

Bestemmingsplan

Eerschotsestraat-Zuid

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	Eerschotsestraat-Zuid
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01
Datum	december 2021

Toelichting

Bestemmingsplan Eerschotsestraat Zuid

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X07705_5
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01
Datum:	26 oktober 2021
Opdrachtgever:	OKKO Project
Projectteam BRO:	JRi, CVe, JvdA, TSc, MvDn
Concept:	30 maart 2018
Voorontwerp:	maart 2018
Ontwerp:	februari 2021, maart 2021, april 2021, mei 2021
Vastgesteld:	december 2021
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

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

Ruimte om in te leven

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2.PLANBESCHRIJVING **7**

3.BELEIDSKADER **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.2 Interim Omgevingsverordening 19
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Visie Meierijstad 21
3.3.2 Woonvisie Meierijstad 21

4.OMGEVINGSASPECTEN **23**
4.1 Verkeer en parkeren 24
4.4.1 Ontsluitingsstructuur algemeen 24
4.4.2 Verkeersgeneratie 24
4.4.3 Parkeren 26
4.2 Geluid 28
4.2.1 Toetsingskader 28
4.2.2 Conclusie 33
4.3 Luchtkwaliteit 33
4.3.1 Toetsingskader 33
4.3.2 Conclusie 35
4.4 Bedrijven en milieuzonering 35
4.4.1 Toetsingskader 35
4.4.2 Onderzoek 36
4.4.3 Conclusie 39
4.5 Externe veiligheid 39
4.5.1 Toetsingskader 39
4.5.2 Onderzoek 40

4.5.3 Beperkte verantwoording groepsrisico 41
4.5.4 Advies Veiligheidsregio 43
4.5.5 Conclusie 43
4.6 Ecologie 43
4.6.1 Toetsingskader 43
4.6.2 Onderzoek 45
4.6.3 Conclusie 45
4.7 Bodem 46
4.7.1 Toetsingskader 46
4.7.2 Onderzoek 47
4.7.3Conclusie 48
4.8 Water 48
4.8.1 Toetsingskader 48
4.8.2 Onderzoek 50
4.8.3 Conclusie 54
4.9 Archeologie 54
4.9.1 Toetsingskader 54
4.9.2 Onderzoek 54
4.9.3 Conclusie 55
4.10 Cultuurhistorie 55
4.10.1 Toetsingskader 55
4.10.2 Cultuurhistorische analyse 55
4.10.3 Landschappelijke analyse 56
4.10.4 Integratie cultuurhistorische en landschappelijke elementen in plangebied 57
4.10.5 Conclusie 57
4.11 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 58
4.12 Geur agrarisch 59
4.12.1 Toetsingskader 59
4.12.2 Beschouwing 60
4.12.3 Afweging goed woon- en leefklimaat en belangen veehouderij 61
4.12.4 Conclusie 62
4.13 Hoogspanningslijnen 62
4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen 62
4.15 M.e.r.-plicht 62
4.16 Belangen van derden 63

5.JURIDISCHE PLANOPZET 65
5.1 Inleiding 65
5.2 Systematiek 65
5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels 65
5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels 66
5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels 67

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels 67
5.3 Bestemmingen 68

6.UITVOERBAARHEID 70
6.1 Economische uitvoerbaarheid 70
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 70
6.2.1 Vooroverleg 71
6.2.2 Inspraak 71
6.2.3 Vaststellingsprocedure bestemmingsplan 72

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Externe Veiligheid
Bijlage 2: Externe veiligheid Advies Brandweer
Bijlage 3: Ecologie
Bijlage 4: Stikstofonderzoek
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
Bijlage 6: Waterparagraaf
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie MER
Bijlage 9: Geuronderzoek
Bijlage 10: Akoestisch onderzoek
Bijlage 11: Verslag vooroverleg en Inspraak insprekers
Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 13: Hogere waarde wet geluidhinder
Bijlage 14: MER beoordelingsbesluit
Bijlage 15: Notitie beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Eerschotsestraat, in het oosten van Sint-Oedenrode, aan de rand van de bebouwde kom, bevindt zich een vervallen en rommelig ogend terrein. De loodsen en bijgebouwen van de diverse bedrijven die hier gevestigd zijn/waren, hebben een slechte staat. Tevens heeft het landschap een onsamenhangende structuur. Okko Project is voornemens om ter plaatse een herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken. Onder de naam 'het HAVS-terrein', wat staat voor 'Het Aanzicht Van Sint-Oedenrode', is getracht een plan te ontwikkelen dat de entree en beleving van de kern Sint-Oedenrode, gezien vanaf de A50, de Oostelijke Randweg en het Dommeldal, verbeterd. De naam HAVS is inmiddels gewijzigd in Eerschotsestraat Zuid.

Basis voor de uitwerking van dit planvoornemen vormt de gebiedsvisie 'Eerschotsestraat – Dommel', welke door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode in juli 2016 is vastgesteld. Aanleiding voor deze gebiedsvisie vormde destijds de vele en uiteenlopende initiatieven die voor het gebied tussen de Eerschotsestraat en de Oostelijke Randweg/A50 werden aangedragen. Op basis van deze gebiedsvisie is voor de locatie Eerschotsestraat Zuid, hierna plangebied genoemd, een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt om 60-63 woningen te realiseren, die met zorg worden ingepast in de omgeving. Hiertoe zijn afzonderlijk een groenplan, een parkeerplan en een visie beeldkwaliteit openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Getracht wordt de aanwezige landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied te verbeteren en versterken. Hierbij is onder meer rekening gehouden met het zicht op de Knoptoren en de toegang tot het groene gebied rondom de tegen het plangebied gelegen Dommel.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouwontwikkeling met 60-63 woningen op de locatie Eerschotsestraat Zuid mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Sint-Oedenrode (gemeente Meierijstad) in de wijk Eerschot, tussen de Eerschotsestraat, de Oostelijke Randweg en de rivier de Dommel in.

Het (historische) lint aan de Eerschotsestraat vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Het gebied heeft een gezellige dorpse uitstraling en een gevarieerd karakter. Dit komt door de verschillende typen bebouwing, uit verschillende perioden. Ten westen van het plangebied ligt de Knoptoren, een Rijksmonument, dat beeldbepalend is voor het gebied. Dit gebied ten westen van het plangebied wordt gekenmerkt als een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De zichtlijnen op de knoptoren vanaf de A50 zijn van belang.
De Eerschotsestraat bestaat voornamelijk uit woningen, aangevuld met kleinschalige bedrijvigheid, zoals een bouwmarkt, zeilmakerij en kookstudio. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode:

- sectie C, nummers 2423, 2788, 2789, 3051 en 3834;
- sectie G, nummers 3291, 3645, 4709, 4710;
- sectie L, nummer 1289 (gedeeltelijk).



Figuur 1.1: ligging plangebied ten opzichte van Sint-Oedenrode (Bron: Bing maps)



Figuur 1.2: globale ligging plangebied (Bron: Bing maps)

Beschrijving plangebied
In het plangebied zijn momenteel de volgende functies aanwezig:

- tankstation Eerschotsestraat 74 met wasplaats en bedrijfswoning;
- bedrijfsloodsen Eerschotsestraat 72a t/m d;
- kantoor Eerschotsestraat 72;
- bedrijfswoning Eerschotsestraat 70;
- fietsenhandel Eerschotsestraat 90a (totaal ca. 400 m²);
- bedrijfspand Eerschotsestraat 90b;
- nutsvoorziening en groenvoorzieningen op de kop van de Eerschotsestraat;
- zij- en achtertuin van woning Eerschotsestraat 90 (gedeeltelijk);
- braakliggend terrein achter de woonpercelen Eerschotsestraat 94 t/m 106 (even).

Het plangebied is met name rondom de bedrijfsloodsen en bedrijfsfuncties vrijwel geheel verhard. De gronden aan de oostzijde van het plangebied zijn voornamelijk braakliggend en onverhard. De bebouwing is over het algemeen voorzien van een kap. De hoogte varieert van ca. 6 tot 10 meter.
De variatie aan functies, met weinig onderlinge samenhang in bouwvorm, oriëntatie en uitstraling, geeft het plangebied als geheel een rommelige en weinig verzorgde indruk.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost’. Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming, woonbestemming en groenbestemming. Daarnaast gelden enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen (Waarde – Archeologie 1 en 5, Waterstaat – Waterberging en overlegzone weg). De planontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat op de plek van de bedrijfsbestemming (burger)woningen gepland staan. De bedrijfsbestemming staat enkel bedrijfswoningen toe en geen burgerwoningen. Bovendien worden binnen de bestemmingen Wonen en Groen nieuwe woningen gesitueerd. Daarnaast worden bouwgrenzen overschreden en wordt een nieuwe ontsluitingsroute in het plangebied voorzien.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Oost” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

De hoofdstructuur van de beoogde woningbouwlocatie Eerschotsestraat Zuid is gebaseerd op de in de gebiedsvisie ‘Eerschotsestraat – Dommel’ opgenomen kaders. Op basis van deze gebiedsvisie is voor het HAVS terrein een stedenbouwkundig plan opgesteld, met daarin een groenplan, parkeerplan en een visie beeldkwaliteit voor de openbare ruimte. De basis ligt vast, maar wijzigingen in woningtypologie en woningaantallen zijn in beperkte mate mogelijk indien de marktwerking daarom vraagt.

In totaal omvat het richtprogramma 59 (maximaal 63) nieuwe woningen en de optie tot sloop en nieuwbouw van 1 (bedrijfs)woning (Eerschotsestraat 70) en is er ruimte voor ca. 141 autoparkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt hiermee binnen het plangebied opgevangen. Het indicatieve richtprogramma ziet er als volgt uit:

- 1 vrijstaande woning;
- 4 tweekappers;
- 10 patiowoningen;
- 24 tussen / hoekwoningen;
- 20 appartementen.

Hoewel de stedenbouwkundige hoofdstructuur het plangebied vastligt, is het mogelijk om in woningtypologie en woningaantallen in zekere mate te schuiven. Dit omwille van het flexibel kunnen inspelen op de actuele marktvraag. Daar waar de stedenbouwkundige situatie vraagt om een specifieke invulling, is deze ruimtelijke en functionele flexibiliteit niet of beperkt toegestaan.



Figuur 2.1: stedenbouwkundig plan (indicatief) locatie Eerschotsestraat Zuid (Bron: CroonenBuro5)

Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen
De Knoptoren is een belangrijk en beeldbepalend icoon voor Sint-Oedenrode De Knoptoren verrees rond 1400 en staat op ca. 100 meter ten west-zuidwesten van het plangebied. De kerk is daarom onlosmakelijk verbonden met het plangebied en is ook zodanig geïntegreerd. Beeldbepalende vlakken, lijnen en objecten zijn geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan om niet alleen het plangebied te versterken maar ook om de wijdere omgeving in kwaliteit en zichtbaarheid van de Knoptoren te verbeteren.

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat het geen belemmering zal vormen in de zichtlijnen vanaf de A50 en de Eerschotsestraat. Door de komst van de nieuwe woningen aan de Eerschotsestraat wordt het historische lint afgemaakt wat het straatbeeld een kwaliteitsimpuls geeft. Hiermee blijft de kerk een oriëntatiepunt binnen het dorp en het zicht van de autoweg op de Knoptoren behouden.

Met de Dommel zijn vanuit verschillende hoeken in het plangebied zichtrelaties gelegd zodat het gebied als een fraai geheel in het plangebied wordt geïntegreerd. Langs de Dommel komt een openbaar wandelpad te liggen, dit wandelpad loopt door naar het gebied langs de Oostelijke Randweg dat een groene inrichting krijgt. De verkeersontsluiting van het plangebied draagt bij in kwaliteit doordat er een veilige en overzichtelijke routing ontstaat vanaf het wandelpad aan de Dommel. Daarnaast wordt er een veilige oversteek gecreëerd voor voetgangers naar basisschool Eerschot en fietsers vanaf de Oostelijke Randweg.



Figuur 2.2: inpassing in omgeving (Bron: CroonenBuro5)

Zichtlijnen en zichtrelaties
Op figuur 2.2 is te zien hoe de belangrijke zichtlijnen en zichtrelaties worden behouden en benadrukt. Langs de Oostelijke Randweg komt bebouwing achter een geluidsvoorziening met groene uitstraling, waarmee auto's tevens uit het zicht worden onttrokken. Het zicht vanaf de A50 naar de Knoptoren blijft op deze manier vanuit beide richting behouden. Daarnaast kijken de woningen, gelegen langs de Oostelijke Randweg, uit op het groen. Het gebied langs de Dommel wordt ingericht als een groene rand. Er komt een laarzenpad langs de Dommel te liggen. Vanaf de Eerschotsestraat zijn diverse zichtlijnen gelegd richting de Dommel als kwaliteitsimpuls voor de bestaande omgeving.

Ontsluiting en parkeren
Het gebied krijgt een U-vormige ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg zal op twee plaatsen worden aangesloten op de Eerschotsestraat. Daarnaast is een aanvullende ontsluiting voor het (parkeer) hof voorzien tussen de panden Eerschotsestraat 88 en 90. De interne tweerichtingsverkeer hoofdontsluitingsweg wordt ingericht als erfontsluitingsweg met parkeerplaatsen deels aan de rijbaan en deels in parkeerkoffers.

De hoofdroute wordt telkens aan tenminste een zijde voorzien van een voetpad. Enkele voetpaden sluiten aan op de natuurlijke randen van het plan om het plangebied integraal te betrekken. Kenmerkend voor de ontsluitingsweg zijn de ruime (klinkers) voor de hoofdroute. Het uitgangspunt is dat parkeren voor een gedeelte plaatsvindt op eigen terrein en / of op de (binnen)
parkeerhof plaatsvindt. Op deze manier wordt de hoeveelheid blik op straat beperkt en ontstaat er ruimte voor groen in de openbare ruimte.

Het bezoekers parkeren zal in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit kan zonder problemen worden opgenomen in het gekozen straatprofiel. Het parkeren wordt zodoende geconcentreerd in de parkeerhoven en in parkeerhavens langs de woonstraten. De parkeerplaatsen bij het kantoor voorzien in dubbel gebruik.

Groenstructuur
Voor plangebied is een groen- en beeldkwaliteitsplan gemaakt, met als doel het plangebied een groen aangezicht te geven en bestaande fiets- en wandelpaden te kunnen koppelen aan structuren binnen het plangebied. Het groene karakter past bij Sint-Oedenrode, dat in 2000 is het uitgeroepen tot het groenste dorp van Europa. Het versterkt daarnaast het aanzicht van Sint-Oedenrode en het woonklimaat dat wordt geïntegreerd in het Dommelgebied.



Figuur 2.3: Inpassing in de omgeving (bron: CroonenBuro5)

Kenmerkend voor het plangebied is het onderscheid tussen het landschap (natuurlijke inrichting) en de groene lob (parkachtige verschijningsvorm). Aan de zuidzijde komt een groene overgang naar de Dommelarm, met daarin een voetpad en passende beplanting. Tussen de woningen aan de zuidzijde wordt groene open ruimte ingericht met ruimte voor speelgelegenheid en informele zitgelegenheid en welke kan dienen als ontmoetingsplek. Het groen aan de zuidzijde krijgt zo een informele en natuurlijke uitstraling.

De zones met groenelementen kenmerken zich door een parkachtige omgeving met overwegend gras dat ingericht wordt als natuurlijke waterberging/wadi en tevens ruimte biedt voor speelgelegenheid en een informele zitgelegenheid en ontmoetingsplek in een groene omgeving.

Door het toepassen van parkeerhavens aan de hoofdroute, afgeschermd met een damwand en afgedekt onder een talud worden de auto's uit het aanzicht ontnomen voor passanten van de Oostelijke randweg. De parkeerhavens worden daarnaast periodiek onderbroken om ook het aanzicht via de hoofdroute te vergroenen.

Het talud wordt tussen het plangebied en het fietspad voorzien van groen voor een kwalitatieve impuls. De groene rand van Sint-Oedenrode versterkt daarmee de kracht van het beeld van de Knoptoren. Deze steekt boven de groene rand uit. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor een profiel opgesteld (zie figuur 2.4).



Figuur 2.4: principeprofiel groene zone oostkant plangebied, Oostelijke Randweg en A50 (bron: CroonenBuro5)

Beeldkwaliteit

De belangrijkste en ruimtelijk relevante aspecten uit het stedenbouwkundig plan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor het plangebied is aanvullend een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin criteria zijn opgenomen voor zaken als vormgeving, kleur en materialisatie. Dit separaat bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan wordt als welstandsnota voor het gebied vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing.

