

Bestemmingsplan

Hezelstraat/Den Uil, Erp

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

Betreffende	Hezelstraat/Den Uil, Erp
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.ERP000BP0022021P-ON01
Datum	6 september 2021

Bestemmingsplan Hezelstraat/ Den Uil, Erp

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

Rapportnummer:	P03434_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.ERP000BP0022021P-ON01
Datum:	6 september 2021
Opdrachtgever:	Versteegden Vastgoed BV
Projectteam BRO:	JRi, MvDn
Concept:	november 2020
Voorontwerp:	april 2021
Ontwerp:	juli 2021, september 2021
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	Gemeente Meierijstad
Beknopte inhoud:	

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

Ruimte om in te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2.PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Voorgestane ontwikkeling 7

3.BELEIDSKADER **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale omgevingsvisie 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16

4.OMGEVINGSASPECTEN **21**
4.1 M.e.r.-aanmeldingsnotitie 21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 21
4.3 Flora en fauna 26
4.4 Water 28
4.5 Bodem 31
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur 32
4.7 Bedrijven en milieuzonering 32
4.8 Geurhinder 36
4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai 37
4.10 Luchtkwaliteit 38
4.11 Externe veiligheid 39
4.12 Hoogspanningslijnen 41
4.13 Spuitzones gewasbescherming 41
4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 42
4.15 Verkeer en parkeren 42

5.JURIDISCHE PLANOPZET **44**
5.1 Inleiding 44
5.2 Plansystematiek 44
5.3 Bestemmingen 46

6.UITVOERBAARHEID **48**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48
6.2.1 Vooroverleg 48
6.2.2 Vaststellingsprocedure 48

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Indicatieve verkaveling Hezelstraat
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 4: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
Bijlage 6: Waterparagraaf
Bijlage 7: Bodemrapportage
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en besluit Hogere Waarde
Bijlage 10: Stikstofonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om acht grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren op het perceel gelegen tussen Hezelstraat 11 en 23 en tussen Den Uil 34 en 46 te Erp, welke kadastraal bekend staat als ERP00 – E – 1379. Met de ontwikkeling op dit terrein ontstaat tevens de mogelijkheid om aan de oostzijde van de Hezelstraat een stoep aan te leggen. Die ontbreekt op dit stuk en vanuit verkeersveiligheid is het gewenst dat deze er komt. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.370 m^2. Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein aan een bebouwingslint in de kern Erp. Figuur 1.1 toon de ligging van het plangebied aan de Hezelstraat/ Den Uil.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Erp’, vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel, heeft de locatie weliswaar een woonbestemming, maar is geen bouwvlak voor woningen opgenomen. Het planvoornemen om 8 grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van de woningen juridisch planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Er dient een bestemmingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Hezelstraat en Den Uil in de kern Erp, gemeente Meierijstad. De directe omgeving wordt voornamelijk omgeven door vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijwoningen, tevens zijn in de omgeving ook enkele voorzieningen, zoals horeca en een sportpark gevestigd. De locatie maakt onderdeel uit van het perceel dat momenteel nog kadastraal bekend staat als ERP00 – E – 1379 en wat een oppervlakte heeft van ca. 3.620 m^2. Op dit perceel, aan de zuidzijde, zijn rijksmonumenten aanwezig. Het betreft een woonhuis met bedrijfsruimten en een vrijstaande kerverij, paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie gaat hier verder op in. Voor het onderliggende planvoornemen wordt de noordzijde van het perceel gebruikt, welke momenteel bestaat uit braakliggend terrein. Het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft een totale oppervlakte 2.370 m^2.

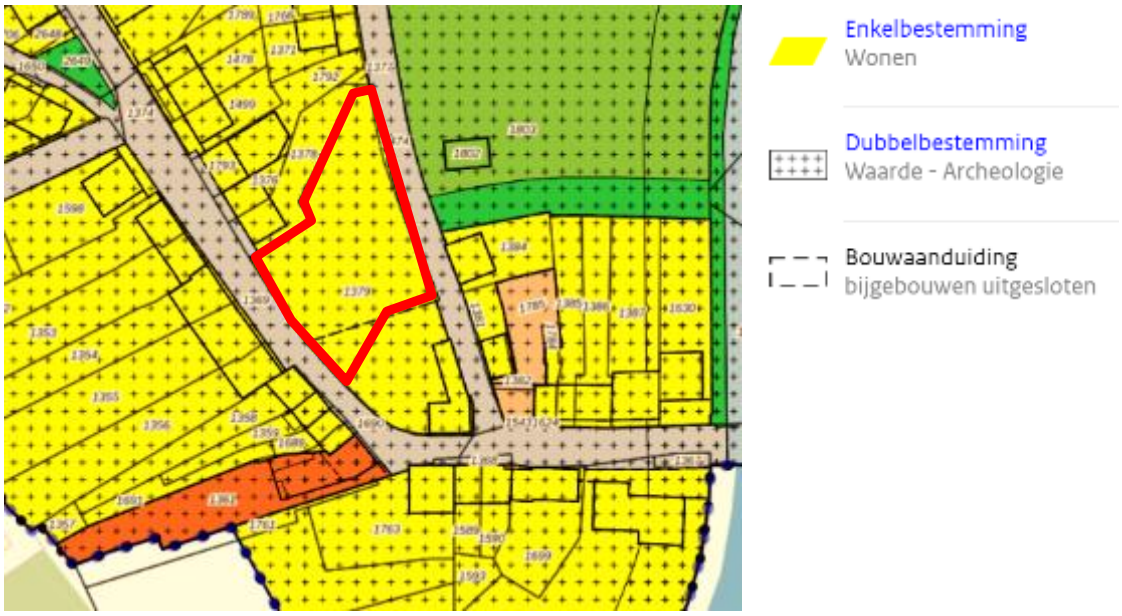
De ligging van het perceel en de globale ligging en begrenzing van het plangebied staan weergegeven in figuur 1.2. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Globale ligging en begrenzing plangebied in luchtfoto en kadastrale kaart (bron: Google Maps, kadastralekaart.com).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Erp’, vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel het geldende planologisch-juridisch kader. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ met de bouwaanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’. Een klein gedeelte in het zuidwestelijke deel van het plangebied kent de bestemming ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019, door de gemeente Meierijstad. Met dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid op eenduidige wijze verankert in alle bestemmingsplannen van gemeente Meierijstad.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van de woningbouw niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale omgevingsonderzoeken (zoals akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, flora en fauna-onderzoek e.d.) zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein. Het plangebied is gelegen aan de Hezelstraat en Den Uil in de kern Erp ten zuidoosten van het centraal gelegen Hertog Janplein en de kerk. De Hezelstraat is een belangrijke doorgaande weg in het dorp. Deze weg maakt onderdeel uit van de N616, waaraan in 2019 wegwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Bij de werkzaamheden is de weg verbreed en is er voorzien in een geluidsarmer wegdek. Ter hoogte van het plangebied is het totale profiel echter te smal om aan weerszijden van de weg een stoep te kunnen maken. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als een klein bedrijf en café gevestigd. Het betreft een kapper met een volgens de VNG bijbehorende milieucategorie 1 en een café met milieucategorie 1, met de bijbehorende richtafstand van 10 meter tot rustige woonwijk en 0 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstanden worden voldaan. Omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het planvoornemen, paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

Figuur 2.1 geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: BRO)

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens acht levensloopbestendige- / seniorenwoningen te ontwikkelen binnen het plangebied met een oppervlakte van circa 2.370 m^2. De acht woningen betreffen zes twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die het mogelijk maken om er zo lang mogelijk in te blijven wonen. Op de begane grond is er een volledig woningbouwprogramma met maximaal een extra slaapkamer op verdieping. De woningen zijn zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.

Met de woningbouw wordt de open plek in het bebouwingslint van de Hezelstraat – Kerkstraat en dat van Den Uil – De Wasaa – Schildstraat opgevuld. Aan de Hezelstraat wordt de heersende rooilijn doorgezet en in deze rooilijn zijn ter plaatse van het plangebied een tweekapper en een vrijstaande woning beoogd. Aan Den Uil is ruimte om op een evenwichtige manier 2 tweekappers en 1 vrijstaande woning in te passen. De bouwmassa's sluiten aan op het heersende bebouwingsbeeld en zullen met oog voor het historische karakter worden vormgegeven. De bebouwing is qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd op de bebouwingskarakteristiek in het dorpse bebouwingslint. Er is daarom gekozen voor een relatief lage goot- en bouwhoogte (3,5, respectievelijk 8 meter), waarbij het toepassen van kenmerkende mansardekappen of zadeldaken mogelijk is. Met de plannen is gezorgd voor duidelijke voorkanten aan de straatzijde en het vermijden van te grote afwijkingen van de gangbare rooilijnen. Qua gevelbreedtes, -hoogtes en materiaalkeuzes is aangesloten op de dorpse bebouwingskarakteristiek.

