris (zie bijlage 7). Uit de resultaten van de Quicksan volgt dat negatieve effecten op: Huismus, Steenuil, Marterachtigen (steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel), Alpenwatersalamander, Rugstreeppad, Grote modderkruiper en Teunisbloempijlstaart niet uit te sluiten zijn.

Opvolgende is een soortgericht onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied Bolst Noord (zie bijlage 8). Dit onderzoek is uitgevoerd door Pius Floris onderzoek en advies en op 13 februari 2025 aangeleverd aan de gemeente Meierijstad. Op basis van dit onderzoek kan een inschatting gemaakt worden van de effecten op de aanwezige natuurwaarden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit het soortgericht onderzoek blijkt dat er geen verdere vervolgstappen nodig zijn. Voor het borgen van de zorgplicht zal een werkprotocol worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Uit Soortgericht onderzoek Bolst noord blijkt dat vervolgstappen niet nodig zijn en geen negatieve effecten zijn op de onderzochte soorten.

4.10 Stikstofdepositie

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het dichtbijzijnde Natura 2000-gebied, "Kampina & Oiserwijkse Vennen", bevindt zich op ruim 21,5 kilometer afstand ten westen van de planlocatie Bolst noord, Erp.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van sto-ringsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als ge-volg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 80 woningen. Gezien de omvang van het project kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Aerius berekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat zowel bij de aanlegfase als de gebruiksfase géén rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. De berekeningen zijn toegevoegd aan de bijlagen 9 en 10 van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het rekenresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en verkeers-bewegingen is in alle fases niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofdepostie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de Bolst Noord in Erp.

4.11 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor deze bestemmingsplanprocedure is op 9 mei 2022 het 'Verkenkend bodemonderzoek' uitgevoerd door Ingenieursbureau Land uit Ede. Dit onderzoek is als bijlage 11 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het onderhavige plan maakt de ontwikkeling van maximaal 80 woningen planologisch mogelijk. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld.

Het bodemonderzoek toont aan dat:

- In het noordwestelijke gedeelte van de onderzoekslocatie, overschrijdt de aangetoonde gehalte van de parameter zink de interventiewaarde. Er is dus sprake van een verontreiniging met zink.
- Voor de overige schone grond binnen de onderzoekslocatie zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor de parameters koper, zink en PAK aangetoond. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse varieert van • 'altijd toepasbaar' tot klasse 'eindustrie'. Voor het werken met deze grond is geen veiligheidsklasse van toepassing.
- In het grondwater overschrijden de aangetoonde nikkel, zink, cadmium en barium concentraties de streefwaarde. Dit komt vaker in dit gebied voor. Vervolgonderzoek hiernaar is niet nodig.
- In de bodem van de onderzoekslocatie is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.

Conclusie

De zink verontreiniging van ca. 75 m3 (t.p.v. boring 01) dient verwijderd te worden om de locatie rondom boring 01 geschikt te maken voor woningbouw. Voor de verwijdering van deze verontreinigingen dient een plan van aanpak te worden opgesteld, welke dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (omgevingsdienst Brabant Noord). De verontreiniging zal bij het verlenen van de (bouw)vergunning worden verwijderd.

4.12 Waterparagraaf

Toetsingskader

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

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is recent vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

Waterschap Aa en Maas

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

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

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

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede

- ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Keur

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

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

Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

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

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Legger

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

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022 – 2026

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

beschreven waarop de gemeente zich zal richten.

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

Gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving

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

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

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

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

4.4.2 Onderzoek

Er is een waterparagraaf opgesteld door IB land om te onderzoeken of er met onderhavig plan wordt voldaan aan de relevante waterhuishoudkundige aspecten. Onderstaand worden belangrijkste conclusies weergegeven, het volledig onderzoek (19 juni 2025) is terug te vinden in de bijlage 12 van dit bestemmingsplan.