Leidraad bij het ontwerp is een traditionele en eigentijdse, maar ingetogen architectuurstijl, met zowel klassieke als moderne elementen. De wijk dient een dorps karakter met een rustige uitstraling te krijgen, welke ondergeschikt is aan de bijzondere knoptoren. De woningen vragen om een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit rechthoekige grondslag en helende (zadel)daken. Qua kleur en materialisatie dient aansluiting te worden gevonden bij het groene karakter van de wijk.

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 (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 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.

Conclusie
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.

Conclusie
Zoals al in voorgaande paragraaf 3.1.1 is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijkeordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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 voorziet in de bouw van maximaal 63 woningen. Tevens vindt de sloop van een bedrijfswoning plaats en kan ter plaatse van de (bedrijfs)woning Eerschotsestraat 70 sloop-nieuwbouw plaatsvinden. Ook worden enkele bedrijfspercelen met bijbehorende gebouwen geamoveerd. De beoogde ontwikkeling aan de Eerschotsestraat Zuid in Sint Oedenrode betreft een stedelijke ontwikkeling dit blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: ‘Bedrijf’, ‘Wonen’ en ‘Groen’. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming 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).

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 63 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 61 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

De herontwikkeling van het gebied tot een nieuw woongebied kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing en –bestemming blijft (mogelijk) gehandhaafd. Omdat het niet gaat om een uitbreiding van het areaal bedrijventerrein of kantoren, is in zoverre geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is voor dit planonderdeel geen toets aan de Ladder aan de orde.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, onderstaand volgt een toelichting.

Bestaand stedelijk gebied
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Het plangebied is gelegen binnen de kern Sint Oedenrode. Daarmee is met het plan sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied in de kern Sint Oedenrode.

Woonvisie Meierijstad 2018
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Met de visie wil de gemeente richting geven aan het woonbeleid, waarbij er voldoende flexibiliteit moet blijven bestaan om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die de komende jaren komen. Om die reden worden ontwikkelingen jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, hiervoor wordt de Woonagenda vastgesteld.

De woningbehoefte kent kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:
- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijst (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzichte van nu).

In kwantitatief opzicht is er tot 2028 een behoefte aan 505 woningen in de kern Sint Oedenrode (zie tabel 3.1).

KERNEN VAN MEIERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

Tabel 3.1: Overzicht woningbehoefte tot 2028 per kern

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad

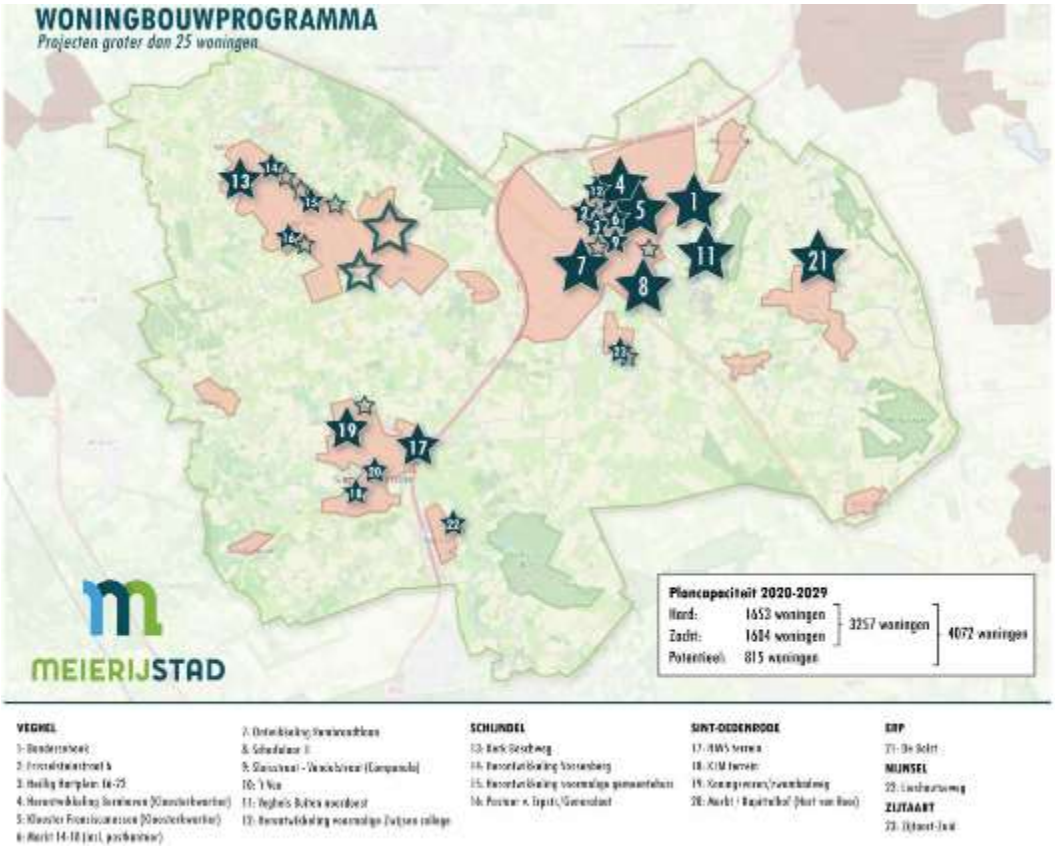
De gemeente Meierijstad monitort jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij. Op 2 juni 2020 is de gemeenteraad van Meierijstad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de woningbouwprogrammering. Hierbij is gekeken naar wat er is gerealiseerd en er wordt een prognose gegeven voor de periode 2020 t/m 2029. Zoals tabel 3.1 al aangaf is ook in tabel 3.1 af te lezen dat er in kwantitatief opzicht een woningbehoefte is van 505 woningen in de kern Sint Oedenrode. De totale kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Meierijstad komt neer op 3.940 woningen.

	a	b	c	d=a-b-c	e	f	g=b+c+e+f	h=g/a	i	j=(g+i)/a
	woning-behoefte	realisatie 2018	realisatie 2019	restant behoefte	harde en zachte capaciteit 2020-2024	2025-2029	realisatie en gepland	realisatie en gepland vs behoefte	potentieel	realisatie, gepland en potentieel vs behoefte
Boerdonk	28	4	2	22	14		20	71%	32	186%
Boskant	52	25	8	19	38		71	137%		137%
Buitengebied			31	-31	8		39		27	
Eerde	49	9	17	23	9		35	71%	29	131%
Erp	179	13	24	142	64	199	300	168%	16	177%
Keldonk	40	5	2	33	2		9	23%	44	133%
Mariaheide	49	18	38	-7	43		99	202%		202%
Nijnsel	88	4	1	83	45		50	57%		57%
Olland	37	4		33	10		14	38%	30	119%
Schijndel	876	190	50	636	312		552	63%	289	96%
Sint-Oedenrode	505	136	88	281	253		477	94%	71	109%
Veghel	1.934	258	126	1.550	1.386	815	2.585	134%	121	140%
Wijbosch	44	4	2	38	1		7	16%	114	275%
Zijtaart	59	6	7	46	58		71	120%	42	192%
Totaal	3.940	676	396	2.868	2.243	1.014	4.329	110%	815	131%

Tabel 3.2: Overzicht woningbouwplannen i.r.t. woonbehoefte per kern, gemeente Meierijstad

Voor de kern Sint Oedenrode geldt dat er per 1-1-2020 een behoefte is van 281 woningen (oorspronkelijke behoefte van 505 min het aantal gerealiseerde woningen in 2018 (136) en het aantal gerealiseerde woningen in 2019 (88)). Het totaal aantal woningen in plannen (harde en zachte plancapaciteit) voor de periode 2020-2024 bedraagt 253 woningen. Het totaal aantal gerealiseerde en geplande woningen bedraagt daarmee 477 woningen tegen een behoefte van 505 woningen. In het totaal aantal geplande woningen (harde en zachte plancapaciteit) 2020-2024 is het onderhavige plan aan de Eerschotsestraat Zuid al meegenomen. Figuur 3.1 toont het woningbouwprogramma voor projecten groter

dan 25 woningen, in deze figuur is onder nummer 17 onderhavig project (onder de naam ‘HAVS-terrein’) weergegeven.



Figuur 3.1: Woningbouwprogramma 2020-2029 Gemeente Meierijstad

Kwalitatieve woonbehoefte

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

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

met name interesse voor kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden of wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer de vraag uit het onderzoek over het huidige aanbod van Meierijstad wordt gelegd, wordt duidelijk waar de komende jaren de aandacht naar uit zou moeten gaan. Op hoofdlijnen sluit dit beeld aan bij de huidige woonvisie en de doorvertaling daarvan in onder meer de woningbouwprogrammering en het plan van aanpak om de woningbouw te versnellen. Zo is er behoefte aan o.a.:

- huurappartementen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare huurwoningen (tussen €424 en €607), zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare koopwoningen (tot €225.000), met name voor starters;
- middeldure huurwoningen (>€720);
- kleinere woningen, zowel in koop- als huursector, appartementen en grondgebonden.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een netto toename van maximaal 61 woningen. De ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief in het woningbouwbeleid van Meierijstad. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. Er worden diverse woningen gerealiseerd, zo komen er onder andere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en goedkope koopwoningen. Er worden woningen gebouwd in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen. Over de nadere concretisering van de kwalitatieve behoefte zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt.

De gemeente streeft naar daadwerkelijke realisatie van de plannen en in dit verband de beoogde realisatietermijnen.

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 maximaal 63 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een herbestemmings- / transformatieopgave binnen de kern van Sint-Oedenrode, waardoor er sprake is van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt, waar aandacht is gegeven aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de woningen en is ingespeeld op de al aanwezige (landschappelijke) kwaliteiten. De lintbebouwing langs de Eerschotsestraat wordt versterkt door de bouw van woningen. Daarnaast wordt er langs de Dommel een wandelpad aangelegd en er worden diverse (zicht)relaties aangebracht vanuit het plangebied naar de Dommel. De Knoptoren en omgeving is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Door het zorgvuldige ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwerp voor de locatie wordt ervoor gezorgd dat de Knoptoren zichtbaar blijft vanuit het plangebied, de Eerschotsestraat en de A50. Het initiatief is gezien het bovenstaande in lijn met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

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. 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’. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing.

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 passen binnen de regionale afspraken en het moet een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn. Uit paragraaf 3.1.3 en 3.3.3 blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en de woonvisie van gemeente Meierijstad.

Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. Met het planvoornemen is sprake van inbreiding. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie.

Het plangebied ligt tegen de Dommel aan en de gronden in een zeer ruime zone nabij de Dommel zijn aangewezen als zone voor ‘behoud en herstel van de watersystemen’. Het plangebied ligt geheel in deze zone. *Artikel 3.27 behoud en herstel van watersystemen*

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Lid 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

a) het oprichten van bebouwing beperken;
b) het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;
c) het ophogen van gronden beperken

Het plangebied wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Uit de watertoets, die als bijlage is opgenomen, komt naar voren dat er in het plangebied voldoende ruimte is om het hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren. De woningen liggen binnen een afstand van 25 meter afstand van de waterloop. De afstand tussen de bebouwing in het plangebied en de waterloop wordt vergroot. In de huidige situatie staat er immers een bedrijf (meubelzaak) op korte afstand van de waterloop. In de nieuwe situatie verbetert de milieukundige situatie met de komst van de woningen en een groene inrichting langs de Dommel.

Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met de doelstellingen van het beleid en wordt er – met name gezien de mogelijkheden op grond van het huidige regime ten opzichte van het nieuwe – geen onevenredig geweld gedaan aan de doelstellingen die stekken tot het behoud en herstel van het watersysteem.

Onderhavig planvoornemen is in lijn met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Meierijstad

In de Visie Meierijstad wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities
In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een divers woningaanbod en zorgt voor een verbetering van de leefomgeving in dit deel van de kern Sint-Oedenrode. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Wonen en werken trekt jeugd aan, er is een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is een divers woningaanbod en met, waar nodig, ondersteuning;
- De behoefte van de woningzoekenden is het uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Meierijstad wil een gemeente zijn met een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare buurten voor alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Meierijstad heeft circa 80.000 inwoners en bestaat uit 13 kernen met elk een eigen karakter en identiteit. Zowel dorps als stedelijk.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoeften en -wensen die binnen de inwoners van de gemeente leven, wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Daarbij wordt zowel naar de korte als de lange termijn gekeken en zijn de volgende vier thema's leidend:

1. De dynamiek van de woningmarkt: afstemming van de vraag naar een passend aanbod en het aanbod in relatie tot de behoefte op de lange termijn;
2. Wonen, welzijn en zorg: samenhang tussen demografische ontwikkelingen, transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. Duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. Leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

In de gemeente Meierijstad is behoefte aan huurwoningen, kleiner en betaalbaar wonen, meer gelijkvloers en meer nabij voorzieningen. Er moeten betaalbare flexibele woningen komen, er is behoefte aan sociale huur en behoefte aan vrije sector huur. In Sint-Oedenrode is er een tekort aan eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment en grondgebonden seniorenwoningen, een beperkte vraag naar seniorenwoningen in alle prijsklassen en een mogelijk overschot aan dure koopwoningen.

Ook wordt gezegd dat de komende 10 jaar nog veel gebouwd moet worden. Daarna neemt de behoefte aan extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toegevoegd/ bijgebouwd te worden.

De bevolkingsgroei zorgt voor de periode tot 2030 voor woningbouwbehoefte. In het basisdocument wordt hierbij onderscheidt gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

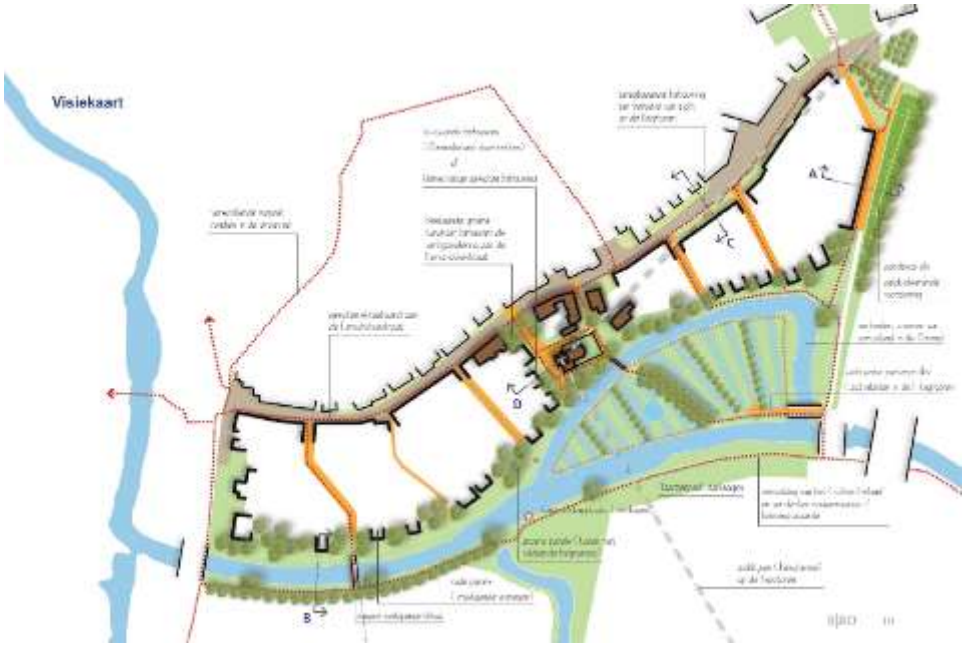
Doorwerking plangebied

De kwantitatieve en kwalitatieve behoeften staan reeds beschreven in paragraaf 3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. De herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte en wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, er is dus sprake van een inbreidingsplan.

Het plan voorziet in de realisatie van 60-63 woningen, welke variëren in woningtype- en grootte. De diversiteit aan woningen, o.a. appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen creëert een breed draagvlak voor meerdere doelgroepen, waarmee wordt aangesloten op de demografische ontwikkelingen en er een nieuwe levendige woonwijk gerealiseerd kan worden. In de woonvisie Meierijstad worden geen 'harde plannen' bij naam genoemd. Echter, omdat de beoogde woningbouwlocatie (destijds 'HAVS' genoemd) reeds voor de fusie van de gemeenten in ontwikkeling was, en was opgenomen in het woningbouwprogramma 2014-2028 van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, kan gesteld worden dat de realisatie van 60-63 woningen zoals in onderhavig plan is opgenomen binnen de geraamde plancapaciteit van de 505 woningen past. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de woonvisie Meierijstad.