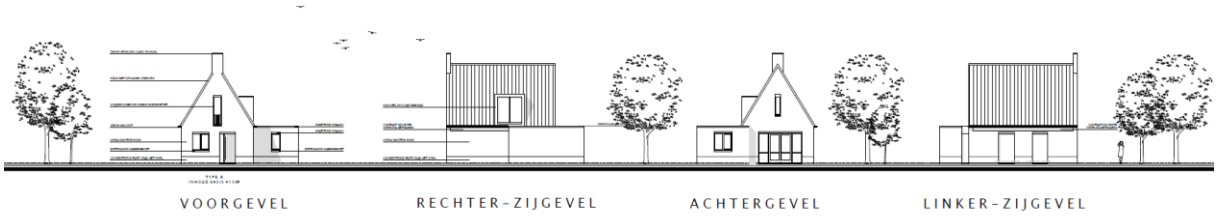
Bij 7 woningen worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en bij één woning worden er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In het noordoosten van het plangebied worden nog eens 3 openbare parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Na de realisatie van de woningen blijft er ruimte over op het zuiden van het perceel voor het verbreden van de Hezelstraat en ter plaatse een stoepstrook aan te leggen zoals dit ten noorden van de planlocatie ook gedaan is.

Figuur 2.2 toont het ontwerp van het planvoornemen. De stedenbouwkundige invulling is besproken met welstand. Het ontwerp is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De woningen worden gebouwd als levensloopbestendige- / seniorenwoningen. Dit uit zich in een volledig woonprogramma op de begane grond met maximaal een slaapkamer op de verdieping en een relatief lage bouwhoogte (1 bouwlaag met een kap). Voor iedere woning is op de begane grond een slaapkamer en badkamer voorzien.

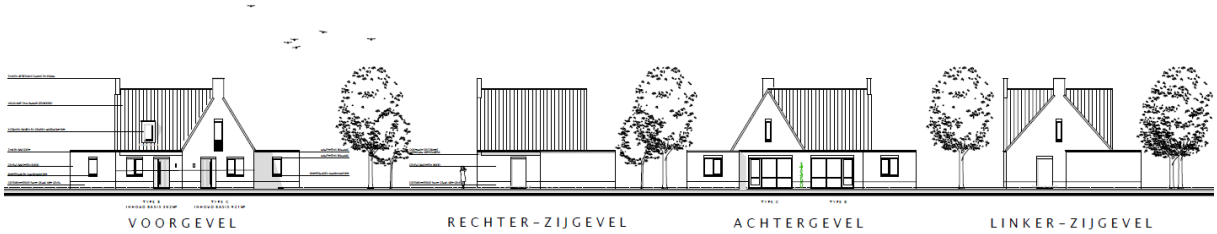
Het voetpad tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en de Hezelstraat 23 wordt openbaar om de koppeling te maken met het sportpark en de Aa. Er is een beplantingsplan opgesteld waarvan de uitvoering als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 2.2 Ontwerp perceelindeling (bron: van Houtum Architecten)



Figuur 2.3 Geveltekeningen type A (bron: van Houtum architecten)



Figuur 2.4 Geveltekeningen type B en C, indicatief (bron: van Houtum architecten)

Beeldkwaliteit

De gemeente verplicht een beeldkwaliteitplan bij een ontwikkeling van meer dan twee woningen, derhalve is voor deze locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hieronder worden enkele belangrijke uitgangspunten benoemd binnen het beeldkwaliteitsplan. In de bijlagen is het beeldkwaliteitsplan opgenomen voor een volledige weergave van het stedenbouwkundig programma en de criteria die hierbij horen.

Het beeldkwaliteitplan fungeert als inspiratiebron, maar ook als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het streven is dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het beoogde beeld is dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving. Om te komen tot het beoogde ruimtelijke- en beeldkwaliteit zijn de volgende uitgangspunten bepalend:

- aansluiten bij bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur;
- aansluiten op dorpse bebouwingskarakteristiek;
- rekening houden met cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de verkeerssituatie door verbreding van de Hezelstraat door middel van een stoepstrook.

Ruimtelijke stedenbouwkundige structuur

Binnen het beeldkwaliteitsplan wordt de bebouwing op de bestaande straatzijde georiënteerd, hierbij dient de rooilijn van de bebouwing uit de omgeving overgenomen te worden. Duidelijke voorkanten aan de straatzijde zijn van belang. Daarnaast is het wenselijk dat het ‘gat’ in de bebouwingswand wordt opgevuld. De bebouwing dient qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd te zijn op de bebouwingskarakteristiek uit de omgeving. De bouwmassa’s dienen met oog voor het historische karakter worden vormgegeven.

Bouwmassa

De woningen zullen bestaan uit een bouwlaag met kap, zie de geveltekeningen in figuur 2.3 en 2.4. Door de relatief lage goot- en bouwhoogte is het mogelijk een mansardekap toe te passen, daarnaast zou een zadeldak ook van toepassing kunnen zijn. De kaprichting is realiseerbaar evenwijdig aan de

straat, bij stedenbouwkundige aanleiding is draaiing of combinatie van kapvorm toegestaan. Een aanbouw aan de voorzijde, zoals een erker of entreepartij is uitgesloten. Dakkapellen zijn daarentegen wel toegestaan. De bijgebouwen/garages dienen achter de voorgevel van het hoofdvolume te worden geplaatst.

Afstand tot perceelsgrenzen
De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 meter, en aan de andere zijde minimaal 1 meter te bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij tweekappers aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen.

Aankleding buitenruimte en erfafscheiding
De inrichting van de buitenruimte bij de te realiseren woningen moeten aansluiten bij het dorpse karakter. Er wordt gebruik gemaakt van eenvoudige dorpse materialen zoals klinkers, bomen en gras. Hagen vormen de zichtbare erfafscheidingen vanuit de openbare ruimte. De voorste perceelsgrens wordt eveneens begrenst door een (lage) haag. In het beplantingsplan, wat is opgenomen als bijlage bij de bestemmingsregels is opgenomen dat de erfafscheidingen zullen bestaan uit een 100% gewone beuk - Fagus sylvatica, met eivormige heldergroene bladeren welke snoei goed verdraagt. De roodbruine herfstbladeren blijven tot in het voorjaar (mei) aan de plant hangen, waardoor de haag ook in de winter voor afscherming/begeleiding zorgt.

Cultuurhistorische waarden
Er moet een kwalitatieve overgang van de ontwikkeling naar het rijksmonument gerealiseerd worden. Dit kan door ruimte rondom het perceel vrij te houden en kwalitatief in te richten met bijvoorbeeld gras en bomen in combinatie met een voetpad.

Verkeerssituatie
De verkeerssituatie moet verbeterd worden, het plan biedt ruimte voor het aanleggen van een trottoir. Van belang is dat het profiel en materialisering aansluit op het dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Het aanleggen van nieuwe rijwegen is niet wenselijk. Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, openbare parkeerplaatsen moeten qua materiaal aansluiten op de bestaande bestrating.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt 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.

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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. 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.

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied
Het plan aan de Hezelstraat voorziet in de realisatie van 8 seniorenwoningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met 8 woningen dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

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

3.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

Doorwerking plangebied
Met onderhavig planvoornemen worden er nieuwe woningen gerealiseerd op een braakliggend terrein. Er is derhalve sprake van een inbreidingsopgave binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden nieuwe woningen gerealiseerd, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 1 maart 2020 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 Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als ‘stedelijk gebied’ en ‘landelijke kern’, zie figuur 3.1. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing.