Conclusie onderzoek

De belangrijkste conclusies wat betreft de waterhuishouding van De Bolst zijn:

- In de gehele woonwijk De Bolst komt uiteindelijk een gescheiden rioolstelsel. Het vuilwater komt uit in gemaal De Bolst. Het hemelwater wordt via infiltratieriool ingezameld, getransporteerd naar de verschillende waterbergingen en geïnfiltreerd;
- De capaciteit van gemaal De Bolst is voldoende om het afvalwater van de toekomstige wijk te

kunnen verpompen;

- De verwachte gemiddeld hoogste grondwaterstand in De Bolst bedraagt 10.20 m + NAP;
- De overstort van de bergingsleiding en het infiltratieriool wordt met de realisatie van fase 1 verplaatst naar de definitieve locatie in het noorden van het plangebied;
- In fase 0 van de Bolst ontstaat 4.5 ha verhard oppervlak en op basis van de bergingseisen uit de periode 2007-2008 (36.6 mm) bedraagt de bergingsopgave 1.652 m³;
- In de fases 1 t/m 3 ontstaat 3.1 ha verhard oppervlak en op basis van het huidige beleid van waterschap Aa en Maas komt hiervoor 1862 m³ waterberging in de wijk (60 mm);
- Fase 4 dient in de toekomst voorzien te zijn van een eigen waterberging en een eigen rioolstelsel dat nabij de overstort aansluit op het infiltratieriool;
- In overleg met waterschap en gemeente is gekozen voor een maatwerkoplossing waarbij het grootste gedeelte van de bergingsopgave (3.050 m³) fysiek wordt aangelegd en het overig deel (464 m³) door middel van infiltratie tot stand komt;
- Uit de rioolberekeningen van het ontwerp van het infiltratieriool zoals opgenomen in de ontwerptekeningen van Megaborn (kenmerk GMe1903-402) blijkt dat bij bui L08 in beperkte mate water op straat ontstaat. Er ontstaat geen overlast, omdat het water oppervlakkig af kan stromen naar het groen of de greppel langs de Voorbolst;
- Uit de rioolberekeningen van het ontwerp van het infiltratieriool zoals opgenomen in de ontwerptekeningen van Megaborn (kenmerk GMe1903-402) blijkt dat bij bui L09 in grotere mate water op straat ontstaat. Er ontstaat naar verwachting geen overlast, omdat het water zich oppervlakkig kan verspreiden op straat, in de bermen en eventueel richting de greppel langs de Voorbolst;
- De gemeente Meierijstad accepteert het theoretisch optreden van water op straat bij bui L09 en kiest niet voor kapitaalvernietiging en het veroorzaken van overlast door de bestaande riolering in fase 0 te vervangen voor leidingen met grotere diameters.

Conclusie onderzoek

De belangrijkste aanbevelingen wat betreft de waterhuishouding van De Bolst zijn:

- Gedurende de ontwikkeling van de wijk dient de hoeveelheid waterberging altijd te voldoen aan de eisen. Aan te bevelen valt te zorgen dat voorafgaand aan de ontwikkeling van een nieuwe fase de waterberging op voorhand is gerealiseerd;
- Om de weerstand te beperken is het van belang dat de uitstroomconstructies in de bestaande en toekomstige centrale waterbergingen uitgerust zijn met een maasrooster (1.0 x 1.0 m);
- De hoogte van de drempel van de overstort van het infiltratieriool naar het oppervlaktewater is een belangrijke sluitpost voor de waterberging. Het is dan ook van belang dat deze drempel uiteindelijk een niveau krijgt van 10.88 m + NAP. Elke cm dat de drempel lager is, resulteert in een afname van de hoeveelheid berging van ongeveer 100 m³.

4.13 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden

overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het betreft dan:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