3.3.5 Gebiedsvisie Dommel – Eerschotsestraat

Op 5 juli 2016 is door BRO de Gebiedsvisie Dommel – Eerschotsestraat opgesteld. In deze visie wordt eerst een gebiedsanalyse gedaan van het gebied tussen de Dommel en de Eerschotsestraat. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige visie weergegeven in de vorm van een visiekaart met voorbeelduitwerkingen. De visiekaart is in figuur 3.2 weergegeven. Onderhavig plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de visiekaart. De voorbeelduitwerkingen uit de gebiedsvisie voor dit deel van het gebied sluiten aan bij de invulling die met onderhavig bestemmingsplan aan dit gebied gegeven kan worden. Hiermee geeft onderhavig bestemmingsplan voor een deel invulling aan de gewenste visie van het gebied tussen de Dommel en de Eerschotsestraat. Zo is sprake van een dorpse bebouwingswand aan de zijde van de Oostelijke Randweg/A50, aanheling van de lintbebouwing aan de zuidkant van de Eerschotsestraat, aansluiting bij de waterrijke groene zone ten zuiden van het plangebied en een wat 'luchtigere' stedenbouwkundige invulling aan de zijde van de Dommel.



Figuur 3.2: Visiekaart Dommel-Eerschotsestraat

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de nieuwe activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd, er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en dat de verkeersveiligheid voldoende is.

4.4.1 Ontsluitingsstructuur algemeen

Er is een U-vormige ontsluitingsweg door het plangebied heen gelegd die op twee plekken aansluit op de Eerschotsestraat. De oostelijke aansluiting ligt direct na de groenstrook langs de Oostelijke Randweg. De westelijke ligt langs het perceel Eerschotsestraat 70. Via de Eerschotsestraat kan men enerzijds de Oostelijke Randweg - A50 bereiken. Anderzijds leidt de Eerschotsestraat ook naar het centrum van Sint-Oedenrode en naar de Corridor en Lindendijk. Vanuit die straten zijn meerdere wijken van Sint-Oedenrode bereikbaar. Daarnaast is er een woonerf voorzien, dat voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar is vanaf de Eerschotsestraat.

Voor langzaamverkeer is met name het pad langs de Dommelarm en de mogelijkheid om vanuit de Eerschotsestraat te kunnen ‘doorsteken’ interessant. Daarnaast ligt aan ten minste een zijde van de ontsluitingsroute een voetpad, dat incidenteel van de rijbaan is gescheiden door een groenstrookje.

4.4.2 Verkeersgeneratie

Voor het in beeld brengen van de verkeersgeneratie is CROW-publicatie 381 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” gehanteerd. De publicatie maakt onderscheid in de stedelijkheidsgraad van de kern waarin een voorziening is gelegen. Sint-Oedenrode valt qua grootte in de categorie “weinig stedelijk”. Daarnaast maakt de publicatie onderscheid in de ligging van de voorziening ten opzichte van het centrum. De planontwikkeling van het gebied langs de Eerschotsestraat valt in de categorie ‘rest bebouwde kom’.

Als gevolg van het plan, zullen er 479,8 ritten (mvt/per etmaal) gegenereerd worden door de woningbouw (zie tabel 4.1). Voor het kantoor aan de Eerschotsestraat 72, met een bvo van circa 1.100 m^2 komt de verkeersgeneratie op 8,75 x 11 = 96,25. De totale verkeersgeneratie van de functies in het plangebied bedraagt 576,05 ritten (mvt/etmaal).

Type woning	*Aantal*	*Categorie parkeernormen CROW*	*Gemiddeld aantal verkeers-bewegingen per woning*	**Totaal**
Vrijstaande woningen	1	koop, vrijstaand	8,2	**8,2**
Tweekappers	4	koop, twee-onder-een-kap	7,8	**31,2**
Patio's	10	Koop, tussen/hoek	7,4	**74**
Tussenwoningen	34	Koop, tussen/hoek	7,4	**251,6**
Appartementen	20	huur, appartement, mid-den/goedkoop	4,1	**82**
4 optioneel toe te voegen woningen	4	-	8,2*	**32,8**
Totaal	59/63			**479,8**

Tabel 4.1: verkeersgeneratie uitgaande van worst-case scenario

Bestaande situatie
In de nieuwe situatie zullen het tankstation met wasplaats (nr. 74), de bikeshop (nr. 90a), de voedsel-bank (nr. 90b) en het kantoor (nr. 72) samen met een aantal loodsen verdwijnen.

Uit jurisprudentie[2] volgt dat het niet onredelijk is om voor een tankstation redelijkerwijs een gemiddeld aantal ritten per etmaal van 225 te hanteren.

De meubelzaak is 506 m² groot en de bijhorende loodsen 1.224 m². De loodsen genereren per 100 m² gemiddeld 4,5 autoritten (mvt/etmaal) en een meubelwinkel gemiddeld 9,75 autoritten (mvt/etmaal) per 100 m² bvo. Uitgaande van een werkdaggemiddelde genereren de meubelzaak en bijhorende loodsen gemiddeld 105 verkeersbewegingen per dag.

De oppervlakte van de Bikeshop wordt geschat op 103 m² en de bijhorende loodsen op 297 m². De verkeersgeneratie voor een fietswinkel is niet specifiek gedefinieerd in het CROW. De categorieën uit het CROW die dan het best aansluiten bij een functie gelijk aan fietswinkel zijn woonwinkelfuncties. De fietswinkel en loodsen genereren per 100 m² gemiddeld 145 autoritten (mvt/etmaal) per 100 m² bvo.

In totaal genereren deze bestaande functies samen 475 verkeersbewegingen per etmaal.

Vergelijking
Per saldo zullen de gevolgen van de planontwikkeling op de verkeersintensiteiten op de Eerschotse-straat en omliggend wegennet zeer beperkt zijn. Met het plan zal het aantal verkeersbewegingen on-geveer met 101,05 (576,05-475) per etmaal toenemen.

Daarnaast zullen de verkeersstromen iets veranderen omdat er in de nieuwe situatie een gedeelte van het verkeer vanuit de nieuwe ontsluitingsroute vrijwel rechtstreeks op de Oostelijke Randweg kan uit-wegen. Aannemelijk is dan ook dat voor een groot deel van de Eerschotsestraat nabij het plangebied een beperkte afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zal optreden. Behoudens de drie te realiseren ontsluitingspunten op de Eerschotsestraat, zijn er geen infrastructurele wijzigingen beno-digd op de bestaande infrastructuur. Gezien de geringe toename van het verkeer in combinatie met de

[2] ECLI:NL:RVS:2012:BW8855

wijzigingen in de verkeersstromen, zijn er geen onevenredig negatieve effecten op de verkeersafwikkeling te verwachten.

Mogelijk worden inrichtingsrichtingsmaatregelen aan de ontsluitingspunten (verhogingen, drempel, o.i.d.) getroffen. De ontsluitingen zijn qua positionering logisch gekozen op een wijze waarop deze zo min mogelijk effecten voor omliggende woningen genereren, namelijk direct tegenover de parkeerplaatsen bij de basisschool van Eerschot en een tent- en zeilmakerij, waar in de huidige situatie al de inrit naar de achterliggende loodsen en bedrijven gesitueerd is. De inrit naar het woonerf is gekozen op een plek waar de afstand tot de tegenoverliggende woonbebouwing relatief groot is en de bebouwing niet evenwijdig aan de Eerschotsestraat loopt. Dit vermindert de eventuele hinder van uitrijdende motorvoertuigen.

4.4.3 Parkeren

In het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Om te kunnen toetsen aan parkeernormen en om een uniforme regeling voor Meierijstad te hanteren is de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' opgesteld, die fungeert als beleidsregel voor parkeren. De juridische borging gebeurt middels het 'paraplubestemmingsplan parkeren', die voorziet in een regeling die voor alle bestemmingsplannen van Meierijstad geldt. Hieronder is op basis van deze Nota parkeernormen berekend wat de parkeerbehoefte is voor onderhavig plan.

De kern Sint-Oedenrode is in de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ aangeduid als ‘weinig stedelijk’. Het plangebied is gelegen in de ‘rest bebouwde kom’. In tabel 4.2 en 4.3 is op basis van de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. In totaal dienen er voor de ontwikkeling van 59 nieuwe woningen, 164 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van 63 nieuwe woningen dienen er 170 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de bestaande (bedrijfs)woning aan de Eerschotsestraat 70 worden er in de nieuwe situatie parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Deze bestaande (bedrijfs)woning is derhalve niet meegenomen in onderhavige berekeningen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen.

Berekening parkeernorm Eerschotsestraat Zuid - o.b.v. plan 59 woningen			
Project	**Aantallen**	**Parkeernorm**	**Totaal**
1100 m2 kantoor	11	3,7 per 100 m2 BVO	40,7
Vrijstaand	1	2,4 per eenheid	2,4
Tweekapper	4	2,4 per eenheid	9,6
Tussen- en hoekwoning	34	2,2 per eenheid	74,8
Huur etage goedkoop	20	1,8 per eenheid	36,0
Benodigde parkeerplaatsen	**59**		**163,5**

Tabel 4.2: Berekening parkeerbehoefte planvoornemen 59 woningen

Berekening parkeernorm Eerschotsestraat Zuid - o.b.v. plan 63 woningen			
Project	**Aantallen**	**Parkeernorm**	**Totaal**
1100 m2 kantoor	11	3,7 per 100 m2 BVO	40,7
Vrijstaand	1	2,4 per eenheid	2,4
Tweekapper	4	2,4 per eenheid	9,6
Tussen- en hoekwoning	30	2,2 per eenheid	66,0
Huur etage goedkoop	28	1,8 per eenheid	50,4
Benodigde parkeerplaatsen	**63**		**169,1**

Tabel 4.3: Berekening parkeerbehoefte planvoornemen 63 woningen

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen. Het meest maatgevende moment is een werkdag-avond. De parkeerplaatsen worden voor 90% gebruikt door bewoners van de woningen, voor 80% door bezoekers van de woningen en voor 5% door het kantoor. In tabel 4.4 zijn de berekeningen opgenomen voor dubbelgebruik.

Vrijstaand/tweekapper

Berekening parkeernorm HAVS - dubbelgebruik

Dubbelgebruik, percentages

	werkdag				koop-	zaterdag		zondag		
Dagdeel	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag	aantal	parkeernorm
Woning bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	1	2,10 gemiddeld per woning
Woning bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	1	0,3 per woning
Aantal parkeerplaatsen										
Woning bewoners	1,1	1,1	1,9	2,1	1,7	1,3	1,7	1,5		
Woning bezoekers	0,0	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2	0,3	0,2		
Benodigde parkeerplaatsen	1,1	1,1	**2,1**	2,1	1,9	1,4	2,0	1,7		

Hoek- en tussenwoning + patio's

Berekening parkeernorm HAVS - dubbelgebruik

Dubbelgebruik, percentages

	werkdag				koop-	zaterdag		zondag		
Dagdeel	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag	aantal	parkeernorm
Woning bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	1	1,90 gemiddeld per woning
Woning bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	1	0,3 per woning
Aantal parkeerplaatsen										
Woning bewoners	1,0	1,0	1,7	1,9	1,5	1,1	1,5	1,3		
Woning bezoekers	0,0	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2	0,3	0,2		
Benodigde parkeerplaatsen	1,0	1,0	**2,0**	1,9	1,7	1,3	1,8	1,5		

Appartementen - etage goedkoop

Berekening parkeernorm HAVS - dubbelgebruik

Dubbelgebruik, percentages

	werkdag				koop-	zaterdag		zondag		
Dagdeel	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag	aantal	parkeernorm
Woning bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	1	1,50 gemiddeld per woning
Woning bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	1	0,3 per woning
Aantal parkeerplaatsen										
Woning bewoners	0,8	0,8	1,4	1,5	1,2	0,9	1,2	1,1		
Woning bezoekers	0,0	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2	0,3	0,2		
Benodigde parkeerplaatsen	0,8	0,8	**1,6**	1,5	1,4	1,1	1,5	1,3		

Berekening totale parkeernorm wonen met dubbelgebruik

	59 woningen			63 woningen	
Woningtype	**aantal**	**norm**		**aantal**	**norm**
Vrijstaand	1	2,13		1	2,13
Tweekapper	4	8,52		4	8,52
Tussen- en hoekwoning	34	66,3		30	58,5
Huur etage goedkoop	20	31,8		28	44,52
	59	108,75		63	113,67

Tabel 4.4: Berekening parkeernorm dubbelgebruik bij 59 en 63 woningen

In totaal dienen er op het meest maatgevende moment afgerond 109 parkeerplaatsen te zijn bij de ontwikkeling van 59 nieuwe woningen. In totaal dienen er op het meest maatgevende moment afgerond 114 parkeerplaatsen te zijn bij de ontwikkeling van 63 nieuwe woningen. In het indicatieve stedenbouwkundige plan is aangetoond dat er met onderhavige ontwikkeling ruimte is om te kunnen voorzien in circa 141 parkeerplaatsen. Er zijn parkeerplaatsen gepland op openbaar gebied, daarnaast worden er parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, deels op (binnen)hoven en een deel op de erven behorende bij de woningen. Circa 30 parkeerplaatsen van deze 141 parkeerplaatsen komen bij het bedrijf/kantoor aan de Eerschotsestraat 72. In het worst case scenario zijn er ten minste 3 parkeerplaatsen van dit terrein benodigd voor de parkeerbehoefte van de woningen. In de planregels is bepaald dat er minimaal 5 parkeerplaatsen van dit terrein beschikbaar moeten zijn voor bewoners

en/of bezoekers van de woningen. Deze parkeerplaatsen mogen niet worden afgesloten en moeten toegankelijk zijn vanaf de aangrenzende infrastructuur. Op deze manier is planologisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen voor zowel de woningen als het bedrijf/kantoor beschikbaar zijn. De finale benodigde parkeerplaatsen worden geregeld bij vergunningverlening. Voor de bestaande kantoorfunctie aan Eerschotsestraat 72 geldt dat minimaal het huidige aantal van 12 parkeerplaatsen gehandhaafd moet worden. Bij een functiewijziging of nieuwbouw, zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

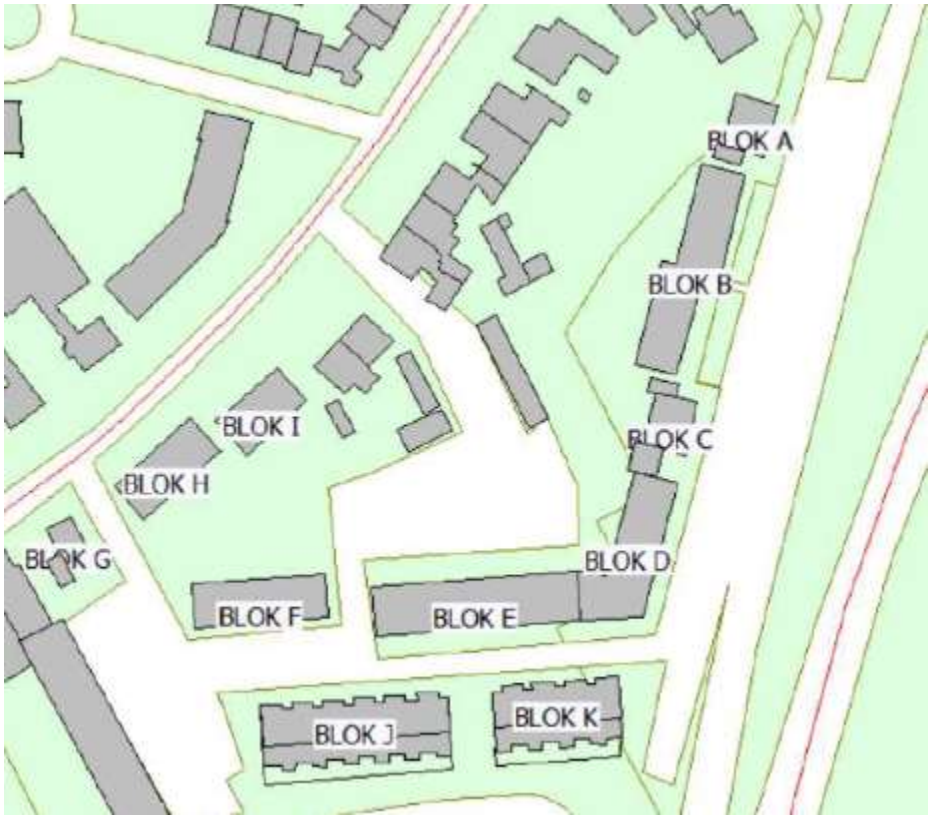
Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- 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.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Rijksweg A50 en de Oostelijke Randweg. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht wat de effecten zijn van de aangrenzende 30 km/uur weg: de Eerschotsestraat.