Figuur 3.1 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

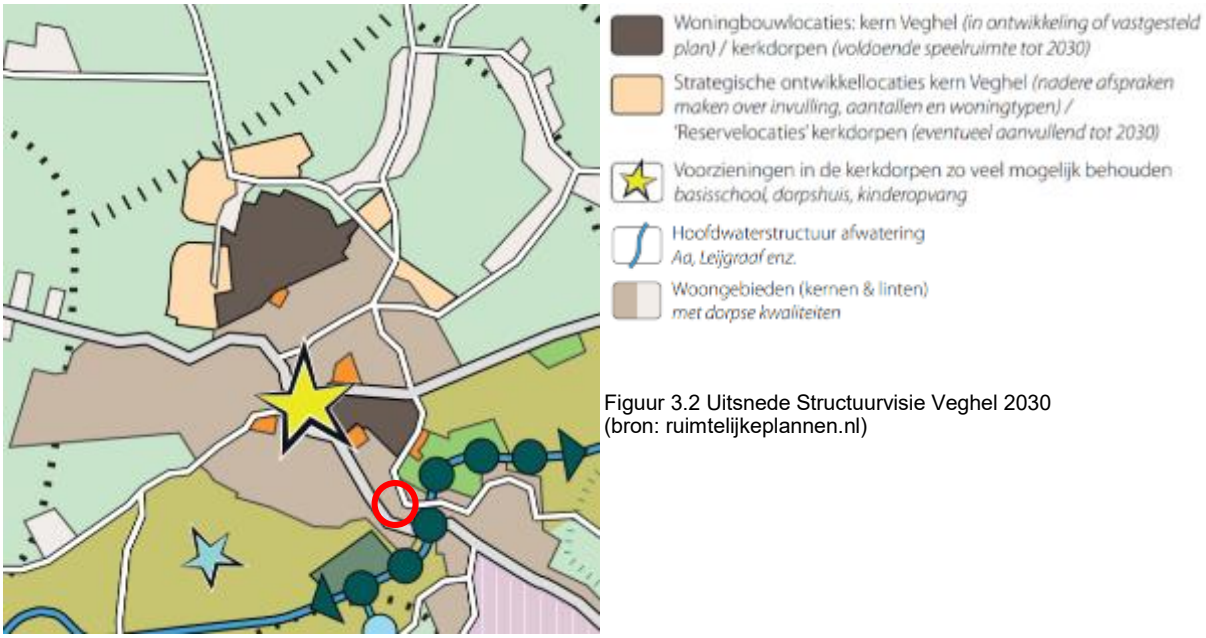
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim Omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit. Er worden woningen gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint in het stedelijk gebied. Met het planvoornemen is sprake van inbreiding. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het plangebied is aangeduid als woongebied met dorpse kwaliteiten in de kern Erp (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de structuurvisie 'Veghel 2030' schetst de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten, waaronder behoud van de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Daarbij wordt vooral ingezet op het verder ontwikkelen van de altijd al sterk vertegenwoordigde voedingsindustrie. Deze structuurvisie biedt daarom met recht een 'menu voor de toekomst'. Dat 'menu' is opgesteld voor de voormalige gemeente Veghel als geheel. Dat betekent dat vooral de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in deze structuurvisie aan bod komen. Zaken dus, die iedereen in de gemeente aangaan. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruit gekeken, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn.

Vraaggestuurd ontwikkelen
Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt maken het noodzakelijk om vraaggestuurd te ontwikkelen. De gemeente Meierijstad (voorheen gemeente Veghel) biedt mogelijkheden voor organische gebiedsontwikkeling en functiemenging binnen gemeentelijke grondexploitaties. Vraaggestuurd ontwikkelen leidt over het algemeen tot meer diversiteit en kleinschaligheid en sluit daarmee naadloos aan op de wens om meer 'dorps' te bouwen. De volgende zaken hebben daarbij voorrang, waarbij kwaliteitswinst altijd een vereiste is:

- het aanhelen van linten en/of versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren;
- het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra;
- verbreding van het aanbod aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Doorwerking plangebied
Met onderhavige ontwikkeling worden er 8 woningen gerealiseerd in de kern van Erp. De gemeente wil meer vraaggestuurd gaan ontwikkelen waarbij woningbouwontwikkelingen die invulling geven aan onder andere het 'dorps' bouwen (als voorbeeld van een bijzonder woonmilieu) de voorkeur hebben. In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van een locatie binnen de kern Erp. De locatie leent zich voor woningtypen in een dorps woonmilieu. Onderhavig plan bouwt door op het historische patroon van haar omgeving. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Met het plan kan zelfs een verbetering in deze structuur worden bereikt omdat er ruimte ontstaat om het straatprofiel te laten aansluiten op de het profiel dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Ook wordt er gezorgd voor het opvullen van een 'gat' in de bebouwingswand van zowel de historische structuur van de Hezelstraat als die van Den Uil. De bebouwing is qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd op de bebouwingskarakteristiek in het dorpse bebouwingslint. Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de Veghelse structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

Kwantitatieve woonbehoefte
Regionale afstemming
Voor de Brabantse Agenda Wonen zijn voor de periode 2017-2040 geen vaste cijfers meer vastgesteld, maar twee scenario's: een hoge en een lage verstedelijkingsgraad. Op basis van het scenario 'hoog' heeft Meierijstad voor de periode 2017-2029 een indicatieve toename woningvoorraad van 4.810 woningen. Op grond van het scenario 'laag' betreft dat 3.855 woningen. De gemeenteraad van Meierijstad gaat uit van behoeftecijfers van scenario 'hoog'. Regionale afspraken over de woningbouwplanning en -programmering moeten nog gemaakt worden.

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad
- Meierijstad had op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%. De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.
- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot 2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.
- Op de eerste plaats dient Meierijstad te voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftecijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten.

In tabel 3.1 staat de kwantitatieve woningbehoefte van Meierijstad weergegeven.

Benodigd aantal woningen	2018	toe-name	2028	toe-name	2030	toe-name	2040
Sint Oedenrode l	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode h	7.498	699	8.197	97	8.294	174	8.468
Schijndel laag	10.036	653	10.689	85	10.774	-75	10.699
Schijndel hoog	10.036	893	10.929	129	11.058	-75	10.983
Veghel laag	15.940	1.925	17.865	239	18.104	839	18.943
Veghel hoog	15.940	2.351	18.291	317	18.608	839	19.447
Meierijstad laag	33.474	3.136	36.610	395	37.005	935	37.940
Meierijstad hoog	**33.474**	**3.941**	**37.415**	**545**	**37.960**	**935**	**38.895**

Tabel 3.1: kwantitatieve woningbehoefte

De prognose in de provinciale woningbehoefteprognose vastgesteld in mei 2017 met een hoge en een lage variant. De hoge variant betreft de behoefte inclusief het inhalen van de achterstand die er nu is. De cijfers van de voormalige gemeenten te samen wijkt iets af van die van Meierijstad totaal. Dit is het gevolg van afrondingsverschillen. Bepalend is de totale woningbehoefte voor Meierijstad.

In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er in de gemeente Meierijstad 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028). Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke de kwantitatieve woningbehoefte is voor het woningbouwprogramma op basis van de lage respectievelijk de hoge woningbehoefte. De provincie gaat er bij de hoge prognose van uit dat in 2030 de gehele achterstand in realisatie woningbouw is ingehaald. Vandaar dat de cijfers voor de periode 2030-2040 voor zowel de lage als de hoge prognose gelijk zijn.

Wanneer alleen naar Veghel gekeken wordt zouden er in de periode 1-1-2018 tot 2040 3.003 tot 3.507 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers.

Kwalitatieve woonbehoefte
De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning. Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk.

- De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens stijgt; dit geldt zowel voor ouderen als jongeren.
- De komende jaren zal Meierijstad flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Uit het onderzoek van de werkgroep die in het kader van het traject van de woonvisie woonwensen en woonbehoeften van ouderen in kaart heeft gebracht blijkt dat er 2.700 senioren graag willen verhuizen waarvan 1.600 binnen 1 tot 3 jaar.

Het aantal jonge huishoudens en het aantal gezinnen blijven nagenoeg gelijk.

- Hoewel Meierijstad vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. De doelgroep blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt in Meierijstad. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een eengezinskoopwoning, met name tussen de €250.000 en €350.000.
- Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in de gemeente Meierijstad de komende jaren nagenoeg gelijk. Deze groep op de woningmarkt is echter wel sterk geneigd te verhuizen. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft er.
- Jongeren en jonge gezinnen ondervinden bij hun zoektocht naar geschikte woonruimte beperkingen wat betreft betaalbaarheid/financierbaarheid.

De kwalitatieve behoefte aan woningen voor de gemeente Meierijstad in zijn totaliteit voor de komende jaren (tot 2030) is kort samengevat als volgt weer te geven:

- 25% sociale huur;
- 15% huur vanaf € 710,00 per maand;
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop);
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur);
- 20% koop > € 275.000 (duur);

- 10 % variabel in te zetten.

De genoemde percentages gelden algemeen en worden per ontwikkellocatie verfijnd (met uitzondering van het percentage sociale huur). Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat prioriteit wordt gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Doorwerking plangebied

De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van het realiseren van seniorenwoningen in de kern Erp, binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel, bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van het gebied. Het inbreidingsplan omvat twee vrijstaande- en zes twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden gebouwd als levensloopbestendige woningen. De woningen worden gerealiseerd met aandacht voor kwaliteitsverbetering en behoudt van de kracht van de kern. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden.

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte, er worden namelijk 8 seniorenwoningen gerealiseerd. De ontwikkeling van 8 seniorenwoningen past zowel kwantitatief als kwalitatief in het woningbouwbeleid van Meierijstad. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad. Met initiatiefnemer is afgesproken dat alle woningen in het koopsegment vallen. Dit is op eigen risico van de initiatiefnemer en met initiatiefnemer afgestemd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 M.e.r.-aanmeldingsnotitie

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

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

Met dit bestemmingsplan worden 8 seniorenwoningen gerealiseerd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied
In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er is een aanmeldingsnotitie separaat bij dit bestemming toegevoegd als bijlage. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op

het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

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

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

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm dient naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate vastgesteld te worden.