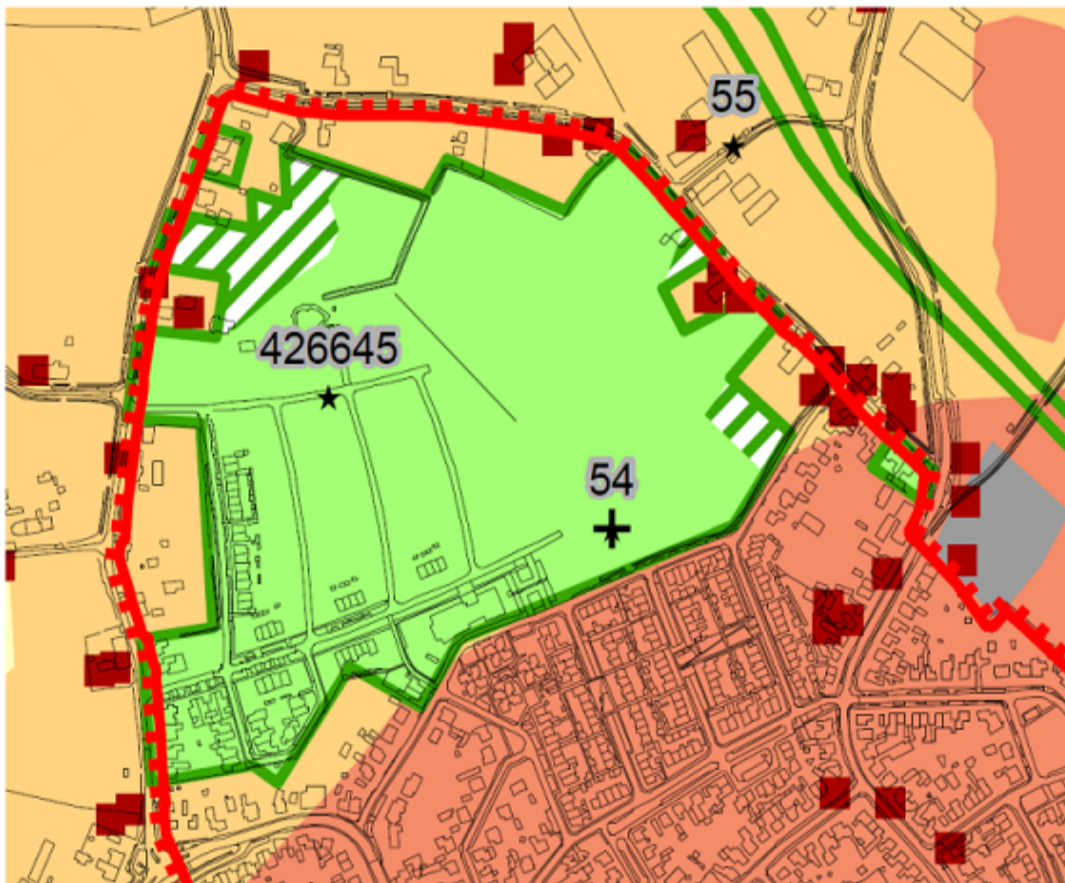
Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant De cultuurhistorische waardenkaart (CHWkaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.

Met de Cultuurhistorische Waardenkaart wil de provincie Noord-Brabant een 'handvat' bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van 'monumenten', maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landschap.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De voormalige gemeente Veghel heeft voor het gehele grondgebied een eigen archeologische inventarisatie laten uitvoeren. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Deze verwachtingskaart dient als instrument om archeologisch beleid mee te voeren.



Afbeelding 13 Uitsnede archeologische beleidskaart voormalig gemeente Veghel.

Archeologie

De archeologische beleidsadvieskaart geeft een gedetailleerd overzicht van de aanwezige archeologische waarden en de archeologische verwachtingen in de voormalige gemeente Veghel (zie afbeelding 13). Het grondgebied van de voormalige gemeente Veghel is met betrekking tot archeologie opgedeeld in diverse categorieën (o.a. een hoge, middelhoge en lage verwachting). Voor deze categorieën worden door burgemeester en wethouders op grond van de omvang en diepte van bodemingrepen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is, afhankelijk van de omvang van de ingreep, een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

In het kader van de ontwikkeling van De Bolst is in het voorjaar van 2004 een bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd, waarbij een groot deel van het plangebied is onderzocht (zie bijlage 13). Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het onderzoeksgebied is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde, met name voor bewoning in de IJzertijd. Het veldonderzoek wees echter uit dat de bodem vooral in het westelijke deel sterk was afgetopt of tot op grote diepte was verstoord. In het oostelijke deel was op verschillende plaatsen nog een restant van een podzolbodem aanwezig. Er werden evenwel geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. Wel zijn een aantal Laat-Middeleeuwse scherven aan de oppervlakte of in de boringen aangetroffen. Deze vondsten bevonden zich echter niet in situ. Voor het onderzoeksgebied is het uitvoeren van een waarderend booronderzoek of ander vervolgonderzoek niet benodigd. Naar aanleiding van het bureau- en karterend booronderzoek zijn de gronden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling en is op de archeologische beleidskaart de aanduiding 'geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk' opgenomen.