Om te onderzoeken of het bestemmingplan vanuit het aspect akoestiek haalbaar is, zijn er parallel aan het stedenbouwkundige plan verkennende geluidberekeningen uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies. De resultaten worden per blok beschouwd (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1: blokverdeling binnen plangebied t.b.v. akoestisch onderzoek (bron: Kragten)

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in tabel 4.5 samenvattend weergegeven. Na de tabel worden de resultaten per wegvak nader besproken en wordt ingegaan op de onderzochte maatregelen.

Blok	*Geluidluwe gevel (<48 dB)*	*Hogere waarde (<53 dB voor A50, >63 dB Oostelijke Randweg)*	*Dove gevel*	*Additionele maatregelen (verplicht)*
A	Westgevel	Noord- en zuidgevel, begane grond oostgevel	Oostgevel 1e en 2e verdieping, geborgd met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 2'	n.v.t.
B	Westgevel, begane grond noord- en zuidgevel	Noord- en zuidgevel 1e en 2e verdieping	Oostgevel, geborgd met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 1'	n.v.t.
C	Westgevel	Noordgevel	Oost- en zuidgevel, geborgd met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 3'	n.v.t.
D	Westgevel	Noordgevel begane grond en 1e verdieping	Oost- en zuidgevel, 2e verdieping noordgevel, geborgd met aanduiding	n.v.t.

			‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel 4’	
E	Noord- en westgevel, zuidgevel bij deel van rekenpunten	Zuidgevel bij deel van rekenpunten	Zuidgevel, delen van de 1e en 2e verdieping, geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel 5’	n.v.t.
F	Noordgevel, oostgevel begane grond en 1e verdieping, westgevel begane grond, zuidgevel bij deel van rekenpunten	Oostgevel 2e verdieping, westgevel 1e en 2e verdieping, zuidgevel gedeeltelijk	-	n.v.t.
G	Oost- en noordgevel begane grond en 1e verdieping, westgevel begane grond, zuidgevel begane grond met maatregelen	Zuidgevel, west-, oost- en noordgevel 2e verdieping	-	Geluidscherm van 2 meter hoogte aan zuid- en oostkant, evt. te ontwerpen als erfafscheiding, geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – schermmaatregel 3’
H	Noordgevel begane grond en 1e verdieping, oostgevel, zuidgevel gedeeltelijk; met maatregel gehele zuidgevel begane grond	Noordgevel 1e en 2e verdieping, zuidgevel gedeeltelijk	-	Geluidscherm van 2 meter hoogte aan zuid- en westkant van één woning, evt. te ontwerpen als erfafscheiding, geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – schermmaatregel 3’
I	Alle gevels	-	-	*
J	Westgevel, noordgevel gedeeltelijk, zuidgevel begane grond met maatregel	Noordgevel gedeeltelijk	Zuid- en oostgevel, geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel 3’	Geluidscherm van 2,5 meter aan zuidzijde en deel oost- en westzijde (patio-constructie), geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – schermmaatregel 1’
K	Westgevel gedeeltelijk, zuidgevel begane grond met maatregel	Noordgevel, westgevel gedeeltelijk	Zuid- en oostgevel, geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel 3’	Geluidscherm van 2,75 meter aan zuidzijde en deel oost- en westzijde (patio-constructie); geluidschermen van 2 meter tussen de achtertuinen, geborgd met aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – schermmaatregel 2’

Tabel 4.5: schematische weergave resultaten akoestisch onderzoek

Oostelijke Randweg
De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige Oostelijke Randweg bedraagt ten hoogste 55 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ter plaatse van de nieuwe woningen. Deze geluidbelasting wordt berekend ter plaatse van de woningen (Blok D). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd.
De maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt echter wel gerespecteerd. Er zijn maatregelen onderzocht om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, zie verderop.

A50
Voor de A50 moet getoetst worden aan de buitenstedelijke situatie. De maximale ontheffingswaarde is in dat geval 53 dB inclusief aftrek. De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige Rijksweg A50 bedraagt ten hoogste 60 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ter plaatse van de nieuwe woningen. Deze geluidbelasting wordt berekend ter plaatse van de woningen (Blok K). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd.
Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, zie verderop.

Maatregelen
1. Geluidsscherm A50
Door het verlengen van het bestaande geluidsscherm langs de A50 wordt de geluidsbelasting gereduceerd. Om te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van alle woningen dient een geluidsscherm van minimaal 600 meter lengte met een hoogte van 4 meter benodigd. Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor alle woningen is een geluidsscherm van 600 meter lengte en een hoogte van 6 meter benodigd. Het lokaal verlengen en ophogen van het geluidsscherm langs de A50 neemt het zicht weg vanaf de autoweg A50 op de Knoptoren. Dit is tegenstrijdig met de gebiedsvisie Eerschotsestraat – Dommel. Een geluidsscherm tussen de Oostelijke Randwegweg en het plangebied stuit eveneens op bezwaren in relatie tot het zicht. Doorkijken met zichtlijnen vanaf de Eerschotsestraat richting de Dommel is daarmee niet mogelijk. Een geluidsscherm van 4 of 6 meter hoogte werkt visueel belemmerend vanaf de autoweg A50 in relatie met de Knoptoren en het hieromheen gelegen beschermde dorpsgezicht. Het plaatsen van een dergelijk scherm is onrealistisch en stuit op bezwaren van stedenbouwkundig, planologische en verkeerskundige aard.

2. Verschuiven
Gelet op het richtprogramma, de stedenbouwkundige opzet en uitgangspunten van gebiedsvisie Eerschotsestraat – Dommel ligt een verschuiving vooral in de mate die nodig is om tot voldoende geluidreductie te komen niet binnen de mogelijkheden. Met name zou dit de gewenste luchtigheid in de stedenbouwkundige opzet onevenredig geweld aan te doen omdat sterke wandvorming nodig is om aan voldoende geluidsreductie te kunnen komen.

3. Dove gevel
Door (gedeelten van) de voorgevels van de woningen die uitkijken op A50 uit te voeren als dove gevels (zie tabel 4.4), is een goed binnenklimaat te garanderen, zonder geluidsschermen bij te plaatsen. Door de woningen als een min of meer aaneengesloten collectief te ontwerpen zijn de achtergevels geluidsluw te realiseren.

Daar waar de woningen een achterkant hebben richting de A50 (blokken J en K) worden de woningen aan deze achterkant zodanig ontworpen dat de naar de A50 gekeerde gevels doof worden uitgevoerd danwel dat er bouwkundige maatregelen worden getroffen die zorgen voor voldoende geluidsreductie,

zodat er minimaal aan 1 zijde een geluidsluwe gevel aanwezig is. Gezien het beoogde woningtype (patiowoningen met overwegend gesloten binnentuinen) op de locatie(s) waar dit speelt is een dergelijke oplossing te realiseren.

De woningen functioneren als het ware als een geluidswering. De doorkijken met zichtlijnen vanaf de Eerschotsestraat richting de Dommel kunnen daarmee worden gegarandeerd. Het aanzicht vanaf de A50 en Oostelijke Randweg behoudt daarmee de open en ruimtelijk opzet en wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls door de rommelige rand met bebouwing van lage kwaliteit te vervangen. De groene uitstraling en het vrij zicht op de Knoptoren als belangrijkste herkenningspunt van Sint-Oedenrode blijft behouden door dat er geen geluidsscherm aan te pas komt.

De appartementen zorgen voor een afscherming naar de achterliggende woningen. De appartementen zelf worden afgeschermd door een zogenoemde wintertuin.
Daar waar dove gevels noodzakelijk zijn, is dit in de planregels voorwaardelijk verplichtend voorgeschreven. In die gevallen dat een geluidwerende maatregel benodigd is om danwel een geluidluwe zijde te creëren danwel tot aanvaardbare hogere waarden zonder noodzaak van dove gevels te komen (blokken G, H, J en K, zie gedetailleerder in tabel 4.4), zal de betreffende voorziening op de erfgrens moeten worden gerealiseerd en als zodanig in stand moeten worden gehouden. Dit is in de planregels gewaarborgd (voorwaardelijke verplichting akoestiek gevelbelasting). De bouwregels maken het oprichten van de betreffende voorzieningen mogelijk.

Door middel van de verplicht te realiseren maatregelen wordt voor alle woningen voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid, voor wat betreft de eis dat ten minste één geluidluwe gevel aanwezig dient te zijn.

Eerschotsestraat
De Eerschotsestraat is een 30 km/uur weg en hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als gevolg van de Eerschotsestraat bedraagt de geluidbelasting hoogstens 58 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen kunnen worden getroffen ter plaatse van de ontvanger (woning) zodat wordt voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Dit is in de planregels geborgd (zie onder ‘binnenwaarde’).

Cumulatie
Voor de cumulatieve geluidbelastingen zijn de normen uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Vanuit het gemeentelijk beleid stelt de gemeente dat er een onaanvaardbare situatie optreedt indien de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste maximale toegestane ontheffingswaarde. In voorliggende situatie bedraagt de hoogste maximale toegestane ontheffingswaarde 63 dB. Deze waarde wordt slechts met 1 dB overschreden. Conform het gemeentelijk beleid is er sprake van een aanvaardbare situatie.

Binnenwaarde
Bij het realiseren van de woningen dienen de gevels een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA;k) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft. Dit is in de planregels opgenomen (voorwaardelijke verplichting akoestiek binnenwaarde).

4.2.2 Conclusie

Vanwege de Rijksweg A50 en de Oostelijke Randweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde vanwege de Oostelijke Randweg van 63 dB wordt wel gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde vanwege de Rijksweg A50 van 53 dB wordt niet gerespecteerd. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat maatregelen (onder andere het realiseren van dove gevels) getroffen dienen te worden ter plaatse van de gevels waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast dienen hogere waarden voor bepaalde gevels ten aanzien van zowel de Oostelijke Randweg als de A50 te worden verleend. Vanuit de Wet geluidhinder (ter plaatse van de dove gevels) en het Bouwbesluit dient te worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Zodoende is ter plaatse van de woningen sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Dit is voorwaardelijk verplichtend geborgd.

Voor een aantal woningen dienen maatregelen getroffen te worden en in stand te worden gehouden om een akoestisch aanvaardbare situatie te garanderen. Ook dit is voorwaardelijk verplichtend geborgd.

Na het verlenen van een hogere waarde en naleving van de voorwaardelijke verplichtingen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

‘Niet In Betekenende Mate’
De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Om te bepalen of een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

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 planvoornemen worden er maximaal 63 woningen toegevoegd. Het project behoort hiermee tot de lijst met categorieën die is opgenomen in de Regeling NIBM. Onderhavig planvoornemen is NIBM.
Om de invloed op de luchtkwaliteit te bepalen is de NIBM-berekening uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder weergegeven in tabel 4.6. Er is gerekend met een verkeersgeneratie van 576,05 ritten (motorvoertuigen/etmaal) ten gevolge van het realiseren van de woningbouw en de kantoorfunctie. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Een nader luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien is er bij deze berekening geen rekening gehouden met het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie van het plangebied met het tankstation, de bikeshop en meubelfabriek. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie slechts met circa 100 motorvoertuigen/etmaal toe.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	576,05
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,42**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,09**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.6 NIBM-tool

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.7) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Meetpunt	NO_2 µg/m^3	PM_{10} µg/m^3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m^3	Jaar
222315	23.2	19.5	7.2	11.6	2020
222316	22.1	20.1	7.8	11.8	2020
222317	24.9	20.3	8.0	11.9	2020
222318	26.4	20.5	8.2	12.0	2020
699409	26.1	20.5	8.1	12.0	2020
710942	25.0	20.4	8.0	11.9	2020
714563	30.0	21.4	9.3	12.3	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.7: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking Getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen beschermt bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken) ten aanzien van de luchtkwaliteit. Met het besluit wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in voor 'gevoelige bestemmingen'. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg, 300 meter bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

4.3.2 Conclusie

De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Woningen worden niet gezien als gevoelige bestemmingen. Met onderhavige ontwikkeling worden er geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, toetsing aan het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[3]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

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

4.4.2 Onderzoek

In figuur 4.2 is de ligging van de verschillende bedrijven/functies in de omgeving weergegeven.
Op de kaart is te zien dat in de directe nabijheid van het projectgebied ook detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en de A50 liggen. Het plangebied kan daarom over het algemeen (en zeker de deelgebieden grenzend aan de Eerschotsestraat) worden getypeerd als gemengd gebied. Aangezien het plangebied gelegen is in een gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd. In tabel 4.8 zijn de eigenschappen en richtafstanden van de verschillende bedrijven weergegeven.

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



Figuur 4.2: Ligging bedrijven en andere milieubelastende functies in de omgeving

	Adres	Bedrijf feitelijk aanwezig	Bestemming en max. milieucat.	SBI-codes feitelijk aanwezig bedrijf	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand
1	Eerschotsestraat 72, 5491 AD Sint-Oedenrode	Van Kuringe adviesgroep	Bedrijf, cat. 1-2[4]	63, 69 t/m 71 e.v.	30 meter	10 meter	Onderdeel plangebied
2	Eerschotsestraat 92, 5491 AD Sint-Oedenrode	Cafetaria Dong	Horeca, cat. 1	563	10 meter	0 meter	Circa 35 meter
3	Eerschotsestraat 61, 5491 AB Sint-Oedenrode	Tent- en zeilmakerij Sint-Oedenrode	Bedrijf, cat. 2	952	30 meter	10 meter	Circa 35 meter
4	Eerschotsestraat 67, 5491 AB Sint-Oedenrode	-	Bedrijf, cat. 1-2	-	30 meter	10 meter	Circa 15 meter
5	Burgemeester van Oerlehof 10, 5491 AP Sint Oedenrode	Voormalig Slijper Diamant Huis BV (permanent gesloten)	Bestemd tot wonen				
6	Verschillende locaties Eerschotsestraat	Maatschappelijk voorzieningen, dienstverleningen en detailhandel	Maximaal categorie 2	-	30 meter	10 meter	Minimaal 75 meter

Tabel 4.8: afstanden tot omliggende bedrijven

Invloed bedrijven op initiatief

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied, met uitzondering van de contour van de bedrijfsbestemming ter plaatse van Eerschotsestraat 72, niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht van deze bedrijven.

Het pand aan de Eerschotsestraat 72 heeft een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven van categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Feitelijk is in het pand slechts een kantoorfunctie (SBI-code 63, 69 t/m 71 e.v. “Overige zakelijke dienstverlening: kantoren”) aanwezig. Dit bedrijf wordt met onderhavige bestemmingsplan bestemd als bedrijf met categorie 1, waarvoor de een richtafstand geldt van 0 meter tot gemengd gebied. Bij dit bedrijf hoort momenteel de bedrijfswoning aan de Eerschotsestraat 70, in het bestemmingsplan wordt de optie opgenomen om deze bedrijfswoning te bestemmen als wonen (maximaal 1 woning). Er wordt sowieso voldaan aan de richtafstand van 0 meter, maar ter waarborging van een goed woon-en leefklimaat wordt in de regels het volgende opgenomen: *indien er sprake is van een woning, niet zijnde bedrijfswoning, dient deze over een eigen entree te beschikken en mag*

[4] In dit bestemmingsplan wordt de maximale milieucategorie gewijzigd van 2 naar 1

deze niet in open verbinding staan met de aangebouwde bedrijfsgebouwen ter voorkoming van overdrachtsgeluid.

Invloed initiatief op bedrijven
Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Ze zorgen daarom ook niet voor belemmeringen voor omliggende woningen (of gevoelige functies). Ook omliggende bedrijven worden niet belemmerd, aangezien de woningen niet zorgen voor minder uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven. De woningen liggen buiten de richtafstanden van de bedrijven. De activiteiten van de bedrijven kunnen dus voortbestaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

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.