Doorwerking plangebied
Met de beoogde ontwikkeling van 8 seniorenwoningen wordt de onderzoeksgrens overschreden. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Salisbury Archeologie. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek is een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied vastgesteld. Deze verwachting is gebaseerd op de bekende archeologische, historische en aardwetenschappelijke gegevens uit het onderzoeksgebied. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat er een esdek aanwezig is. Dit betekent dat een vondstenniveau uit de periode Laat-Paleolithicum t/m Vroege Middeleeuwen waarschijnlijk niet meer intact is. Het sporenniveau uit deze periodes zal juist beschermd zijn door het esdek.

Salisbury Archeologie adviseert in het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Voor het opsporen van een vindplaats zonder intact vondstenniveau, is een proefsleuvenonderzoek de aangewezen opsporingsmethode. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Het vervolgonderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een vindplaats en de aard, omvang en datering hiervan vaststellen.

De huidige archeologische dubbelbestemming blijft daarom gehandhaafd en dient ter bescherming van ingrepen in het archeologisch bodemarchief.

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

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

Het plangebied is gelegen in de ‘Meierij’. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden.

Doorwerking plangebied
Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Echter is op hetzelfde perceel als dat van onderhavig plangebied, aan de zuidzijde, wel een Rijksmonument aanwezig. Het betreft een woonhuis met bedrijfsruimten en een vrijstaande kerverij, gebouwd in 1922. Het is een eénlaags bedrijfspand op een rechthoekige plattegrond onder een mansardedak. Het dak is gedekt met muldenpannen. Oorspronkelijk waren alle gevels geheel in hout uitgevoerd, na oorlogsschade is het gebouw op een bakstenen plint gezet. In de gevels zijn vooral zesruitsramen aangebracht. Er zijn enkele liggende ramen aanwezig. Er wordt een kwalitatieve overgang van de beoogde ontwikkeling naar het rijksmonument gerealiseerd. Dit kan door ruimte rondom het perceel vrij te houden en kwalitatief in te richten met bijvoorbeeld gras en bomen in combinatie met een voetpad.

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. De 8 seniorenwoningen worden gerealiseerd in het westen van het perceel. Het plangebied van de woningen wordt afgescheiden van de rijksmonumenten door een fiets-/voetpad en door hagen. In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Met het plan kan zelfs een verbetering in deze structuur worden bereikt omdat er ruimte ontstaat om het straatprofiel te laten aansluiten op de het profiel dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Ook wordt er gezorgd voor het opvullen van een ‘gat’ in de bebouwingswand van zowel de historische structuur van de Hezelstraat als die van Den Uil. De bebouwing is qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd op de bebouwingskarakteristiek in het dorpse bebouwingslint. Het initiatief zorgt daarom niet voor negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

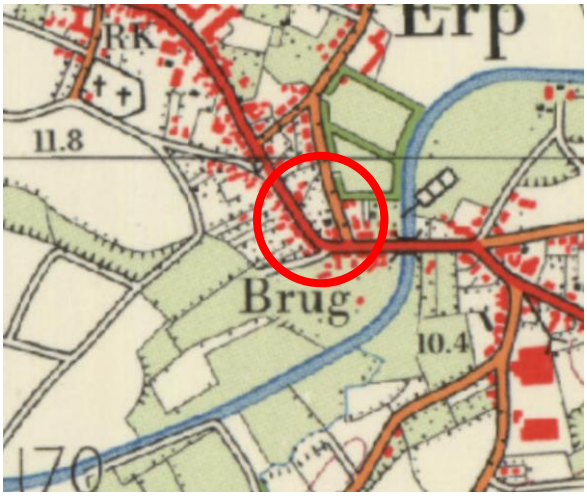
Historische kenschets
Het plangebied gelegen aan de Hezelstraat kan worden geclassificeerd in twee landschapstypen. Allereerst grenst het plangebied aan het beekdal van de Aa, daarnaast maakt het omliggende landschap uit van de oude ontginningen. De Aa komt aan de zuidoostkant Meierijstad binnen en loopt door Erp, langs Keldonk en gaat vervolgens door Veghel naar Heeswijk Dinther. De Hurkske Loop, Leijgraaf en Beekgraaf zijn belangrijke zijbeken die door de Meierijstad heen lopen. In vergelijking met het beekdal van de Dommel is het dal van de Aa opener van karakter en minder natuurlijk. Dit open karakter wordt versterkt door de (dichte) lintbebouwing aan de randen van het beekdal. Dit is ook duidelijk terug te zien in aangrenzende omgeving van het plangebied.



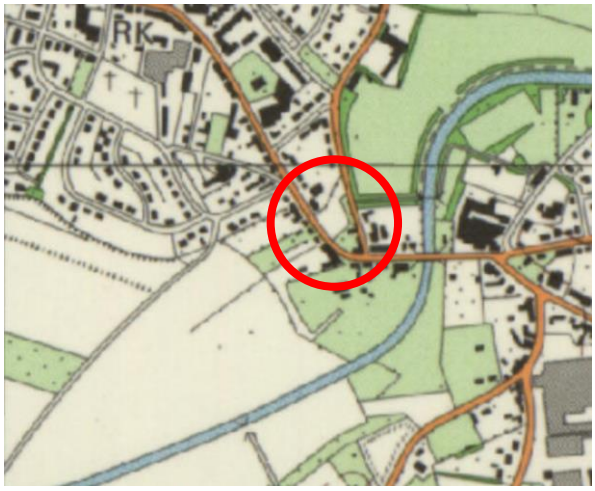
Figuur 4.1 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.2 1950 (Bron: topotijdreis)



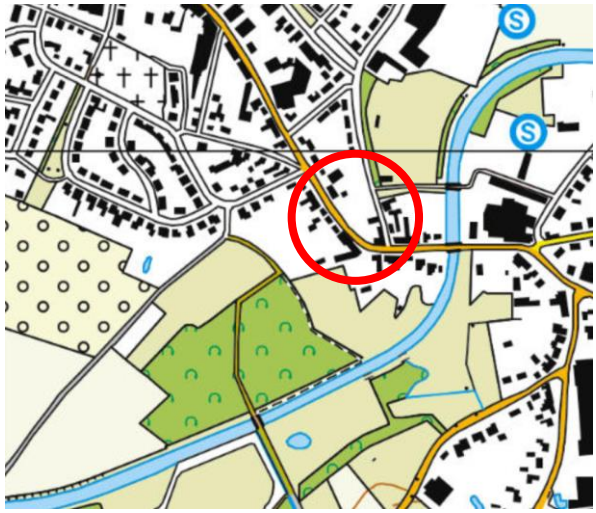
Figuur 4.3 1970 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.4 1990 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.5 2000 (Bron: topotijdreis)


Figuur 4.6 2019 (Bron: topotijdreis)

Het ontstaan van de oude zandontginningen gaat ver terug. De intrede van de landboud en veeteelt was bepalend voor de ontwikkeling van de oude zandgronden. Alleen de hoge gronden waren geschikt voor de agrarische bedrijvigheid. Op basis van hoogte verschillen kunnen er dan ook drie globale zones worden onderscheiden. Dit is namelijk het gebied aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de Oude zandontginningen wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met een halfopen karakter. Hierin komen onregelmatige en organische wegen en verkavelingspatronen voor. Op basis van verschillende groenstructuren is er een diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, bomenrijen, houtwallen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn de ruimtes in het landschap gevarieerd. Zijn kan er onderscheid gemaakt worden in meer besloten gebieden en gebieden met een meer open karakter. In de figuren 4.1 t/m 4.6 wordt duidelijk hoe in de loop van de jaren het landschap zich heeft ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Het is belangrijk de omgevingskwaliteiten, waarden en de aanwezigen monument/structuren van het gebied te waarborgen en of te versterken. Zoals al eerder beschreven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. Door de omgevingskarakteristiek in het plan mee te nemen wordt de nieuwe ontwikkeling geïntegreerd in het huidige landschap. Kwaliteiten die dienen meegenomen te worden in het plan zijn:

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt.

Deze landschappelijke kwaliteiten komen uit de landschapsanalyse van Meierijstad 2009 en zorgen voor belangrijke kaders en uitgangspunten bij een nieuwe ontwikkeling. Het voorgenomen plan kan bijdrage aan een versterken van het oude ontginningslandschap door kleinschalige landschapselementen toe te voegen. Daarnaast bevindt het plangebied binnen de lintbebouwingsstructuur. Hiermee wordt door de nieuwe ontwikkeling de huidige structuur versterkt. Echter zal er wel rekening gehouden moeten worden met de aangrenzende omgeving m.b.t. doorzichten, openheid en beslotenheid en monumenten. Wanneer de eerdergenoemde punten worden meegenomen kan de voorgenomen ontwikkeling in het landschap worden ingepast.

4.3 Flora en fauna

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

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

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Deurnsche Peel & Maria-peel”, bevindt zich op circa 19 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling van 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de Notitie AERIUS-berekening opgenomen met tevens de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de gebruiksfase. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is

een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 35 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden
Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing beschermde soorten
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:
- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

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

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Het eventueel verwijderen van de heg op de erfgrens tussen het plangebied en Hezelstraat 11 dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.1 Overzicht potentiele aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

4.4 Water

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.