Voor de niet onderzochte percelen aan de Voorbolst en het Oudveld geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gronden is in het bestemmingsplangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de voorgenoemde dubbelbestemming is bepaald dat voor versturende werkzaamheden in de bodem die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunning verplicht is. Voor de gronden met een middelhoge archeologische verwachting bedraagt de maximale verstoring 100 m² en 30 cm diep. Indien deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient een archeologisch onderzoek overlegd te worden.

Cultuurhistorie

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de noordzijde van Erp; een agrarisch dorp van bescheiden omvang, maar met een lange geschiedenis. De oudste akkergronden van Erp zijn ten oosten van het plangebied gelegen. Het plangebied is waarschijnlijk ergens in de 13e eeuw ontgonnen, mogelijk zelfs nog eerder. Vanuit Oudveld aan de oostzijde van het plangebied en de Voorbolst aan de westzijde van het plangebied, is steeds meer marginaal terrein in gebruik genomen. De scheiding in het midden wordt gevormd door een oud beekdal waar zich thans nog een sloot bevindt.

Erp bestond aanvankelijk uit een aaneenschakeling van agrarische linten met enkele verspreid liggende bebouwingsconcentraties. De verschillende (agrarische) bebouwingslinten zijn vandaag de dag nog duidelijk herkenbaar, waarvan de Voorbolst een typisch voorbeeld is. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Voorbolst dan ook aangemerkt als een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde.

In het nog te ontwikkelen deel van de Bolst zijn op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen aangetroffen.



Afbeelding 14 Uitsnede cultuurhistorische Waardekaart provincie Noord-Brabant

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van de voorgenoemde cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten.

Monumenten en waardevolle elementen

Binnen het voorliggende plangebied is één Rijksmonument aanwezig. Het betreft een kortgevelboerderij met bijgebouwen aan de Voorbolst (nummer 5), daterend uit de achttiende eeuw. Het object is van cultuurhistorisch belang als uitdrukking van een culturele- en sociaaleconomische ontwikkeling.

De boerderij is gaaf bewaard en is met name waardevol vanwege het ensemble van gebouwen, onder meer bestaande uit een bakhuis en put.

Naast het Rijksmonument aan de Voorbolst zijn in het plangebied enkele gemeentelijke monumenten aanwezig:

Adres	Omschrijving
Oudveld 12	Boerderij
Voorbolst 7	Landarbeiderswoning

De gemeentelijke monumenten zijn beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening. De Rijksmonumenten zijn reeds voldoende beschermd door de monumentenwet. De aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn voorzien van een passende bestemming. Op de verbeelding is een dusdanige bouwhoogte opgenomen dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft in dit plan.

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Meijerijstad ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de gemeente komen waardevolle bomen voor die de status van gemeentelijk monument hebben, waaronder ook twee leilinden aan de Voorbolst en een Populier aan het

Oudveld.

Natuurmonument	Adres	Kroonprojectie
Leilinden (2)	Voorbolst 5	5 meter
Populier	Oudveld 10	10 meter

Deze natuurmonumenten zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur'. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder aanlegvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden.

Conclusie

Archeologie

De nog te ontwikkelen gronden zijn in het verleden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn de gronden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Aanvullend onderzoek is niet benodigd.

De gronden waarvoor nog wel een archeologische verwachtingswaarde geldt, zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een archeologische dubbelbestemming: "Waarde – Archeologie". Daarmee zijn eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

Cultuurhistorie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor de thans aanwezige cultuurhistorische waarden in (de nabijheid van) het plangebied niet worden aangetast. In het nog te ontwikkelen deel van het plangebied zijn bovendien geen cultuurhistorische waardevolle elementen of objecten aanwezig. Derhalve gelden er ook vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.14 Parkeren en verkeer

Parkeren

Om te bepalen hoeveel parkeerplekken er gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied is onderstaande berekening opgesteld. De Nota parkeernormen Meierijstad 2018 is hierbij leidend. Op basis van deze Nota is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Binnen deze norm is ook het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. Dit is gesteld op 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Conform de normen zullen er binnen het plangebied 180 parkeerplekken dienen te worden gerealiseerd. Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers. In het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit verder uitgewerkt.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend mits er sprake is van voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormen. Voor wat betreft parkeren worden geen belemmeringen verwacht.