4.5.2 Onderzoek

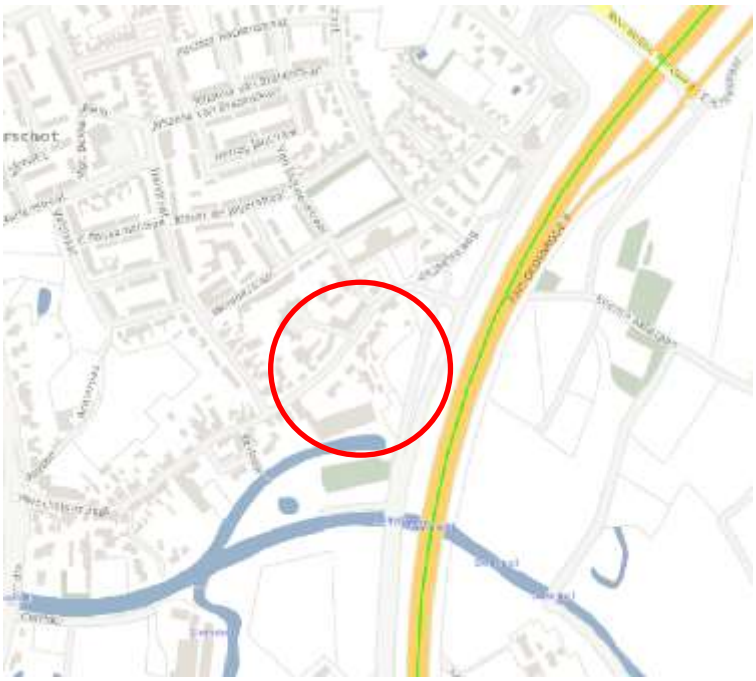
In de nabijheid van het plangebied is de risicobron rijksweg A50 gelegen. Figuur 4.3 toont de ligging het plangebied ten opzichte van de A50. Als gevolg van het planvoornemen zal het aantal aanwezige personen in het plangebied en daarmee binnen het invloedsgebied toenemen. Derhalve heeft het plan invloed op het groepsrisico ten aanzien van de A50. Er is daarom door Windmill een onderzoek uitgevoerd[5] voor het plangebied om de externe veiligheidsrisico's van deze weg te onderzoeken.

Naast de A50 is het plangebied ook gelegen in de nabijheid van de Oostelijke Randweg, waarover de gevaarlijke stoffen GF3, LF1 en LF2 worden vervoerd. De gevaarlijke stof GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. LF1 en LF2 hebben een invloedsgebied van 45 meter. Ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A50 is een beperkte verantwoording gedaan. Deze beperkte verantwoording volstaat ook voor de Oostelijke Randweg. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld uit het onderzoek externe veiligheid, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Plaatsgebonden risico
Uit het onderzoek komt naar voren dat de veiligheidsafstanden van de A50 géén belemmering opleveren voor de planontwikkeling. Gebleken is dat het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) als gevolg van de A50 binnen het wegvak blijft en daarnaast geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt voor het wegvak ter hoogte van het plangebied. Het wegvak ter hoogte van het plangebied betreft wegvak B132 en voor wegvak B132 geldt geen PAG.

Groepsrisico
Aangetoond is dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ruimschoots wordt onderschreden; het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de weg. Aangetoond is dat deze wijziging een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt maar dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat beduidend lager ligt dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Aangezien zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, kan ingevolge artikel 7 en 8 van Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

[5] Externe veiligheid weg Havs terrein Meierijstad, Sint-Oedenrode (Windmill, 2 oktober 2017)



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart

De planlocatie bevindt zich binnen de 200 meter zone van de Rijksweg A50, Het maatgevende rampscenario hiervoor is een BLEVE. De hoogte van het groepsrisico is kwantitatief bepaald. De resultaten hiervan vindt u in het rapport 'Externe veiligheid weg' van het adviesbureau Windmill, rapportnummer: WND247-0001-EV-01, datum: 2 oktober 2017. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.5.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Met het oog op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg dient de hoogte van het groepsrisico en de verantwoording hiervan nader te worden beschouwd ten aanzien van deze ontwikkelingen. Windmill heeft deze beperkte verantwoording opgesteld[6].

Ad a) Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland. Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied en de risicobron goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvals-wegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobron goed bereikbaar zijn. De risicobron en het plangebied zijn

[6] Verantwoording groepsrisico Havs terrein Meierijstad, Sint-Oedenrode (Windmill, 26 oktober 2017)

vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. Opgemerkt wordt dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter plaatse van de risicobron.

Zorgnorm
De brandweerzorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men nodig heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid per scenario
Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen of -container meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.
Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon of -container tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Ad b) Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen
Binnen het plangebied zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen. De planvorming betreft de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen per scenario
Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.
Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de A50 af te richten. Op die manier

worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aanwezige luchtbehandelingsinstallaties moeten met één handeling zijn uit te schakelen. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerdergenoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Volgens de Wet veiligheidsregio's draagt het bestuur van de Veiligheidsregio er zorg voor dat de noodzakelijke informatie wordt verschaft ter voorkoming en bestrijding of beheersing van een ramp. De Veiligheidsregio adviseert hierin de gemeenten. In het regionaal beleidsplan dient uitgewerkt te zijn hoe binnen de regio aan risicocommunicatie vorm gegeven wordt.

4.5.4 Advies Veiligheidsregio

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn voor advies aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio voorgelegd. Op 25 augustus 2016 heeft de brandweer van Brabant-Noord haar reactie gegeven. Met het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk aangesloten op dit advies. Zo wordt bij de woningen die met de voorgevel gericht zijn op de A50 zo veel mogelijk een achterom (ontvluchtingsmogelijkheid) gerealiseerd en wordt het aantal openingen in de gevels van de woningen die gericht zijn naar de A50 zo veel mogelijk beperkt (mede in relatie tot de beheersbaarheid van het wegverkeerslawaai). Tuinen/achtererfgebieden van de woningen die zijn gericht op de A50 zijn voornamelijk gelegen aan de achterzijde/risicoluwe zijde van de woning.

4.5.5 Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' is hiermee voldoende behandeld.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

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. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’, ligt op ca. 11,8 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het stikstofonderzoek en de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. 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.

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. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. 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.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit de Quickscan Flora en Fauna is door de ecologen van BRO in 2018 protocollair vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen. Hierbij is een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De verblijfplaats van ruim 60 individuen groot bevindt zich in de woning aan de Eerschotsestraat 74. Alvorens deze woning gesloopt kan worden, dient een ontheffing verkregen te worden bij de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN), en dient aan de hierbij gestelde maatregelen te worden voldaan. Ter nadere borging van dit sloopverbod is in onderhavig plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.6.3 Conclusie

Gebiedsbescherming
Bij de sloop van diverse panden en de bouw van woongelegenheden in het plangebied zijn er geen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van planologisch beschermde gebieden te verwachten. In de meest zuidelijke punt van het plangebied ligt de Groenblauwe mantel. In deze punt is er echter geen stedelijke ontwikkeling gepland en dus is er geen overleg nodig met de provincie Noord-Brabant. Wel dient verlichting op het open water en opgaand groen hier vermeden te worden.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Doordat het plangebied gelegen is op 11,8 kilometer van het

meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitattype wordt de uitstoot van het wegverkeer niet meegenomen in de berekening. Voor het berekenen van het wegverkeer wordt gerekend met OPS, waarbij de berekening wordt 'afgekapt' op 5 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor zijn eventuele effecten op grotere afstand niet te herleiden.

Om aan te tonen dat het plan geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden op een afstand > 5 kilometer van het plangebied, zijn voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase aanvullende puntbronnen ingevoerd op een afstand op minder dan 5 kilometer van de meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat-typen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Soortbescherming
Gelet op de gevonden en potentiële ecologische waarden is de verwachting dat de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar is. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen:

- In de woning aan de Eerschotsestraat 74 bevindt zich een kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. Alvorens deze gesloopt kan worden dient een ontheffing verkregen te worden bij de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN), en dient aan de hierbij gestelde maatregelen te worden voldaan Ter nadere borging van dit sloopverbod is in onderhavig plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- Ten aanzien van de overige (potentiële) broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te (laten) voeren.
- Ten aanzien van vleermuizen dient verlichting, gericht op het naastgelegen waterrijke groen te worden voorkomen, zodat vleermuizen hier kunnen blijven foerageren. Om dit te borgen zijn er in de planregels nadere voorschriften opgenomen voor het aanbrengen van verlichting in de zone grenzend aan dit groen.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van incidenteel binnen het plangebied aanwezige individuele dieren.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

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.

4.7.2 Onderzoek

Door MILON bv is een verkennend bodemonderzoek[7] uitgevoerd. De onderzoek locaties zijn onder te verdelen in drie deellocaties:

- Deellocatie 1: de (3) onbebouwde agrarische percelen;
- Deellocatie 2: de voormalige meubelfabriek Stalo. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in deellocatie 2a en deellocatie 2b;
- Deellocatie 3: BP-tankstation met wasplaats.

Deellocatie 1
Tijdens de veldwerkzaamheden zijn ter plaatse van de toegangsweg, vanaf de Eerschotsestraat, sterke puin bijmengingen aangetroffen in het toegangspad. Voor het overige zijn ter plaatse van de locatie geen bijzonderheden of asbestverdachte bijmengingen aangetroffen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Analytisch zijn in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten met zink, cadmium en lood aangetoond. In de ondergrond ter plaatse van het puinpad zijn licht verhoogde gehalten met cadmium, zink en PAK aangetoond. Voor het overig zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. De licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK worden naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door het gebruik van de percelen, als “tijdelijke opslag” van de nabij gelegen woonpercelen. De hier aangetroffen gehalten zijn gering en geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Deellocatie 2
Binnen deellocatie 2 zijn voornamelijk rondom de huidige bebouwing en ter plaatse van de huidige bebouwing verdachte locaties aanwezig. Het gaat hierbij inpandig om een voormalige spuiterij, opslag oliën en vetten, zaag/snij-installatie met olie. Deze activiteiten hebben voornamelijk op een betonvloer plaatsgevonden. Uitpandig zijn een voormalige opslag van lege vaten, lakkluis en metaalcontainer aangemerkt als verdachte locatie. Tevens dient in verband met een matig verhoogde concentratie VOCI een herbemonstering van een bestaande peilbuis uitgevoerd te worden.

Deellocatie 3
Ter plaatse van de wasplaats ter plaatse van het tankstation, zijn zintuiglijk geen bijmengingen aangetroffen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem ook geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie op de onbebouwde delen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Aangezien ter plaatse van deellocatie 2a inpandig diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is het wenselijk dat na sloop van de huidige bebouwing dit wordt onderzocht. Dit kan dan worden meegenomen bij de actualisatie van de bovengrond op de overige bebouwde delen van de onderzoekslocatie. Daarnaast wordt aanbevolen om ter plaatse van het puinpad een verkennend asbestonderzoek uit te voeren, om te achterhalen of de aangetroffen puinverharding asbestverdacht is.

[7] Verkennend bodemonderzoek aan de Eerschotsestraat te Sint-Oedenrode (Milon, 14 december 2017)

4.7.3Conclusie

Ter hoogte van het toegangspand van deellocatie 1, dient nog een asbest-in-puin onderzoek plaats te vinden. Het aanvullende asbestonderzoek wordt in een later stadium, in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd. Er is reeds rekening gehouden met eventuele saneringskosten.

In de voormalige meubelfabriek Stalo (deellocatie 2a) hebben bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Na de sloop van de huidige bebouwing wordt er nader bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen wat deze activiteiten voor eventuele consequenties hebben gehad voor de bodemkwaliteit. Tevens dient in verband met een matig verhoogde concentratie VOCI een herbemonstering van een bestaande peilbuis uitgevoerd te worden. In dit stadium geeft de herbemonstering onvoldoende uitsluitsel hierover. De herbemonstering van de betreffende peilbuis wordt derhalve meegenomen in de later uit te voeren onderzoeken. Op die manier ontstaat een beter totaalbeeld van de mogelijke VOCI verontreiniging. Het onderzoeken in een breder kader heeft een grotere toegevoegde waarde en is hiermee efficiënter en effectiever.

In een later stadium worden de noodzakelijke aanvullende bodemonderzoeken gelijktijdig uitgevoerd. In deze aanvullende bodemonderzoeken worden ook de relevante onderzoeksresultaten en historische informatie (voor de deellocaties 2a en 3) uit eerder uitgevoerde onderzoeken meegenomen. Deze rapporten zijn fysiek aanwezig in het archief van de gemeente Meierijstad. De relevante gegevens uit de onderzoeken zijn opgehaald tijdens een bezoek aan het archief. Indien tijdens de nog uit te voeren onderzoeken een bodemverontreiniging wordt aangetoond (asbest, deellocatie 2a of 3), is het uitvoeren van sanerende maatregelen mogelijk aan de orde om de grond geschikt te maken voor het beoogde gebruik en/of het uitvoeren van grondwerkzaamheden inclusief de sloop van bestaande opstallen. Initiatienemer is zich hiervan bewust en heeft rekening gehouden met de financiële risico's die hier eventueel aan verbonden zijn. De nader uit te voeren bodemonderzoeken en eventuele sanerende maatregelen vormen geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van het plan.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

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

De aanleiding voor het opstellen van deze waterparagraaf is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en de verplichting hierbij ten minste hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Binnen de gemeente dienen ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden en gaat de voorkeur uit naar infiltratie en/of berging op eigen terrein.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundige onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in het rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is recent vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben tevens een gezamenlijke Keur opgesteld. 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 en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

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 groter dan 500 m^2 en afkoppelplannen groter dan 10.000 m^2 heeft het aspect hemelwater een grote impact op het watersysteem en dient de ontwikkeling in een vroeg stadium met het bevoegd gezag afgestemd te worden.

De gemeente Meierijstad en waterschap De Dommel hebben een Waterplan opgesteld met de volgende leidende principes:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.

- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

De 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. Door middel van een waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek

Algemeen
Aeres Milieu[8] heeft een onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiemogelijkheden uitgevoerd en deze resultaten verwerkt in de waterparagraaf, waarin het planvoornemen hydrologisch wordt beschreven. Tijdens de planvorming en planprocedure is veelvuldig afstemming met het waterschap en de gemeente gezocht door de initiatiefnemer over de wijze waarop met water wordt omgegaan. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Waterhuishoudkundige situatie
Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een droogvallende greppel, welke afvoert naar de oostelijke plangrens. Deze greppel staat in verbinding met een B-watergang, welke uitmondt in de oude Dommelarm (tevens een B-watergang). Deze B-watergang is tevens in gebruik als regionaal waterbergingsgebied om wateroverlast uit het regionale watersysteem tegen te gaan en is derhalve ook opgenomen als Keurbeschermingsgebied. De zuidoostelijke hoek van het plangebied is daarom bestempeld als natuurlijk overstromingsgebied (waterbergingsgebied) van de Dommel. Bij toekomstige extreme neerslagsituaties is op deze locatie het hoogwaterpeil berekend. Om de schade van hoogwater in het stedelijk gebied van Sint-Oedenrode te beperken, heeft recent een hoogwaterstudie plaatsgevonden. Voor de planlocatie wordt binnen deze studie een hoogwaterpeil in de Dommel van NAP +11,03 m berekend. Bij uitvoering van het voorlopig ontwerp Klimaatrobuust Beekdal gaat dat waterpeil vooralsnog omlaag naar NAP +10,79 m. Afhankelijk van het definitieve ontwerp, adviseert het waterschap om een marge van 30 cm aan te houden. Derhalve is een peil van ca. 11.4 m+ NAP aan de zuidkant geadviseerd.

Verder zuidelijk is rondom de Dommel een natte natuurparel met meanderingszone aanwezig. Deze natte natuurparel betreft een hydrologisch gevoelig onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Het attentiegebied behorende bij deze natte natuurparel overlapt het plangebied geheel. In deze attentiegebieden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden met negatieve effecten op de waterhuishouding. Derhalve dient potentiële verontreiniging tegengegaan te worden en dient de locatie minimaal hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Bij de verdere uitwerking van het planontwerp en aanpassingen

[8] Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Eerschotsestraat, Sint-Oedenrode (Aeres Milieu, 22 oktober 2021)

nabij het oppervlaktewater zal ten tijde tevens het waterschap betrokken worden. De bestaande gebiedsaanduiding “milieuzone – behoud en herstel watersystemen” en “waterstaat – waterbergingsgebied” worden in het plan opgenomen met een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Het verhard terrein westelijk en de bestaande panden is zover bekend aangesloten op het gemengd rioolstelsel in de Eerschotsestraat. Zover bekend is momenteel geen wateroverlast in het plangebied aanwezig. Het hemelwater dient bij ontwikkelingen / wijzigen van oppervlaktes verplicht gescheiden gehouden te worden. Bij herontwikkelingen in het stedelijk gebied dient een hemelwatervoorziening in de mate van het mogelijke gerealiseerd te worden door middel van een reeds in de gemeente Meierijstad met succes toegepast bergingssysteem. Een toekomstige voorziening dient boven de GHG aangelegd te worden.