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

Het Waterschap Aa en Maas beschrijft haar doelstellingen en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden voor de periode 2016 – 2021 in het Waterbeheerplan (WBP). Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen. In het WBP wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m^2 geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Meierijstad en de waterschappen hebben een beleidsdocument opgesteld, namelijk het VGRP+ 2017-2022, Waardevol water in Meierijstad. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan is een geschikt planinstrument om mee te kunnen bewegen met de veranderingen om ons heen. Zo is er bijvoorbeeld sprake van verandering in wetgeving, meer neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en meer focus op beheer in plaats van nieuwbouw. Door de huidige situatie af te zetten tegen toekomstige ontwikkelingen ontstaat een waterbergingsopgave.

Op basis van de kernkwaliteiten van de gemeente Meierijstad, de Watervisie samenwerkingsregio As50+ en de Visie Meierijstad is een gezamenlijke visie opgesteld over de toekomstige invulling van de watertaken. Om de visie te kunnen verwezenlijken zijn in het document een aantal speerpunten en aandachtsvelden bij de uitvoering van de reguliere werkzaamheden van belang. Om dit te bereiken betrekken we zoveel als mogelijk de maatschappij. Op particulier terrein liggen namelijk nog veel kansen en een hoger waterbewustzijn leidt tot meer acceptatie en aangepast gedrag.

Binnen de waterketen en het watersysteem benutten we de economische potentie om duurzaam om te gaan met energie/grondstoffen en water te (her)gebruiken voor recreatie en toerisme. Bij (her)ontwikkelingen en reconstructies dient zo goed mogelijk de boven- en ondergrondse ruimte benut te worden. Dit kan alleen door intensief samen te werken met de waterpartners.

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

Doorwerking plangebied
Door middel van een waterparagraaf is het planvoornemen hydrologisch beschreven. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Grondwater
Op basis van gegevens uit onder andere Bodemdata Nederland, Bodematlas Noord-Brabant en DINO-loket is te concluderen dat het plangebied in een infiltratie tot intermediar gebied ligt.

De stroming van het grondwater is lokaal noordelijk gericht richting de Aa en bevindt zich gemiddeld op een hoogte van circa 10,4 meter +NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Uit de gegevens van bodematlas Noord-Brabant is ter plaatse grondwatertrap VI te verwachten. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is ter plaatse op 40-60 cm-mv en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand op dieper dan 120 cm-mv te verwachten.

Oppervlaktewater
In de omgeving van het plangebied zijn drie A-watergangen gelegen, waarvan de rivier de Aa de grootste is. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig en zijn verder geen waterstaatswerken, waterwegen, greppels of sloten aanwezig.

Hemelwater
In het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het terrein is braakliggend. Het hemelwater infiltreert deels in de ondergrond en stroomt deels af naar de nabij gelegen putten van de Hezelstraat of Den Uil.

Bij de planontwikkeling bedraagt het toekomstig verhard oppervlak ca. 1.537 m^2. Vanuit het gemeentelijk beleid van de gemeente Meierijstad dient een nieuwbouwproject in stedelijk gebied een hemelwater neutrale ontwikkeling te zijn en is hemelwaterverwerking ter plaatse dus verplicht.

Voor een bui van T = 60 bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen circa 122,28 m^3. Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing.

Eventueel kan water hergebruikt worden, maar dit is geen strikte eis. Een regenton kan worden tussen geplaatst voor de besproeiing van de tuin. Bij hergebruik dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met de omgeving en mag er geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan. De benodigde retentie of afvoersnelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren in een grindgoot of middels het gebruik van een halfverharding zoals grind of een water-passerende bestrating.

Binnen het plangebied is een goede infiltratiesnelheid te verwachten. Gezien de verwachte GHG op 10,95 – 11,02 meter (circa 40-60 cm-mv) dient hemelwater bovengronds verwerkt te worden. Tot de mogelijkheden voor bovengrondse opvang van water behoren onder andere de aanleg van een verlaagde tuin maar ook een natuurlijke tuin, een sedum- of waterdak, regenwaterton of –schutting, wadi, infiltratiekratten en waterdoorlatende verharding/parkeerplaatsen. De waterberging zal op eigen terrein worden opgelost. In het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in waterbergingsvoorzienin-

gen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt de waterbergingsvoorziening concreet uitgewerkt. In de planregels is voorwaardelijk verplichtend geborgd dat voldoende waterberging plaatsvindt.

Het plangebied ligt vrij laag ten opzichte van de omgeving. Hierdoor is het nodig het vloerpeil op te hogen tot 10-20 cm boven de rijbaan. Hiervoor is een relatief grote ophoging noodzakelijk. Het omliggende maaiveld dient zo aangelegd te worden dat het hemelwater kan afstromen richting de putten. Door het aanhouden van een hoger vloerpeil is er geen (grond)wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Afvalwater
De bestaande bebouwing in de omgeving is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Bij herontwikkeling of nieuwbouw is het uitgangspunt dat de waterstromen 100% gescheiden aangeboden wordt op het gemeentelijke stelsel. Voor aansluiting op het riool moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente Meierijstad.

4.5 Bodem

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

Doorwerking plangebied
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Middels het beoogde plan om 8 woningen te bouwen worden ‘gevoeligere’ functies gerealiseerd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bodemonderzoek toont aan dat:
- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte gemeten met cadmium, lood en zink, deze concentraties kunnen verhoogd voorkomen in het stedelijk milieu.
- In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen, waarbij het licht verhoogde gehalte met barium waarschijnlijk van buiten de onderzoekslocatie aangevoerd wordt. Verhoogde gehalten aan barium zijn vaak van natuurlijke oorsprong, waardoor er geen nader onderzoek benodigd is.

Concluderend kan worden gesteld dat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen aangetoond zijn die aanleiding vormen voor het uitvoeren van

nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bestemming wonen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

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

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.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt deels aangemerkt als een gemengd gebied en deels als een rustige woonwijk. De woningen aan de Hezelstraat zijn gelegen direct naast de hoofdinfrastructuur. De Hezelstraat is immers een aanloopstraat naar het centrum. Hier komen woningen voor afwisselend met bedrijfsactiviteiten. Voor deze woning wordt uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied. Voor de woningen aan Den Uil wordt uitgegaan van een omgevingstype rustige woonwijk, aangezien deze woningen niet direct aan de hoofdinfrastructuur zijn gelegen.

<u>Hezelstraat 26</u>

Op circa 30 meter van het plangebied ligt een café. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat op deze locatie de aanduiding ‘horeca van categorie 2’ geldt. In de regels is opgenomen dat horeca, categorie 2 wordt gezien als "middelzware horeca": Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café:
- proeflokaal;
- zalenverhuur voor feesten en partijen;
- conferentiecentrum.

Een dergelijk horecabedrijf kan worden gezien als een bedrijf in milieucategorie 2, met de bijbehorende richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk en 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Aan de voorzijde van het café is een terras aanwezig en in het café wordt muziek gedraaid. Zoals hierboven beschreven wordt aan de richtafstand voldaan. Tevens wordt er aan de zuidzijde van de nieuwe woningen een afschermende voorziening gerealiseerd, zie hiervoor ook de navolgende paragraaf 4.8. Deze afschermende voorziening wordt gerealiseerd om overal in de tuinen te voldoen aan 50 dB, deze afschermende voorziening draagt tevens bij als geluidwerende afscheiding van geluid als gevolg van het café.

<u>Den Uil 11</u>

Aan Den Uil 11 is detailhandel toegestaan. Hier is een cateringbedrijf gevestigd. Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan in categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan met uitzondering van een supermarkt, uitsluitend op de begane grond. Bij een bedrijf milieucategorie 2 behoort de richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk en 10 meter tot gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en deze bestemming is minstens 18 meter, hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Tevens zijn er al bestaande woningen aangrenzend aan deze bestemming gelegen.

Brugstraat 12
Op circa 75 meter van het plangebied is een kapper gevestigd. Dit is een bedrijf in milieucategorie 1, met de bijbehorende richtafstand van 10 meter tot rustige woonwijk en 0 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Brugstraat 13
Op ca. 120 meter ten oosten van het plangebied ligt een fabriek van het mengvoerbedrijf Fransen en Gerritsen. Dit is een bedrijf in milieucategorie 4.1, hiervoor geldt volgens de VNG-publicatie voor geluid en geur een richtafstand van 200 meter tot rustige woonwijk en 100 meter tot gemengd gebied. Aan de richtafstand tot gemengd gebied wordt voldaan aan de richtafstand tot rustige woonwijk niet. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen worden gehanteerd als basisafstanden, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De gemeente is wat dit bedrijf betreft goed op de hoogte van geur- en geluidhinder in de omgeving en de aanvaardbaarheid hiervan.