Onderverdeling in plan	Woningtype conform CROW	Percentage	Aantal	Parkeernorm	Aantal
Middel dure koop	Koop, huis, twee-onder-een-kap	20%	16	2,4	38,4
Dure koop (senioren)	Koop, huis, tussen/hoek	20%	16	2,2	35,2
Goedkope koop	Koop, huis, tussen/hoek	10%	8	2,2	17,6
Sociale huur	Huur, huis, sociale huur	25%	20	2,2	44
Vrije sector huur	Huur, huis, vrije sector	15%	12	2,2	26,4
Variabel	huur/koop	10%	8	2,2	17,6
			80		180

Afbeelding 15 Berekening parkeernorm.

Verkeer

Binnen het plangebied dient de verkeersgeneratie berekend te worden. Hiervoor zijn de CROW richtlijnen leidend, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Gelet op de woningbouwontwikkeling en de locatie aan de rand van Erp is er gekozen voor de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' conform de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 en de ligging 'rest bebouwde kom'. De gemiddelde normen zijn gehanteerd voor deze ontwikkeling. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 620 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag. De ontsluiting van de Bolst vindt plaats op de Wilbert Kerkhofstraat en het Oudveld. Beide wegen kunnen de geplande verkeersbeweging aan.

Onderverdeling in plan	Woningtype conform CROW	Percentage	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Middel dure koop	Koop, huis, twee-onder-een-kap	20%	30	7,8	234
Dure koop (senioren)	Koop, huis, tussen/hoek	20%	14	7,4	103,6
Goedkope koop	Koop, huis, tussen/hoek	10%	9	7,4	66,6
Sociale huur	Huur, huis, sociale huur	25%	20	5,6	112
Vrije sector huur	Huur, huis, vrije sector	15%	7	6,2	43,4
Variabel	huur/koop	10%	8	7,4	59,2
			80		620

Afbeelding 16 Verkeersgeneratie

Conclusie

Het voorliggend plan voldoet op het aspect parkeren en verkeer

4.15 Overige belemmeringen

4.15.1 Industrielawaai

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai niet aan de orde.

4.15.2 Hoogspanningslijnen

De dichtstbij gelegen hoogspanningslijnen bevinden zich op circa 3 kilometer afstand tot het plangebied en vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van de Bolst Noord.

4.15.3 Spuitzones gewasbescherming

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Conclusie

Bovenstaande maakt duidelijk dat er onder andere met betrekking tot het wel of niet inzetten van gewasbeschermingsmiddelen, de omliggende akkers, de teelt die daar wel dan niet plaatsvindt en de afstanden tot het plangebied dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.15.4 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 kilometer geldt, gemeten vanaf de positie van de radar, welke is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Conclusie

Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 23 meter boven NAP mogelijk gemaakt (gemiddelde hoogte plangebied is 11 meter boven NAP en de hoogst toegelaten bebouwing is 12 meter). Het voorliggende bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor het functioneren van de radar.

Hoofdstuk 5 Procedure

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

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Kom Erp, Bolst noord is een juridisch bindend plan dat bestaat uit de de verbeelding en de regels. Verder bestaat het plan uit een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bepalen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden. De verbeelding zorgt voor de visualisering van het plan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding. Verder wordt het plan in de toelichting nader toegelicht.

De regels bevatten het juridisch kader zoals regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing. Verder is het visualiseren een doel van de verbeelding. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin respectievelijk de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- **Begrippen:** In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- **Wijze van meten:** Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- **Bouwregels:** in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- **Nadere eisen:** in dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- **Afwijken van de bouwregels:** Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktelaten van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- **Specifieke gebruiksregels:** in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- **Afwijken van de gebruiksregels:** Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- **Wijzigingsbevoegdheid:** Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het opstellen van een wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- **Anti-dubbeltelregel:** deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- **Algemene bouwregels:** deze regels geven algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- **Algemene gebruiksregels:** deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- **Algemene afwijkingsregels:** in deze regels zijn aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- Algemene wijzigingsregels: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- Slotregel: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Woongebied

De gronden ten behoeve van de ontwikkeling van de 'Bolst Noord' zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming heeft een globaal karakter en bevat zodoende veel flexibiliteit, omdat de bouwplannen voor dit gebied nog niet geheel vastliggen. Omdat de toekomstige invulling van het woongebied nog onduidelijk is, wordt enige vrijheid geboden. Er is dan ook gekozen om voor het gebied de bestemming 'Woongebied' toe te passen.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. In de bouwregels is verder bepaald dat de goot- en bouwhoogte van woningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6,5 en 10 meter. Daarnaast zijn maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze bedraagt in de basis 3 meter. Hoofdgebouwen dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorste perceelsgrens te worden gebouwd. Verder is de maximale diepte van het hoofdgebouw van de verschillende woningtypologieën opgenomen.