Toename verharding
In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Tabel 4.9 geeft de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied weer. De toename bedraagt ca. 1.310 m² aan verhard oppervlak.

Bruto(verharde) oppervlakten	Bestaande situatie [m²]	Toekomstige situatie [m²]
Geheel perceel	16.900	16.900
Dak oppervlakte, totaal, circa	3.900	3.290
Overig verharde oppervlakten (ontsluitingsweg/paden, parkeren), circa	5.700 350 pad	5081
Totaal verhard oppervlak, circa	9.950	11.260
Onverharde oppervlakte, circa	6.950	5.640

Tabel 4.9 Toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Vanuit de gemeente Meierijstad gaat de voorkeur bij herontwikkelingen of wijzigingen aan het verhard oppervlak uit naar hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit wil zeggen dat schoon- en vuilwater minimaal gescheiden aangeleverd worden en dat in de mate van het mogelijke 60 mm regenwater binnen het plangebied (en/of in het aansluitend openbaargebied) verwerkt wordt. Hierbij dient ook bekeken te worden of het overtollig hemelwater op het nabijgelegen oppervlaktewater aangesloten kan worden.

Opgave waterretentie
Gezien de ligging en het geldende (gemeentelijk) beleid dient al het hemelwater binnen het plangebied verwerkt te worden. Om de locatie hydrologisch neutraal te ontwikkelen, is een retentie benodigd van (in de mate van het mogelijke) 60 mm. Voor het totaal verhard oppervlak van 11.260 m² dient een hemelwatervoorziening van ca. 676 m³ aangelegd te worden. Opgemerkt wordt dat dit een maximale inschatting betreft op basis van de stedenbouwkundige schetsplan en dat geen rekening gehouden wordt met infiltratie gedurende de bui en verdamping- of afstromingsverliezen.

Inrichtingsvoorstel waterberging
In het plangebied en de directe omgeving is afdoende ruimte aanwezig om het hemelwater te verwerken. In figuur 4.4 zijn de toekomstige bergingsvoorzieningen en afstroomrichtingen weergegeven.



Figuur 4.4: waterbergingsvoorzieningen en afstroomrichting toekomstige situatie (bron: Okko project)

In eerste instantie dient bij de nadere planuitwerking het nieuw gesloten verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt te worden. Dit is ook van toepassing voor de opritten en tuinen. Naar duurzame ontwikkeling toe kan hemelwater na een zuiverende stap (filter) hergebruikt worden als spoelwater, toiletspoeling en besproeiing van de eventuele tuin. Het zuivere dakwater kan op het terrein opgevangen worden in een watertank. Een regenwaterstelsel of regentonnen zijn momenteel niet voorzien maar kunnen eventueel op eigen initiatief wel aangelegd worden. Ook zijn opties, zoals een groen dak en waterpasserende bestrating te overwegen.

Uit metingen blijkt een matige infiltratiesnelheid in voornamelijk horizontale richting aanwezig te zijn. Bij voldoende berging kan het hemelwater in het grootste gedeelte van het plangebied infiltreren. Het zuidelijke beekdal leent zich hier niet toe. De insteek is daarom om het hemelwater bovengronds te verwerken door gebruik te maken van de sloot ten noorden en oosten van het plangebied. Aanvullend kan ook ondergrondse verwerking plaatsvinden (IT-riool, grindkoffer, rockflow,…) maar dit heeft vanuit de gemeente niet de voorkeur. Vandaar dat een hemelwaterverwerking bovengronds, zoals weergegeven in figuur 4.4, is voorgesteld. In eerste instantie worden de bestaande B-watergang aan de oost-

kant en greppel aan de noordkant van het plangebied hiervoor benut (berging afhankelijk van te realiseren talud maaiveld). Mocht dit niet voldoende zijn, dan is er de mogelijk om oostelijk van het fietspad en westelijk van de Oostelijke Randweg een additionele wadi te realiseren. Deze valt buiten de contouren van de regionale waterberging in een zone die sowieso nog nader landschappelijk ingericht zal worden. Vervolgens zal de B-watergang met een stuw (vertraagde leegloop) worden verbonden met de dode Dommelarm. De waterbergingsopgave wordt in overleg met het waterschap nader uitgewerkt in de vergunningenfase.

Omdat de infiltratiesnelheid slechts matig is, kan op het aan te leggen hemelwaterstelsel dan ook eenvoudig een gedoseerde leegloop op het oppervlaktewater (dode Dommelarm) aangelegd worden. Gezien de berging in het stelsel, is hiervoor dan geen watervergunning benodigd (wel meldingsplichtig als voldaan worden aan de randvoorwaarden).

Aandachtspunten voor beheer en inrichting en kansen beheersbaarheid hittestress/verdroging
Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de in de waterparagraaf opgenomen milieuhygiënische randvoorwaarden.

Aandachtspunt voor de verdere inrichting is ook het onderhoud van de oever. In het overleg is tot navolgende oplossing gekomen. In beginsel blijft het huidige onderhoudsniveau gehandhaafd. Dit betekent extensief onderhoud dat het waterschap vanuit het water uitvoert. Om intensiever onderhoud naar de toekomst mogelijk te maken, is overeengekomen een vlakke en obstakelvrije strook van tenminste 4 meter op te nemen vanaf de insteek van de oever van de dommelarm. In het huidige plan varieert de strook tussen 3,5-4,5 meter. Op het smalste punt zal naar 4 meter toegewerkt worden (verplaatsen beoogde trap), waardoor geheel voldaan kan worden aan een strook van 4 meter.

Hittestress en verdroging zijn naast wateroverlast en waterveiligheid nieuwe fenomenen als gevolg van klimaatverandering, waarbij gedurende onze steeds warmere zomers op bepaalde plekken in versteend bebouwd gebied zodanig ‘verhitte’ situaties ontstaan dat dit nadelig is voor de gezondheid van de (oudere) mens. Door het nemen van maatregelen in het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit omvat het beperken van het nieuw verhard oppervlak, lokaal verwerken van het hemelwater, waar mogelijk lokaal infiltreren (waterpasserende bestrating) en de inplanting van groen.

Door de aanleg van een hemelwatervoorziening op eigen terrein conform het gemeentelijk beleid en rekening te houden met het verwachte hoogwater vanuit de Dommel wordt de locatie hydrologisch positief ontwikkeld en wordt geen toekomstige wateroverlast verwacht. De belangen en beperkingen zijn in deze rapportage weergegeven.

Een definitieve oplossing dient bij de nadere planuitwerking toegelicht te worden voorafgaand aan de aanleg van verhardingen. Het daadwerkelijke ruimtebeslag van de voorziening is afhankelijk van de planinvulling, de leverancier van de voorziening. Andere bergings- en infiltratiesystemen zijn ook mogelijk. Dit toekomstig bergingssysteem dient met succes binnen de gemeente Meierijstad te zijn toegepast. In een nadere fase zal een gedetailleerde invulling plaatsvinden met exacte maatvoering van het HWA- en DWA-stelsel (diepte, afstroming en invulling) in overleg met het bevoegd gezag. Afhankelijk van de toekomstige werkzaamheden in het oppervlaktewater dient mogelijk een watervergunning aangevraagd te worden waarvoor tevens een vooroverleg met waterschap De Dommel geadviseerd wordt.

Afvalwater
Bij de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) zal binnen het plangebied een nieuw gescheiden stelsel aangelegd worden. Het toekomstige afvalwater van de woningen kan zonder problemen door het bestaande rioolstelsel worden verwerkt gezien het huidige aangesloten oppervlak en de toekomstige rioolvernieuwing. Door de afkoppeling van het hemelwater neemt de totale afvoer uit het gebied tevens af. Voor de aansluiting van de woningen wordt binnen het plangebied een DWA-rioolleiding aangelegd waarin aanvullende bergingscapaciteit aanwezig is. Voor de aansluitingen of wijzigingen is ten tijde een vooroverleg met de gemeente Meierijstad geadviseerd voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.

4.8.3 Conclusie

Het aspect waterhuishouding is uitvoerig betrokken bij de planvorming. In de bestemmingsplanregels is de borging van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het terrein voorwaardelijk verplichtend geregeld. Er gelden enkele aandachtspunten voor verdere planuitwerking, welke in het kader van de vergunningsaanvragen en bij de realisatie van het plan moeten worden betrokken. Er kan worden voorzien in voldoende waterberging in en nabij het plangebied, waarbij hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Daarnaast heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met het waterschap over de oplossingsrichtingen.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

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 voor de periode 2016-2022 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.

4.9.2 Onderzoek

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit (verkennend) archeologisch onderzoek is de voorgenomen herinrichting van het gebied tussen de Eerschotsestraat en de Oostelijke Randweg met diverse typen woningen, parkeergelegenheid en groenvoorzieningen. De diepte van de toekomstige verstoring is niet bekend, maar zal naar verwachting tot tenminste 1,0 meter beneden maaiveld reiken. Wegens de ligging op de archeologische waardenkaart in een gebied met categorie 3: oude kern en categorie 5: hoge archeologische verwachting, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het onderzoek is gedaan door Aeres Milieu[9]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.9.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat in alle boringen (op boring 3 na) een AC-profiel aanwezig is. Deze ligt op enkele plekken onder een recente ophogingslaag van straatzand. Brokken zand in de top van de ondergrond duiden erop dat ook hier ten minste de bovenste 15 centimeter van de C-Horizont is verstoord. Met deze reden kan de archeologische verwachting voor het plangebied worden bijgesteld naar laag. Er is daarom geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen in het plangebied.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

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

De 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.

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.

4.10.2 Cultuurhistorische analyse

Geschiedenis van het gebied
De omgeving van de Knoptoren is het hart van het buurtschap Eerschot. Eerschot en Sint-Oedenrode vormden samen de historische plaats Sint-Oedenrode. Landschappelijk is het buurtschap gelegen in het dal van de Dommel. De kern Eerschot is ontstaan als straatnederzetting langs een oude verbindingsweg van Best via Sint-Oedenrode naar Veghel, de tegenwoordige Eerschotsestraat. Deze weg heeft een vroegmiddeleeuwse oorsprong.

Beschermd dorpsgezicht (gemeentelijk)
Ten westen van het plangebied ligt een gebied dat de gemeente kenmerkt als een beschermd dorpsgezicht. Alle ruimtelijke ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden mogen geen belemmering hebben op de cultuurhistorische waarde van dit deel van het dorp.

[9] Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, doormiddel van boringen Eerschotsestraat te Sint-Oedenrode (Aeres Milieu, 3 juli 2018)

Knoptoren
Meer nog dan de Markt is de Knoptoren een icoon voor Sint-Oedenrode. Duizenden zien elke dag dit icoon als ze Sint-Oedenrode per auto over de A50 passeren. Daardoor is het van belang dat niet alleen de toren zelf en zijn directe omgeving bescherming behoeven, maar ook de wijdere omgeving, zodat het zicht op de toren behouden blijft.

Historische rooilijnen
De doorgaande Eerschotsestraat heeft duidelijk gediend als oorspronkelijke ontginningsas van de kern Eerschot. Dwars op deze as werden strookvormige (aan de noordkant) woonpercelen uitgezet. Deze nederzettingsvorm lijkt op een zogenaamde boshoevenederzetting. Aan de zuidzijde was door de nabijheid van het beekdal van de Dommel te weinig ruimte voor strookvormige percelen en daar kregen de woonpercelen een rechthoekige vorm.

Bouwmassa's
In het gebied komen drie monumenten voor die als rijksmonument beschermd zijn krachtens Erfgoedwet 2016 (Kerkdijk 5, Kerkdijk 8 en Kerkdijk ong.). De Knoptoren, op het adres Kerkdijk 8 te Sint-Oedenrode, is tevens aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Binnen het gebied zijn twee gebouwde gemeentelijke monumenten aanwezig (Kerkdijk 2, Kerkdijk 4).

Overige karakteristieke bebouwing:
Behalve de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten, zijn er panden die vanwege hun aard, uitstraling, historische betekenis, ligging in het landschap of anderszins karakteristiek genoemd kunnen worden (Eerschotsestraat 46, 52)

Historische stoepen, straatprofielen
De wegenstructuur in het plangebied moet al erg oud zijn. De Eerschotsestraat zal al sinds de vroege middeleeuwen (en wellicht nog eerder) in gebruik geweest zijn. In ieder geval is deze weg op oude kaarten herkenbaar. Daarbij zijn ook de insteken vanaf de Eerschotsestraat naar de Knoptoren en kerk belangrijk. Daarnaast lijkt het voetpad vanaf de Knoptoren over de voetgangersbrug een respectabele ouderdom te bezitten. De huidige voetgangersbrug over de Dommel is niet zo oud en heeft zelf geen historische waarde. De plaats waar deze brug ligt echter wel.
Ensemblewaarden
De omgeving van de Knoptoren is een historische open plek, er staan historische gebouwen, er staat oude boombeplanting, er zijn oude muren etc. Het totaal, het ensemble, is meer dan de som der delen. Elk van de afzonderlijke delen is misschien waardevol, maar juist de combinatie, het totaal, is extra waardevol. Dit noemen we ensemblewaarden. Het studiegebied met name de Knoptoren en omringende bebouwing, is aan te merken als een waardevol ensemble, waarbij het niet alleen gaat om de afzonderlijke samenstellende delen, maar vooral ook om het totaal, de delen in relatie tot elkaar.

4.10.3 Landschappelijke analyse

De rivier De Dommel vormt een belangrijk onderdeel van het plangebied. De Dommel heeft een lengte van circa 120 kilometer en behoort tot het type laaglandbeek, een beek met een onregelmatige stroomsnelheid, gevoed via een stelsel van sloten en greppels. Het deel van de Dommel tussen Eindhoven en Boxtel heeft nog zijn oorspronkelijke bochtige karakter. Het deel van De Dommel, dat door Sint-Oedenrode loopt valt hier ook onder. Sint-Oedenrode is ontstaan langs een grote lus van de benedenloop van de Dommel. De inwoners van Sint-Oedenrode leven al eeuwenlang met De Dommel in

hun achtertuin. Sint-Oedenrode vormt het “groene hart” van de Meijerij, met de Dommel en diens oevers als belangrijkste onderdelen.

De gebruikswaarde van de Dommel is beperkt, maar leent zich perfect voor wandelaars, vissers en fietsers. Fietsers en wandelaars zijn daarom gebaat bij een goede padenstructuur. Daarnaast is de Dommel een populaire plek voor kanoërs. Sint-Oedenrode vormt een schakel in de regionale kanoroute over de Dommel. Langs het plangebied ligt een arm van de Dommel. De Dommelarm heeft met name een belevingswaarde en een beperkte natuurwaarde. Omwonenden zijn gebaat bij een aantrekkelijk landschap. Uitzicht op de Dommel, een gevarieerde vegetatie en de aanwezigheid van lange zichtlijnen en doorkijkjes worden gewaardeerd.

4.10.4 Integratie cultuurhistorische en landschappelijke elementen in plangebied

Het ensemble rondom de Knoptoren, dat als karakteristiek openbaar groengebied geldt, blijft onaangetast. Mede als de ruimtelijke koppeling met de Dommel. De nieuwe woningen nabij de Knoptoren zijn sober en ingetogen. De Eerschotsestraat wordt een gesloten straatwand met doorzichten richting de Dommel. De lintstructuur van de Eerschotsestraat wordt versterkt en afgerond door de toevoeging van de woningen.

In het algemeen krijgt de locatie een natuurlijke en parkachtige uitstraling. Dit past bij een groen dorp als Sint-Oedenrode. Het gebied langs de Dommelarm wordt een groene rand, waarlangs een wandelpad komt te liggen. Hierdoor kan een verbinding worden gemaakt met het wandelpad nabij tussen de Knoptoren en Oostelijke Randweg. Langs de Dommelarm vinden enkel extensieve vormen plaats van recreatie, er zal met name worden gewandeld. De aanwezige natuurwaarden worden gerespecteerd.

Ten aanzien van een eerder stedenbouwkundig plan is het definitieve stedenbouwkundig plan aangepast. Op de beoogde plek van het appartementengebouw (met een hoogte van 16 meter) in het eerste stedenbouwkundig plan is in het definitieve stedenbouwkundig plan alleen bebouwing in twee lagen (zonder kap) mogelijk. Er komt ter plaatse van het plangebied lage bebouwing en de talud krijgt een groene uitstraling. Hiermee wordt het beschermd zicht richting de Knoptoren zo veel mogelijk intact gehouden.