Uit het geuronderzoek (geuronderzoek, kenmerk 21720096.R01d, laatst gewijzigd d.d. 20 november 2018) bij de vigerende omgevingsvergunning d.d. 19 juni 2019 Fransen Gerrits BV Erp - omgevingsvergunning (https://www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen/vergunning-detail?id=e99c7795-3597-42d4-83bd-0020cd630394) blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen, waaronder de woning aan Brugstraat 11. Onderhavig nieuwbouwplan aan de Hezelstraat ligt 120 meter verder van het bedrijf dan deze woning (in westelijke richting). Daarom kan worden gesteld dat ook ter plaatse van het nieuwbouwplan sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van het bedrijf niet worden geschaad. Bovendien is er voor het perceel van de mengvoederfabriek een voorbereidingsbesluit van kracht, dit houdt in dat er voor aanvragen een aanhoudingsplicht geldt, om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Den Uil 3
In de directe omgeving van het plangebied liggen de voetbalvelden van voetbalvereniging RKVV Erp. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt de milieucategorie 3.1 met de bijbehorende richtafstand van 50 meter tot rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand (tot rustige woonwijk) wordt niet voldaan, waardoor er nader wordt ingegaan op het maatgevende aspect geluid. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij de voetbalvereniging vormen het stemgeluid van de spelers en de bezoekers, het balgeluid, de scheidsrechterfluit, de omroepinstallatie, luchtbehandeling en de voertuigbewegingen de voornaamste geluidbronnen. Hoewel de voornaamste geluidbronnen (stemgeluid en maximale geluidniveaus bij sportactiviteiten) niet worden getoetst volgens het Activiteitenbesluit, zijn deze geluidbronnen met oog op een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in dit akoestisch onderzoek.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen ruimschoots aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van de voetbalvereniging kan zorgen.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van 12 beoordelingspunten niet aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan (etmaal). Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt wel voldaan aan de richtwaarden uit stap 3 van de Handreiking.

Bron en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht en zijn niet mogelijk/gewenst. Maatregelen bij de ontvanger zijn daarentegen wel mogelijk. In tabel 4.2 is de benodigde gevelwering per woning weergegeven. Hierbij is ook de geluidsbelasting uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai meegenomen, het wegverkeerslawaai is maatgevend. De benodigde geluidwering is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Door middel van een nader gevelweringsonderzoek kan op een later moment bepaald worden welke voorzieningen exact nodig zijn.

Woning	Benodigde gevelwering (WVL + IL
1	33,3
2	33,1
3	33,6
4	25,8
5	26,0
6	26,5
7	26,2
8	25,7

Tabel 4.2 Benodigde gevelwering per woning (wegverkeerslawaai en industrielawaai)

De gemeente kan via stap 3 van de handreiking de overschrijdingen op de gevels toestaan, er is voldoende aangetoond hoe een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen geborgd kan worden.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van de voetbalvereniging kan zorgen.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de woningen aan de Hezelstraat (1 t/m 3) voldaan wordt aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking. Voor de twee woningen aan Den Uil (4 en 5) wordt niet voldaan aan stap 2, maar wel aan stap 3 uit de Handreiking. Voor 3 woningen aan Den Uil (6 t/m 8) wordt niet voldaan aan stap 3 uit de Handreiking.

De benodigde (aanvullende) gevelwering in het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau blijkt ruimschoots voldoende is om in het kader van piekgeluiden te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar binnen niveau. De gemeente kan de overschrijdingen op de gevels toestaan, er is voldoende aangetoond hoe een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen geborgd kan worden. Deze benodigde geluidwering is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking wordt voldaan, met uitzondering van de voorgevels van de woningen 4, 6 en 7. Ter plaatse van deze beoordelingspunten wordt eveneens niet voldaan aan de grenswaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (ook 50 dB(A) etmaalwaarde aangezien deze woningen gelegen zijn in een omgevingstype ‘rustige woonwijk’).

De overschrijdingen zijn van dermate aard (1 tot 2 dB) dat hinder niet verwacht wordt, in paragraaf 4.3.1 in het akoestisch onderzoek industrielawaai is dit nader toegelicht. De reeds benodigde gevelwering (vanwege cumulatieve geluidbelasting WVL en IL) is ruim voldoende om een aanvaardbaar binnen niveau te garanderen.

Verder zijn er in de (directe) omgeving geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op onderhavige ontwikkeling omdat er altijd aan de richtafstand wordt voldaan. Vice versa heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

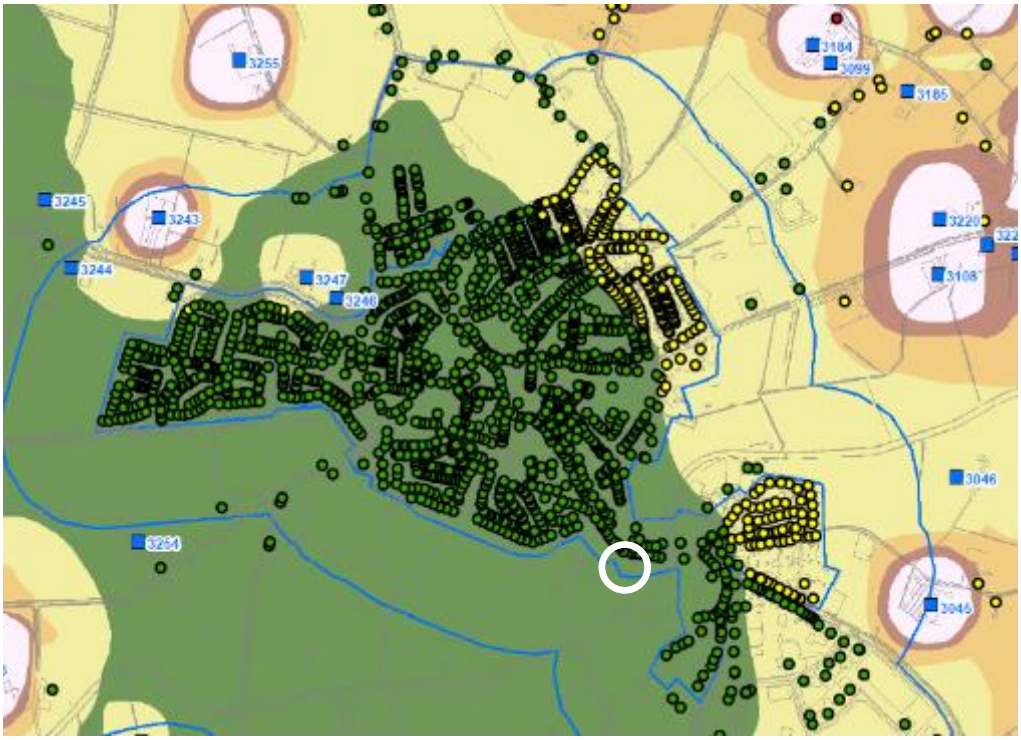
4.8 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd.

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

Doorwerking plangebied
Rondom de kern Erp zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels 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 figuur 4.7 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting (evaluatie van de gemeentelijke geurverordening 2015). Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 0 - 5 ou_E/m^3 is, waardoor sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat. De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen respectievelijk minder dan 2 ou_E/m^3 (o.b.v. van de V-Stacks vergunning berekening behorende bij de vergunning van Boterweg 26) en minder dan 5 ou_E/m^3 (o.b.v. Regionale geurkaart ODBN-regio 2020.2) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van een dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarde. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers al veel woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.7 Uitsnede Geursituatie 2015 Veghel (bron: ODBN, Gemeente Veghel)

4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai

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 optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe woningen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor woning 1 t/m 5 vanwege de geluidbelasting afkomstig van de doorgaande weg Kerkstraat- Hezelstraat-Brugstraat (N616). Voor deze weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt gerespecteerd.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (paragraaf 3.3 en 3.4) blijkt dat maatregelen enkel (deels) mogelijk zijn, dit in het kader van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De maatregelen zijn niet doelmatig/mogelijk om overal te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Er is een separaat besluit genomen tot verlening van de Hogere Waarde in het kader van de Wet geluidhinder (zie bijlage).

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels voor de geveldelen met een geluidbelasting van 54 dB of hoger wordt noodzakelijk geacht om aan te tonen dat binnen in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De benodigde gevelwering bedraagt maximaal 67 – 33 = 34 dB. De benodigde gevelwering per gevel wordt berekend door het gewenste binnen niveau (33 dB) van de berekende waarden voor het desbetreffende geveldeel af te halen.

Uit het uitgevoerde onderzoek industrielawaai is gebleken dat overige geluidbronnen (voetbalvereniging) zorgen voor nog hogere cumulatieve geluidbelastingen. In tabel 4.2 is aangegeven welke gevelwering per woning benodigd is. Hierbij is ook de geluidsbelasting uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai meegenomen. De gemeente kan de overschrijdingen op de gevels toestaan, er is voldoende aangetoond hoe een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen geborgd kan worden. Deze benodigde geluidwering is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘goed’ tot ‘zeer slecht’. Op basis de toelichting in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (paragraaf 3.4.1 en 3.4.2) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg hoeft te staan.