Voor bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de gemeentelijke standaard en de landelijke wetgeving voor vergunningsvrij bouwen. Bijbehorende bouwwerken mogen in principe alleen in het achtererfgebied en het bebouwbaar deel van het zij-erf worden opgericht, met een maximum van 250 m² (afhankelijk van de perceelsgrootte) en 50% van het bebouwingsgebied.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, niet zijnde het oorspronkelijke hoofdgebouw, alsmede het bebouwbaar deel van het zij-erf. In het voorerfgebied mogen uitsluitend erkers en/of entreeportalen worden gebouwd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering

opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor het overige deel van het perceel (voor de voorgevel) geldt dat erfafscheidingen tot 1 meter hoogte mogen worden opgericht.

In de gebruiksregels van de bestemming 'Woongebied' is bepaald dat het aantal woningen binnen de bestemming niet meer dan 80 mag bedragen. Voor het publiekrechtelijk borgen van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Tot slot wordt binnen de bestemming 'Woongebied' ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Meierijstad is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planvorming worden verrekend in de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied en eventuele planschade. De kosten verbonden aan de bouw van de woningen komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het proces bestaat uit de volgende stappen:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.3 Vooroverleg

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

De partijen die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. In voorliggend geval betreffen dit: Het waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, De veiligheidsregio en de Dorpsraad Erp.

6.4 Inspraak

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

6.5 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot onderstaande wijzigingen. Daarnaast zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

6.5.1 Wijzigingen zienswijzen

- **Verkaveling**
De kaarten met daarop een bouwkaaf in plaats van een wadi zijn aangepast. Hierop is nu enkel een wadi te zien.
- **Lagenbenadering**
De lagenbenadering is toegevoegd en uitgebreid toegelicht in het aangepaste bestemmingsplan.
- **Waterparagraaf**
Voor de ontwikkeling van de Bolst Noord is een nieuwe waterparagraaf opgesteld. Zowel de nieuwe beleidsuitgangspunten als de feedback van het waterschap Aa en Maas zijn hierin meegenomen.
- **Boringsvrije zone**
De boringsvrije zone is toegevoegd aan de plankaart en geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
- **Landschappelijke inpassing**
De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is de landschappelijke inpassing nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en is er een berekening van 1% norm toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- **Regels**
De regels van het bestemmingsplan Bolst Noord zijn aangepast. Het doel was om de regels meer in lijn te krijgen met het bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst'. Hierdoor ontstaat een woongebied met eenduidige en duidelijke regels.
- **Beeldkwaliteitsplan**
Het beeldkwaliteitsplan Bolst Noord is aangepast naar aanleiding van feedback door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een leidraad waar bouwplannen aan getoetst zullen gaan worden.

6.5.2 Ambtelijke wijzigingen

- **Verbeelding**
Het aangrenzende bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst' en het ontwerpbestemmingsplan 'Bolst Noord' sloten niet naadloos op elkaar aan. Hierdoor ontstond

de situatie waarbij kavels in twee bestemmingsplannen vielen. Dit is juridisch geen wenselijke situatie. Daarom is ervoor gekozen het bestemmingsplan 'Bolst Noord' iets te vergroten waardoor dit probleem is opgelost en deze kavels binnen het bestemmingsplan "Bolst Noord" komen te liggen.

- Regels

De regels van het bestemmingsplan Bolst Noord zijn aangepast. Het doel was om de regels meer in lijn te krijgen met het bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst'. Hierdoor ontstaat een woongebied met eenduidige en duidelijke regels.

- Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Bolst Noord is aangepast naar aanleiding van feedback door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een leidraad waar bouwplannen aan getoetst zullen gaan worden.