De natuurzone aan de zuidzijde krijgt een natuurlijk karakter. De parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding en de inrichtingselementen zijn minimaal. De enige inrichtingselementen ter plaatse zijn de lantaarnpalen. De oevers krijgen een natuurvriendelijke inrichting met taluds en zones die bij waterpieken onderlopen. De vegetatie wordt afgestemd op de voorkomende landschapstypen.

Het plangebied krijgt een groen plein met een parkachtige uitstraling. Het plein wordt ingericht als een wadi en tevens ruimte biedt voor speelgelegenheid.

4.10.5 Conclusie

De cultuurhistorische waarden rondom het lint van de Eerschotsestraat zijn opgenomen in het plan. De aspecten ”cultuurhistorie en landschap” worden aangegrepen om tot versterking te komen van deze waarden en het plan vormt daarmee geen belemmering voor deze waarden. Het behoud van beeldbepalende objecten, historische zichtrelaties en de Dommel vormen een belangrijk uitgangspunt

van het ontwerp. De lintbebouwing lang de Eerschotsestraat wordt afgemaakt en beeldbepalende objecten, zoals de Knoptoren blijven zichtbaar vanaf het plangebied en de A50. De ruimte langs de Dommel wordt ingericht als groene zone.

Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met een combinatie van belangen: het zicht op de Knoptoren, de zichtlijnen vanuit het plangebied en het beeld vanaf de Oostelijke randweg. Het streven is om te komen tot een kwalitatief goed eindbeeld. Derhalve is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor zowel de bebouwing als het openbaar gebied. Dit beeldkwaliteitsplan, zal na vaststelling door de gemeenteraad, dienen als formeel toetsingskader voor bouwaanvragen en is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

4.11 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

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

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 individuele richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkenshouderijen in de omgeving. Aangezien er twee bedrijven in de directe omgeving zijn gelegen moet een afweging plaatsvinden met betrekking tot de cumulatie van endotoxine in relatie tot gezondheidsaspecten (stap 1). Cumulatieve effecten zijn echter nog niet te berekenen. In het algemeen adviseert de GGD een afstand aan te houden van minimaal 250 meter rond veehouderijen, hieraan wordt voldaan.

Uit de beperkte toetsing op afstanden van de ODBN blijkt dat stap 1 leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Voor de volledigheid is het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 nog geheel doorlopen.

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De voorgrondbelasting bedraagt op zijn hoogst 3,6 ouE/m³. De achtergrondbelasting bedraagt op zijn hoogst 6,1 ouE/m³. Er wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (stap 3a). De voorgrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015) (stap 3b). Hierover wordt opgemerkt dat de meest geurbelaste woningen zich bevinden aan de zuidelijke rand van de te realiseren bebouwde kom, direct grenzend aan het agrarische gebied. Dit gebied kan worden gezien als een overgangsgebied tussen de kern van Sint-Oedenrode en het agrarische gebied daaromheen. Gezien de ligging direct aan het agrarische gebied wordt een (enigszins) hogere geurbelasting en daarmee een (enigszins) lager niveau van bescherming voor de te realiseren woningen aanvaardbaar geacht.

Er worden niet meerdere diersoorten gehouden binnen één veehouderij in de omgeving (stap 4a). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie niet minder dan 100 meter (stap 4b).

De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). Het plangebied is wel gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf, namelijk Corridor 3 te Sint-Oedenrode (stap 5b). Met betrekking tot stap 5b wordt opgemerkt dat enkel deze stap niet meer leidt tot de conclusie dat GGD-advies moet worden ingewonnen. De GGD zelf merkt daarover op:

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2km). In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij".

Het plangebied is verder niet gelegen binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).
Er is geen sprake van een mestbewerkings- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgevingsdialoog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Er is onderbouwd aangegeven dat de stappen 1 en 3b voor de gemeente geen aanleiding vormen voor een GGD-advies. Aangezien de woningbouwontwikkelingslocatie een inbreidingslocatie betreft waarbij in de directe omgeving op een vergelijkbare afstand woningen en andere gevoelige bestemmingen aanwezig zijn en de betreffende agrarische bedrijven reeds 'op slot' zitten, is er geen onevenredige verandering in het risico voor de volksgezondheid te verwachten. De gemeente heeft hiermee een afweging gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

4.12 Geur agrarisch

4.12.1 Toetsingskader

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

4.12.2 Beschouwing

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek gedaan naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek beschreven, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

- ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn 3,6 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst op zijn hoogst 6,1 ouE/m³ bedraagt.

Op de drie componenten wordt nader ingegaan.

Afstand
Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (ca. 300 meter) en ruimschoots aan de afstandseis van 100 meter wordt voldaan, kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting
De hoogst berekende voorgrondbelasting op een bouwvlak binnen het plangebied bedraagt 3,6 ou_E/m^3. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt, conform de standaardnormen uit de Wgv 3,0 ou_E/m^3. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de geurcontour van 3,0 ou_E/m^3. Daarnaast is gemeentelijk beleid in voorbereiding, waarin mogelijk een norm van 2,0 ou_E/m^3 wordt gehanteerd. Uit de jurisprudentie (o.a. ABRvS 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009) blijkt dat als de (op basis van de Wgv of een geurverordening) geldende geurnorm of afstand ten aanzien van de voorgrondbelasting wordt overschreden hieruit niet per definitie volgt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Uit deze en latere jurisprudentie blijkt dat het bevoegd gezag kan afwegen of een bepaald woon- en leefklimaat acceptabel is voor de beoogde ontwikkeling. In alle jurisprudentie komt duidelijk naar voren dat bij de afweging ook de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) moet worden betrokken.

Achtergrondbelasting
De hoogst berekende waarde voor de achtergrondbelasting van 6,1 ou_E/m^3 komt eveneens overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Bij een individuele geurbelasting (voorgrondbelasting) van 3,0 ou_E/m^3 (de geurnorm) hoort ook een 'goed' woon- en leefklimaat. Dit woon- en leefklimaat wordt op grond van de Wgv aanvaardbaar geacht voor geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting is daarom gelijk aan het woon- en leefklimaat dat op grond van de Wgv aanvaardbaar wordt geacht. Op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt voor de achtergrondbelasting een waarde van 10 ou_E/m^3 (12% geurgehinderden) nog aanvaardbaar geacht. Ook aan deze waarde wordt voldaan. Daarom kan worden gesteld dat ten aanzien van achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.12.3 Afweging goed woon- en leefklimaat en belangen veehouderij

Uit de analyse blijkt dat ten aanzien van de afstanden en de achtergrondbelasting ruimschoots wordt voldaan aan de normen. De voorgrondbelasting overschrijdt in een deel van het plangebied echter de huidige en de toekomstig beoogde normen. Ondanks deze overschrijding, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en dat deze overschrijding acceptabel wordt geacht. Aan deze conclusie liggen de volgende afwegingen en omstandigheden ten grondslag:

- Er is zoals reeds aangegeven sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de afstanden. De minimale vaste afstanden worden ruimschoots gerespecteerd.
- Er is sprake van een ‘goed’ woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting. De berekende achtergrondbelasting kan in zijn algemeenheid als aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden geacht.
- De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om voor (delen van) haar grondgebied aangepaste geurnormen vast te stellen in een gemeentelijke verordening. Voor geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom (in een concentratiegebied) kan een geurnorm worden vastgesteld binnen de bandbreedte van 0,1 ou_E/m^3 tot 14,0 ou_E/m^3. Kennelijk kan in sommige situaties een voorgrondbelasting van 14,0 ou_E/m^3 nog aanvaardbaar worden geacht. De hoogst berekende voorgrondbelasting 3,6 ou_E/m^3 past ruim binnen de bandbreedte die de Wgv biedt bij het vaststellen van een aangepaste geurnorm.
- Er is sprake van een ‘goed’ woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting (gecumuleerde belasting). In dit opzicht wordt ruimschoots aan de normen voldaan.
- In de huidige situatie zijn binnen het plangebied reeds geurgevoelige objecten toegestaan.
- Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode en vormt de afronding van een bestaand stedelijk gebied met overwegend woonfuncties. Talloze woningen in dit gebied bevinden zich op (aanzienlijk) kortere afstand tot de betreffende veehouderij dan de woningen in onderhavig plangebied. De betreffende veehouderij is al overbelast ten aanzien van diverse woningen.
- De meest geurbelaste woningen bevinden zich aan de zuidelijke rand van de te realiseren bebouwde kom, direct grenzend aan het agrarische gebied. Dit gebied kan worden gezien als een overgangsgebied tussen de kern van Sint-Oedenrode en het agrarische gebied daaromheen. Gezien de ligging direct aan het agrarische gebied kan de gemeente overwegen een (enigszins) hogere geurbelasting en daarmee een (enigszins) lager niveau van bescherming voor de te realiseren woningen aanvaardbaar te achten.
- De geurbeoordeling heeft betrekking op de meest geurbelaste (zuidelijke) bouwvlakken binnen het plangebied. Verderop in het plangebied (meer noordelijk) worden lagere geurbelastingen berekend en is het woon- en leefklimaat (nog) beter.
- Omdat uitgegaan is van de maximale planologische mogelijkheden van de maatgevende veehouderijen kan worden gesteld dat de geursituatie in de toekomst niet zal verslechteren. Mede gezien de verwachte nieuwe (scherpere) geurnorm krijgen de veehouderijen in de buurt van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode nog minder mogelijkheden dan ze al hebben.
- Met de beoogde nieuwe geurnorm wordt het toekomstperspectief voor de geurbelasting binnen het plangebied voor de toekomst beter. Een naar verwachting tijdelijke hogere belasting dan de streefnorm, op een acceptabel hinderniveau, is ook om die reden aanvaardbaar te achten.
- De toekomstige bewoners van de te realiseren woningen kunnen de aanwezigheid van de veehouderijen meenemen in hun overweging zich op die plaats te vestigen. De geursituatie is in dit rapport inzichtelijk gemaakt en kan een onderdeel vormen in de besluitvorming van de toekomstige bewoners.

- Reeds bestaande woningen zijn maatgevend voor de mogelijkheden van de betrokken veehouderijen. Bestaande woningen (in dezelfde windrichting) liggen op kortere afstand van de veehouderij dan de te realiseren woningen. De belangen van de veehouderijen worden derhalve door deze ontwikkeling niet geschaad.
- De realisatie van het plan dient een ander zwaarwegend belang, namelijk het voorzien in de woningbouwopgave die voor de gemeente Meierijstad en specifiek de kern Sint-Oedenrode geldt. Met de onderhavige ontwikkeling wordt deze op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en op korte afstand van voorzieningen gefaciliteerd. Uit de totale afweging in de voorliggende toelichting blijkt dat er op deze plek sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op de voorgaande overwegingen, is gemotiveerd dat er ondanks de beperkte overschrijding van de voorgrondbelasting ten aanzien van één veehouderij, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. De belangen van de veehouderij worden door de ontwikkeling bovendien niet geschaad. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de vereiste goede ruimtelijke ordening en is deze passend op de voorziene locatie.

4.12.4 Conclusie

Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.13 Hoogspanningslijnen

Op circa 3 kilometer afstand ten oosten van het plangebied ligt een 150 kV hoogspanningslijn. Ten zuiden ligt op grotere afstand een 380 kV hoogspanningslijn. Beide zijn niet belemmerend voor het plangebied.

4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Binnen 50 meter van het plangebied liggen geen landbouwgronden. Om die reden is er geen sprake van een spuitzone die belemmerend kan zijn voor het plangebied.

4.15 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. 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. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De gemeente heeft hieromtrent op 22 april 2021 een separaat besluit genomen. Dit is opgenomen in de bijlagen.

4.16 Belangen van derden

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, is van belang dat de ontwikkeling de belangen van derden niet onevenredig mag schaden. Dit betekent dat omliggende functies niet onevenredig mogen worden beperkt en dat de ontwikkeling niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden mag leiden.

In dit hoofdstuk zijn de verschillende relevante milieuhygiënische aspecten onderzocht. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige overlast voor de omgeving. De woningen brengen geen onevenredige geluids-, geur- of andere overlast met zich mee. Bedrijvigheid zoals het tankstation, de fietsenwinkel zullen verdwijnen evenals de bijhorende loodsen. Dit betekent minder potentiële bedrijfshinder voor omliggende woonfuncties en andere gevoelige functies. De verkeersgeneratie vanwege het nieuwe plan is vergelijkbaar met die van de huidige (planologische) situatie. Er is dan ook geen onevenredige verkeershinder te verwachten. Wel verandert de ontsluitingsstructuur, wat kan zorgen voor andere verkeersstromen en punten waarop de nieuwe ontsluitingsstructuur op de bestaande aanhaakt. De ontsluitingen zijn qua positionering logisch gekozen op een wijze waarop deze zo min mogelijk effecten voor omliggende woningen genereren, namelijk direct tegenover de parkeerplaatsen bij de basisschool van Eerschot en een tent- en zeilmakerij, waar in de huidige situatie al de inrit naar de achterliggende loodsen en bedrijven gesitueerd is. De inrit naar het woonerf is gekozen op een plek waar de afstand tot de tegenoverliggende woonbebouwing relatief groot is en de bebouwing niet evenwijdig aan de Eerschotsestraat loopt. Dit vermindert de eventuele hinder van uitrijdende motorvoertuigen.

Doordat er in het ontwerp en naar aanleiding van de uitkomsten uit de inspraakronde is ingespeeld op de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, wordt er geen afbreuk gedaan aan belangrijke beeldbepalende elementen in en rondom het plangebied. De zichtrelaties naar de Knoptoren en de Dommel blijven behouden en het lint langs de Eerschotsestraat wordt versterkt. Het plangebied ligt aan een dode arm van de Dommel. Langs de Dommelarm zal er enkel sprake zijn van extensieve recreatie en natuurwaarden zullen worden gerespecteerd.

De gekozen stedenbouwkundige bebouwingsstructuur langs de randen van het plangebied ligt op ruime afstand van de omliggende woningen. Hierdoor zal er geen onevenredige vermindering van bezonning en privacy ontstaan. Het uitzicht zal voor een aantal woningen aan de zuidkant van de Eerschotsestraat wijzigen. Deze kunnen nu (in theorie) kijken tot de groenstrook langs de Oostelijke Randweg en de A50 en kijken in de toekomst uit op achtertuinen met achtergevels van woningen. Mede vanwege de aangehouden afstand tussen de hoofdbebouwing en de voorgeschreven maximale

bouwdiepte in combinatie met de aan te houden afstand tot een aangegeven (voor)gevellijn, wordt dit stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

Er worden dan ook geen derden onevenredig in hun belangen geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Qua systematiek sluit het bestemmingsplan waar mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost’. Omdat is gekozen voor een relatief flexibel bestemmingsplan, is echter bij het opstellen van de regels en verbeelding voor het woongebied maatwerk geleverd.

De systematiek sluit echter zoveel mogelijk aan bij de Woonbestemming van ‘Sint-Oedenrode Oost’ en het ontwikkelplan ‘Sluitappel Noord’.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

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

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Hoofd- en dubbelbestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen bestaan.

Bestemmingsomschrijving:
Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels:
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels:
Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels.

Specifieke gebruiksregels:
In dit onderdeel is een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden opgenomen. Daarbij kan een specificering van het toegestane gebruik aan de orde zijn of een beschrijving van het gebruik dat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt.

Afwijken van de gebruiksregels:
In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen ‘nieuwe’ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Wijzigingsbevoegdheid:
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot:
- Het ondergronds bouwen.
- Ondergeschikte bouwdelen, die de in het plan opgenomen bouwgrenzen met maximaal 1 meter mogen overschrijden.
- Bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels
In deze regel zijn specifieke bepalingen opgenomen over het gebruik, die betrekking hebben op alle bestemmingen, in aanvulling op de bestemmingsregels. Het betreft bepalingen over beroepen aan huis en maatschappelijke voorzieningen. Deze gebruiksvormen zijn onder voorwaarden toegelaten. Ook is in dit artikel een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen.

Algemene aanduidingsregels
In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - behoud en herstel van watersystemen’. Deze aanduiding houdt verband met de aanduiding Behoud en herstel watersystemen vanuit de provinciale verordening. De regels stellen enige beperkingen aan het uitvoeren van bepaalde categorieën van werkzaamheden, zoals het aanleggen van verharding.