Daarbij worden er in de regels en verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan een tweetal afschermende voorzieningen vastgelegd (sba-1 en sba-2) om het woon- en verblijfsklimaat in de tuinen tot een acceptabel niveau te beperken.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

Doorwerking plangebied
Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan worden 8 seniorenwoningen mogelijk gemaakt en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.3 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	**NO_2 µg/m³**	**PM_{10} µg/m³**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m³**	**Jaar**
15519983	17.7	18.6	6.6	11.1	2020
15520093	17.7	18.6	6.6	11.1	2020
15520263	22.2	19.5	7.2	11.4	2020
15520532	20.1	19.0	6.8	11.3	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.3: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

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

4.11 Externe veiligheid

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

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.8 is de risicokaart weergegeven.

<u>Inrichtingen</u>

De risicokaart geeft aan dat op 400 meter ten noordoosten van het plangebied een tankstation gelegen. Dit tankstation heeft een vergunde LPG jaardoorzet van 500-1.000 m^3. 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. Er wordt voldaan aan de risicoafstanden er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.



Figuur 4.8 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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. Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,8 km meter ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 60 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

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

4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

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

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen. Derhalve, alsmede de achtergrondconcentratie (zie paragraaf 4.8), er geen reden is om een advies van de GGD te vragen. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft niet doorlopen te worden. 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.

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

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

4.15 Verkeer en parkeren

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

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

Doorwerking plangebied

Verkeer

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

Voor vrijstaande koopwoningen is de verkeersgeneratie in schil centrum, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 7.9 per woning. Voor 2 vrijstaande koopwoningen is de verkeersgeneratie 15,8 motorvoertuigen per etmaal.

Voor twee-onder-een-kap koopwoningen is de verkeersgeneratie in schil centrum, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 7.6 per woning. Voor 6 twee-onder-een-kap koopwoningen is de verkeersgeneratie 45,6 motorvoertuigen per etmaal.

In totaal komt de verkeersgeneratie hiermee op 61,4 motorvoertuigen per etmaal. Er worden geen problemen met betrekking tot verkeersdrukte verwacht.

Parkeren

Volgens de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ zijn er voor vrijstaande woningen 2,4 parkeerplaatsen per woning vereist. Voor 2 vrijstaande koopwoningen dienen er 4,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor twee-onder-een-kap woningen zijn er 2,4 parkeerplaatsen per woning vereist. Voor 6 twee-onder-een-kap koopwoningen dienen er 14,4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Overige kernen				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,3	2,4	woning	
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,2	2,4	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	2,0	2,2	woning	
Koop/huur, etage duur	2,1	2,3	woning	
Koop/huur, etage midden	1,9	2,1	woning	0,3
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	0,2

Tabel 4.4 Parkeernormen Meierijstad (bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018).

In totaal dienen er voor de ontwikkeling 19,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Waarvan 16,8 voor bewoners en 2,4 voor bezoekers. Bij 7 woningen worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en bij één woning worden er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In het noordoosten van het plangebied worden nog eens 3 openbare parkeerplaatsen aangelegd aan Den Uil. In totaal worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, zie ook figuur 2.2. Er worden, conform beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad en het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Meierijstad nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

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

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

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

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

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

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is geregeld wanneer overschrijding van bouwhoogten of bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Tevens is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat er voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 aanwezig moet zijn, waarbij per woning ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,

die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

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

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen: ‘Wonen’ en ‘Verkeer’.

Bestemming ‘Wonen’
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de toekomstige 8 woonpercelen. Binnen de bestemming is het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis onder voorwaarden, de hoofdfunctie. Voorts zijn bijbehorende gebruiksvormen zoals tuinen, erven, groen-, speel- en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn twee bouwstroken (bouwvlakken) opgenomen: één aan de zijde van de Hezelstraat en één aan de zijde van Den Uil. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd, waarbij het maximum aantal woningen per bouwvlak is aangegeven. Ook de maximum hoogten zijn op de verbeelding aangegeven, evenals de toegestane typen woningen (vrijstaand dan wel twee-aaneengebouwd). In de bouwregels zijn daarnaast enkele situeringseisen opgenomen, die zijn gekoppeld aan het toekomstige bouwperceel. Dit betreft minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de situering van de voorgevel. Voor bijbehorende bouwwerken zijn in de bouwregels specifieke regels gesteld, evenals voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwmogelijkheden verschillen binnen de zones ‘tuin’ (voorerven), ‘erf’ (achtererven) en de bouwvlakken.

Aan het bebouwen en gebruiken van de gronden en bebouwing voor woondoeleinden, zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd. Deze hebben onder meer betrekking op het realiseren van een geluidwerende erfafscheiding ter borging van het woon- en leefklimaat in de tuinen. Daarnaast is de realisatie van een groene begeleiding van de langzaamverkeersverbinding en enkele perceelsranden overeenkomstig het inrichtingsplan in de bijlage bij de regels.

Bestemming ‘Verkeer’
Aan de zijde van de Hezelstraat is de bestemming van een deel van de gronden gewijzigd van ‘Wonen’ naar ‘Verkeer’. Deze gronden worden openbaar gebied, aansluitend op de Hezelstraat. Ook de doorgang tussen de nieuwe woonkavels en de bestaande woonpercelen Hezelstraat 23/Den Uil 46-48 wordt bestemd als ‘Verkeer’. Hier is een functieaanduiding ‘langzaam verkeer’ opgenomen. Voorts heeft een klein gedeelte van het plangebied aan de zijde van Den Uil (noordelijke punt) de bestemming ‘Verkeer’ gekregen in verband met de aanleg van openbare parkeerplaatsen.

De regeling van de bestemming ‘Verkeer’ is afgestemd op de aangrenzend geldende Verkeersbestemming. Binnen de bestemming zijn wegen, paden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, groen, water e.d. toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘langzaam verkeer’ zijn geen doorgaande wegen voor gemotoriseerd verkeer toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van acht woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een ontwikkelaar. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.2.2 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.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Indicatieve verkaveling Hezelstraat
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 4: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
Bijlage 6: Waterparagraaf
Bijlage 7: Bodemrapportage
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 10: Stikstofonderzoek

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Verkeer	14
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7	Algemene bouwregels	26
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	30
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 11	Overgangsrecht	31
Artikel 12	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Hezelstraat/Den Uil, Erp' met identificatienummer NL.IMRO.1948.ERP000BP0022021P-ON01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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

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

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

1.6 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde;

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

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

1.9 bedrijf aan huis
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.10 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor:
- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen;

wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

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

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 beroep aan huis
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

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

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

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

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel

gelegen hoofdgebouw;
- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

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

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

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

1.22 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;
voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen; zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens; achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

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

1.24 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.27 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

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

1.29 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

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

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

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

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

1.34 hoekperceel
een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.35 hoekwoning
woning die aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

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

1.37 horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

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

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

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

1.40 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

1.41 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 7.1);

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

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

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

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

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

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

1.48 pergola
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m1 h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);

- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

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

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

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

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

1.53 voorste bouwvlakgrens
de grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.10 brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.11 oppervlak van een bouwperceel

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' geen doorgaande wegen voor gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan;
b. paden;
c. straatmeubilair;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
c. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 m¹;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m¹.

3.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen met dien verstande dat alle woningen een volledig woonprogramma op de begane grond dienen te hebben met maximaal één slaapkamer op de verdieping;
b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
    1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
    2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
    3. in alle andere gevallen, 45 m²;

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

4.2.2 Aanduiding bouwvlak

a Hoofdgebouw

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

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of maximaal 1 meter achter de voorste bouwvlakgrens te worden gebouwd;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 m¹ en aan de andere zijde minimaal 1 m¹ te bedragen;

g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen;
h. alle woningen dienen een volledig woonprogramma op de begane grond te hebben met maximaal één slaapkamer op de verdieping.

b Bijbehorende bouwwerken

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

a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt; daar waar géén oprit is gelegen dient de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens 3 m¹ te bedragen;
    2. bij vrijstaande woningen bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak uitsluitend aan één zijde van de woning gerealiseerd mogen worden;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde een erker worden gebouwd mits:
    1. de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
    2. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
    3. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
    4. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
c. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens een carport worden gebouwd mits de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde zijde een open wandconstructie heeft;
d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens minimaal 3 m¹ bedraagt.

4.2.3 Aanduiding 'tuin'

a Bijbehorende bouwwerken

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
    2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
    3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
    4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
    5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
    6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk alsmede een carport mag, bij vrijstaande en twee of meer aaneengebouwde woningen, de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits:
    1. de afstand tot de voorste perceelsgrens bij een bijbehorend bouwwerk minimaal 4,50 m¹ en bij een carport 2 m¹ bedraagt, en;
    2. het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste perceelsgrens een open wandconstructie heeft.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

4.2.4 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt;

2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens 3 m¹ dient te bedragen;

b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt binnen de aanduiding 'erf':

Oppervlakte binnen aanduiding 'erf'	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken**
tot 300 m²	40 m²
300 tot 600 m²	70 m²
600 m² tot 1.000 m²	100 m²
1.000 m² en groter	10% van de oppervlakte binnen aanduiding 'erf' tot een maximum van 200 m²

met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen en waarbij de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;

c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;

d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,3 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;

e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

f. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,3 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
   1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
   2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;

b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens minimaal 3 m¹ bedraagt.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

a. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconcstrucie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting, zoals berekend in het geluidrapport "Akoestisch onderzoek industrielawaai, Hezelstraat ong. te Erp", met kenmerk 20211070.v02, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies op 16 juli 2021 en 33 dB.

b. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek

geluidwering bedoeld in sub a.

c. Voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie moet voor her karakter van het geluid uitgegaan worden van spectrum (index TR) volgens de norm NEN-EN-ISO 717-1.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m^2 ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 4.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

4.4.2 Voorwaarden

De onder 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen

a. Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het in gebruik nemen van de gronden en gebouwen voor een gebruik als bedoeld in artikel 4.1 onder a uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient een muur en/of erfafscheiding van ten minste 1,80 meter hoogte en met een massa van tenminste 10 kg/m² aanwezig te zijn en als zodanig in stand te worden gehouden;
    2. op bouwpercelen waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is opgenomen, dient ter plaatse van de betreffende aanduiding een geluidafschermende voorziening van ten minste 1,80 meter hoogte en met een massa van tenminste 10 kg/m² aanwezig te zijn en

als zodanig in stand te worden gehouden. Deze geluidafschermende voorziening mag worden onderbroken door af te sluiten toegangen, zoals poorten, met een breedte van maximaal 1,5 meter;
3. de volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconcstrucie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting, zoals berekend in het geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Hezelstraat ong. te Erp", met kenmerk 20211070.v02, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies op 16 juli 2021 en 33 dB;
4. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in sub b;

b. Voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie moet voor het karakter van het geluid uitgegaan worden van spectrum (index TR) volgens de norm NEN-EN-ISO 717-1.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting zorgvuldige landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
    1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage

aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:
- 45 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

4.6.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van woningen (kamerverhuur)
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de woning worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
b. er moet minimaal 18 m² gebruiksoppervlakte per te huisvesten kamerhuurder aanwezig zijn;
c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

4.6.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan voor het gebruik van wonigen voor bijzondere woonvormen
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en bijzondere woonvormen toestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
b. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
c. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
d. in een straal van 75 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning

verleend voor bijzondere woonvormen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
b. het bepaalde in dit lid onder a.1 en a.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het verdiepen en afgraven van de zeebodem;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

5.3.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m¹ bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Algemene bepaling

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

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil;

7.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunnning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

8.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 8.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

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

8.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 8.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
b. gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
c. gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
d. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
e. prostitutie;
f. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning.

8.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

8.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden waarbij ten minste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein dienen te worden aangelegd.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de 'Nota Parkeernomen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 31 januari 2019, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

8.6 Afwijking verplichting parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 8.5 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een

andere wijze; en/of;

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

8.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 4.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt in een waterberging met voldoende capaciteit conform een norm van 60 mm/m² verharding, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 m¹;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m¹;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

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

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 12 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Hezelstraat/Den Uil, Erp' van de gemeente Meierijstad.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Inrichtingsplan **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Beplantingsplan

Hezelstraat/ Den Uil, Erp

Gemeente Meierijstad

BRO

Ruimte om *in* te leven

Beplantingsplan

Hezelstraat/ Den Uil, Erp

Gemeente Meierijstad

Rapportnummer:	01
Datum:	juli 2021
Projectteam BRO:	SvdS/MvD
Projectnummer:	03434
Trefwoorden:	Landschap, inpassing, beplantingsplan, bestemmingsplan

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te kunnen werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerpbureaus richten wij ons daarbij op het social-design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we o.a. visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

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

Ruimte om *in* te leven

Beplantingsplan

Elementbeschrijving A lage formele haag aangeduid als A. De haag heeft als doel te zorgen voor afscheiding openbaar/privé en doet tevens dienst als groene begeleiding van de weg. Voor de exacte locatie zie bijgevoegde ontwerptekening.
Beoogd eindbeeld jaarrond strakke haag tot 1.20m hoog.

Aanplant

- Voorbereiding door uitzetten/ plaatsen gespannen lijn.
- Graven plantsleuf ca. 50-60cm diep en ca. 40cm breed.
- Bodem plantsleuf dient goed doorlatend te zijn (ondergrond loswerken).
- Maat plantmateriaal 60-80cm.
- Aanplant enkele rij, 4 stuks per m^1:
    - Plant de wortelhals net zo diep als ze op de kwekerij gestaan hebben.
    - Minimaal 0.5 meter uit de eigendomsgrens planten.
- Aanvullen plantsleuf - eventueel met grondverbetering, aangebrachte beplanting rechtop zetten en aandrukken.
- Direct na aanplant voorzien van water en snoei om vertakking te stimuleren.

Sortiment

100% gewone beuk - Fagus sylvatica
Heeft eivormige, heldergroene bladeren welke snoei goed verdraagt. De roodbruine herfstbladeren blijven tot in het voorjaar (mei) aan de plant hangen, waardoor de haag ook in de winter voor afscherming/begeleiding zorgt.

Beheer

- Bij voorkeur twee maal per jaar geknipt (eind mei, begin juni en september).
- De kop van de haag wordt pas gesnoeid wanneer de haag zijn definitieve hoogte bijna heeft bereikt.
- Met name in de eerste jaren na aanplant ruim water geven in droge periode.
- Vanaf het 2^e/3^e jaar toepassen vorm snoei beurt.





Leveringsvoorwaarden te gebruiken plantmateriaal

- *Al het plantmateriaal dient autochtoon, soortecht, ruim gerooid, onbeschadigd en ziektevrij zonder ongedierte of schillen te zijn.*
- *Bij aankomst op het werk per soort en per variëteit te zijn voorzien van een kenmerk (de nomenclatuur moet overeenkomen met de benamingen volgens de Nederlandse Dendrologie).*
- *Plantmateriaal met kluit moet zijn voorzien van materiaal ter behouding van de kluit, terwijl de kluit goed doorworteld moet zijn.*
- *Wortels mogen geen sporen van verdroging vertonen.*

Elementbeschrijving B hoge formele haag aangeduid als B. De haag heeft als doel te zorgen voor afscheiding openbaar/privé en voldoende privacy. Voor de exacte locatie zie bijgevoegde ontwerptekening.
Beoogd eindbeeld jaarrond strakke haag tot 1.80m hoog.

Aanplant

- Voorbereiding door uitzetten/ plaatsen gespannen lijn.
- Graven plantsleuf ca. 50-60cm diep en ca. 40cm breed.
- Bodem plantsleuf dient goed doorlatend te zijn (ondergrond loswerken).
- Maat plantmateriaal 125-150cm.
- Aanplant dubbele rij, 5 stuks per m^1:
    - Plant de wortelhals net zo diep als ze op de kwekerij gestaan hebben.
    - Minimaal 0.5 meter uit de eigendomsgrens planten.
- Aanvullen plantsleuf - eventueel met grondverbetering, aangebrachte beplanting rechtop zetten en aandrukken.
- Direct na aanplant voorzien van water en snoei om vertakking te stimuleren.

Sortiment

100% gewone beuk - Fagus sylvatica
Heeft eivormige, heldergroene bladeren welke snoei goed verdraagt. De roodbruine herfstbladeren blijven tot in het voorjaar (mei) aan de plant hangen, waardoor de haag ook in de winter voor afscherming zorgt.

Beheer

- Bij voorkeur twee maal per jaar geknipt (eind mei, begin juni en september).
- De kop van de haag wordt pas gesnoeid wanneer de haag zijn definitieve hoogte bijna heeft bereikt.
- Met name in de eerste jaren na aanplant ruim water geven in droge periode.
- Vanaf het 2^e/3^e jaar toepassen vorm snoei beurt.





Leveringsvoorwaarden te gebruiken plantmateriaal

- Al het plantmateriaal dient autochtoon, soortecht, ruim gerooid, onbeschadigd en ziektevrij zonder ongedierte of schillen te zijn.
- Bij aankomst op het werk per soort en per variëteit te zijn voorzien van een kenmerk (de nomenclatuur moet overeenkomen met de benamingen volgens de Nederlandse Dendrologie).
- Plantmateriaal met kluit moet zijn voorzien van materiaal ter behouding van de kluit, terwijl de kluit goed doorworteld moet zijn.
- Wortels mogen geen sporen van verdroging vertonen.



Figuur 1 situatietekening met aanduiding beplantingstypen (bron: vanHoutumarchitecten)

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

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