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

Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders 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.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In dit artikel is het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik opgenomen.

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies. De opgenomen bestemmingen worden hieronder nader toegelicht.

Bedrijf
Het perceel Eerschotsestraat 70-72 behoudt de bestemming 'Bedrijf'. De toegestane milieucategorie van de bedrijvigheid wordt beperkt tot categorie 1. Daarnaast zijn kantoren, één bedrijfswoning óf reguliere woning ter plaatse van Eerschotsestraat 70, alsmede bijbehorende voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen. Specifiek is een aanduiding opgenomen voor de zone waarbinnen buitenruimten bij de (bedrijfs)woning (zoals een dakterras of balkon) zijn toegestaan. Hiermee is de privacy van het naastgelegen bestaande woonperceel geborgd.
Binnen de bestemming 'Bedrijf' is ook een parkeerterrein voorzien, dat grotendeels als parkeerterrein ten dienste van de bedrijfs-/kantoorfunctie ter plaatse zal worden gebruikt. Deels wordt dit ook als parkeervoorziening voor het woongebied gebruikt. De parkeerplaatsen voor het woongebied die op dit terrein noodzakelijk zijn, dienen openbaar en toegankelijk te zijn, met een minimum van 5 parkeerplaatsen. Verder is een specifieke gebruiksregel opgenomen voor het parkeren ten dienste van het kantoor/bedrijf. Er dienen minimaal 12 parkeerplaatsen ten behoeve van de huidige kantoorfunctie aan Eerschotsestraat 72 beschikbaar te zijn. Bij een functiewijziging of nieuwbouw, wordt getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen.

Groen
In de noordoostelijke hoek van het plangebied en een zone aan de zuidkant is de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor eerstgenoemd gebied, dat de entree tot het woongebied en een belangrijk aanzicht bij de entree tot de kern Sint-Oedenrode vormt, wordt een parkachtige, groene inrichting beoogd. Aan de zuidkant wordt een groene zone tussen de patiowoningen en verkeersvoorzieningen enerzijds en de dode arm van de Dommel anderzijds beoogd. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, parkeervoorzieningen, etc. toegestaan.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen de bestemming passen.

Verkeer
De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied, plus de bijbehorende parkeervoorzieningen, stoepen, e.d. is bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming markeert de grens tussen openbaar gebied en privéterrein. Binnen de bestemming zijn wegen en straten, voet- en fietspaden, erfontsluitingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, etc. toegestaan. De inrichting van het openbaar gebied is hiermee relatief flexibel in te vullen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen de bestemming passen.

Woongebied
Het grootste deel van het plangebied heeft een flexibele bestemming 'Woongebied' gekregen. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen in woningen, eventueel met een beroep aan huis. Daarnaast zijn onder meer groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, etc. toegestaan. Het woonerf centraal in het plangebied, dat op de Eerschotsestraat aansluit, is met een specifieke aanduiding vastgelegd.

Per bouwveld is het maximum aantal woningen aangegeven, alsmede de toegestane woningtype(n). Hierbij is een flexibiliteitsmarge van 2 meter aan weerszijden van de aanduidingsgrenzen, binnen de bestemming 'Woongebied' gehanteerd. Er is een beperkte uitwisselbaarheid van het aantal woningen toegestaan, waarbij het maximum aantal van 63 woningen voor het totale woongebied in acht moet worden genomen. De toegestane typologie komt overeen met het stedenbouwkundig plan.

Verder zijn algemene regels ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen, die in het gehele woongebied gelden. De situering van de voorgevels is middels gevellijnen op de verbeelding vastgelegd, met dien verstande dat hiervan 1,5 meter naar de achterzijde mag worden afgeweken (voor de gestapelde woningen: 5 meter). Hoofdgebouwen moeten op de gevellijn, danwel op de Eerschotsestraat worden georiënteerd. Verder zijn onder meer eisen opgenomen met betrekking tot de toegestane goot- en bouwhoogte, de maximale bouwdiepte, het bebouwd oppervlak van de achtererven, de dakhelling en verplichte uitvoerings- en inrichtingsaspecten vanwege akoestiek en ecologie.

Waterstaat – Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is opgenomen in het zuidelijk deel van het plangebied, waar ingevolge de provinciale verordening een gedeelte van een regionaal waterbergingsgebied ligt. Op de betreffende gronden, die mede zijn bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van dit gebied, mag in beginsel niet worden gebouwd anders dan ten dienste van de dubbelbestemming. Ook is een omgevingsvergunningplicht voor onder meer het veranderen van het maaiveldniveau opgenomen. De regels uit de provinciale verordening zijn hiermee in de regels vertaald.

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

Financieel economische haalbaarheid
Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal
Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de bouw van maximaal 63 nieuwe wooneenheden. Dit aantal woningen ligt boven de grens van 10 woningen, zodat er een noodzaak is voor het vaststellen van een exploitatieplan. Er is met de gemeente Meierijstad een anterieure overeenkomst gesloten waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal is geregeld en anderszins in het wettelijke kostenverhaal is voorzien.

Financiële haalbaarheid
De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

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;
- Inspraak;
- 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.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden 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 de belangen welke in het plan in het geding zijn.

Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Het Waterschap De Dommel heeft in haar vooroverlegreactie aandacht gevraagd voor enkele waterhuishoudkundige aspecten. Deze zijn bij de totstandkoming van de definitieve waterparagraaf betrokken en afgewogen. Kort samengevat is geconstateerd dat het plangebied niet geschikt is voor infiltratie. Alternatieven zijn het afvoeren van water naar de bestaande watergangen en de dode Dommelarm nabij het plangebied. Daarbij kan tevens aandacht worden besteed aan extra afvoercapaciteit om wateroverlast op de Eerschotsestraat aan te pakken. Verder is in relatie tot hoogwaterscenario's besproken dat het peil van het plangebied minimaal 11,40 meter boven NAP moet zijn en dat van de woningen 11,60 meter. Dat is mogelijk.

De regionale brandweer heeft aangegeven dat de paragraaf externe veiligheid geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Verder wordt verwezen naar een aantal adviezen die in 2016 zijn gegeven; die kunnen bij de uitwerking van het plan worden meegenomen. Voor het stedenbouwkundig inrichtingsplan is het advies gegeven om ontvluchtingsmogelijkheden te realiseren aan de achterzijde van de woningen die met hun voorgevel gericht zijn op de A50. In het stedenbouwkundige plan is hier rekening mee gehouden.

De opmerkingen van de regionale brandweer en waterschap De Dommel zijn in de verdere planuitwerking meegenomen en nader onderbouwd. Indien nodig wordt daarbij het overleg met de betreffende instanties gezocht. De gemaakte opmerkingen zijn niet dusdanig dat zij de haalbaarheid van het plan in het geding brengen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In

relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Middels de inspraakprocedure hebben alle direct omwonenden van het plangebied en andere belanghebbenden de kans gekregen kennis te nemen van het planvoornemen en hier hun reactie op te geven. Het document dat voor inspraak ter inzage heeft gelegen betreft het voorontwerp-bestemmingsplan 'HAVS terrein Sint-Oedenrode' (inmiddels hernoemd in bestemmingsplan 'Eerschotsestraat Zuid'). Op 20 juni 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het bestuurscentrum (voormalig gemeentehuis) in Sint-Oedenrode. Direct omwonenden hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen en hebben daarvan ook gebruik gemaakt. Verder is in het plaatselijke weekblad "de Mooi Rooi krant" kennis gegeven van de start van het inspraakproces en is het voorontwerp-bestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente. Daarnaast is het stuk analoog ter visie gelegd in het gemeentehuis in Veghel en in het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode.

Als gevolg van de reacties die uit het vooroverleg en m.n. de inspraakprocedure naar voren zijn gekomen, is in overleg met de gemeente het stedenbouwkundig plan op onderdelen gewijzigd naar het definitieve stedenbouwkundig plan. Op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan is het bestaande concept bestemmingsplan aangepast tot voorliggend bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Behoud van het zicht op de Knoptoren. Dit onder verwijzing naar het beschermd dorpsgezicht "Knoptoren en omgeving". Met name de positionering van het beoogde appartementengebouw in de zuidoostelijke hoek van het plangebied achten insprekers in dit kader niet acceptabel. Dit hoogte-accent is mede daarom komen te vervallen.
- Het "vergroenen" van het plangebied. Insprekers wensen een 'groen' aanzicht op de wijk, met name het beeld vanaf de rijksweg A50 / Oostelijke randweg. In algemene zin is behoefte aan een beeldkwaliteitskader (ook voor de bebouwing). Hieraan is tegemoet gekomen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als herziening/onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota specifiek voor dit woongebied gaat gelden. Daarnaast is er aan de noord- en zuidoostzijde van het plangebied 'vergroend'.

Het verslag van het vooroverleg en de inspraakprocedure inzake het concept-bestemmingsplan "Eerschotsestraat Zuid Sint-Oedenrode" is opgenomen in de bijlagen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure bestemmingsplan

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van de procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (20 mei tot 30 juni 2021). Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan één een pro forma zienswijze betrof. Deze is na indiening, ondanks een daartoe gestelde termijn, niet meer aangevuld met inhoudelijke gronden. Deze zienswijze is derhalve buiten beschouwing gelaten. De drie overige zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de als bijlage opgenomen 'Notitie beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Eerschotsestraat Zuid'.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van de toelichting (incl. bijlagen), de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is ook het beeldkwaliteitsplan op onderdelen aangepast. De wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen zijn beschreven in de genoemde notitie in de bijlagen. De aanpassingen zijn tevens informeel besproken met de betrokken indieners. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan.

Het plan wordt, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Externe Veiligheid
Bijlage 2: Externe veiligheid Advies Brandweer
Bijlage 3: Ecologie
Bijlage 4: Stikstofonderzoek
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
Bijlage 6: Waterparagraaf
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie MER
Bijlage 9: Geuronderzoek
Bijlage 10: Akoestisch onderzoek
Bijlage 11: Verslag vooroverleg en Inspraak insprekers
Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 13: Hogere waarde wet geluidhinder
Bijlage 14: MER beoordelingsbesluit
Bijlage 15: Notitie beantwoording zienswijzen



Bestemmingsplan

Eerschotsestraat Zuid

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

Regels

Betreffende	Eerschotsestraat Zuid
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01
Datum	

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**16**
Artikel 3	Bedrijf	16
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Verkeer	22
Artikel 6	Woongebied	24
Artikel 7	Waterstaat - Waterbergingsgebied	34
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**35**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 9	Algemene bouwregels	36
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	43
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**44**
Artikel 14	Overgangsrecht	44
Artikel 15	Slotregel	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Eerschotsestraat Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12 bedrijf aan huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

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

1.15 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 gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

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

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

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

1.20 bijzondere woonvorm

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

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

1.29 consumentverzorgende bedrijven
het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's en daarmee vergelijkbare consumentverzorgende diensten, waarbij de aard en omvang van het consumentverzorgende bedrijf met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.30 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.41 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht; het betreft het gebouw zonder bijbehorende bouwwerken;

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

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

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

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

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

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

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

1.48 maatschappelijk
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinder/ouderen/gehandicaptenopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats; en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of
- gevangeniswezen; en/of
- defensie/militaire zaken; en/of
- sport- spel- en speelvoorzieningen;

1.49 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

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

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

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

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

1.54 open constructie
een bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden;

1.55 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport;

1.56 patiowoning

een woning waarbij de buitenruimte geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren zodat een binnenplaats of binnenhof wordt gevormd. Een van de slaapkamers en de badkamer bevinden zich op de begane grond.

1.57 peil

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.58 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.59 pergola

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

1.60 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.61 prostitutie

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

1.62 seksinrichting

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

1.63 standplaats

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

1.64 straatmeubilair

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

1.65 tuin
een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;

1.66 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;

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

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

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

1.70 voorkeursgrenswaarde
de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, wegen en spoorwegen op geprojecteerde woningen of andere geluidgevoelige objecten binnen zones, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.71 voortuin
de gronden gelegen voor de voorgevellijn;

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

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

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

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

1.76 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;

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

1.78 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.79 woning
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:
a. één afzonderlijk huishouden, of
b. één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden;

1.80 woonerf
een verblijfsgebied, waarbinnen geen doorgaande ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aanwezig mag zijn. Op een woonerf zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen en maximaal één aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet toegestaan;

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 afstand tussen gebouwen

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

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijven;
b. kantoren;
c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen in maximaal één bedrijfswoning of maximaal één woning;
e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend voor parkeervoorzieningen ten dienste van deze bestemming en ten dienste van de omliggende woonbestemming(en), alsmede voor de onder f. tot en met i. genoemde doeleinden;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. tuinen, erven en terreinen;
i. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en voorzieningen van algemeen nut geldt de volgende regel:

a. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte gelden de aanduidingen op de verbeelding.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het bijbehorend bouwwerk is uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn.
b. De bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5 meter.
c. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 35 m².

3.2.4 (Bedrijfs)woning

Voor het bouwen van een (bedrijfs)woning, gelden de volgende regels:

a. Een (bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
b. Ten aanzien van de maximale goothoogte gelden de aanduidingen op de verbeelding.
c. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte gelden de aanduidingen op de verbeelding.
d. De maximale inhoud bedraagt 750 m³.

e. Indien er sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, dient deze over een eigen entree te beschikken en mag deze niet in open verbinding staan met de aangebouwde bedrijfsgebouwen ter voorkoming van overdrachtsgeluid.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning de volgende regels:

a. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
b. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter.
c. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.
d. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m².
e. De minimale afstand tot de voorgevellijn van de (bedrijfs)woning bedraagt 2 meter.
f. Een buitenruimte op de eerste bouwlaag, in de vorm van een daktuin, daterras, balkon of loggia, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - buitenruimte'.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bij de buitenruimte, zoals bedoeld in 3.2.5 onder f, wordt gemeten vanaf de bovenkant van de eerste bouwlaag.
b. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt 8 meter.
c. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verlichting bedraagt 12 meter.
d. De maximale bouwhoogte van informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclame-objecten bedraagt 2 meter.
e. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt 6 meter en buiten het bouwvlak maximaal 2 meter.

3.2.7 Zone 'ecologie'

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' dienen verlichtingsarmaturen vleermuisvriendelijk uitgevoerd te worden. Dit betekent dat:

a. de verlichting niet mag worden gericht op het waterrijke groen ten zuiden van de betreffende aanduiding, c.q. deze afschermend ten opzichte van het betreffende groen moet worden uitgevoerd;
b. indien aan het bepaalde onder a. niet kan worden voldaan, de lichtuitstraling door kleurstelling in de vorm van een rode kleur, geminimaliseerd te worden.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. wonen, behoudens in een woning of bedrijfswoning als bedoeld in artikel 3.1 sub d;
c. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 3.1 sub c;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
e. prostitutie en/of seksinrichtingen;
f. opslag - of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en/of materialen;
g. het opslaan van gerede of ongerede goederen;
h. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen.

3.4.2 Uitzondering strijdig gebruik

Het bepaalde in 3.4.1 sub f, g en h is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
b. tijdelijke opslag van goederen ten behoeve van de in de lid 3.1 toegestane bedrijfsvoering;
c. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

3.4.3 Parkeren

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend:

a. het in gebruik nemen en gebruikt houden van bebouwing, niet zijnde bestaande bebouwing, zonder het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het bepaalde in lid 9.4;
b. het veranderen van het gebruik van gronden en/of bebouwing, zonder het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het bepaalde in lid 9.4;
c. het voortzetten van het bestaande gebruik ter plaatse van Eerschotsestraat 72 als kantoor, zonder dat er ten minste 12 parkeerplaatsen ten behoeve van deze functie beschikbaar zijn.

3.4.4 Parkeerterrein

De parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 3.1 onder e. dienen, voor zover de betreffende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn op basis van lid 3.4.3 en/of 9.4 en met een minimum van 5 parkeerplaatsen, toegankelijk te zijn vanaf de aangrenzende bestemming 'Verkeer' en mogen niet worden afgesloten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

a. De uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.
b. De uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en

invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.

c. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5.2 Opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 sub f en g juncto 3.4.2 sub a en b, voor permanente opslag van goederen, materialen en werktuigen ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

a. De hoogte van de opslag maximaal 5 meter mag bedragen.
b. De opslag achter de voorgevellijn dient plaats te vinden.
c. De vergunning slechts wordt verleend indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet, en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden, erfontsluitingen;
d. speelvoorzieningen, met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
e. hondenuitlaatplaatsen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende werken en werkzaamheden;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.2.3 Zone 'ecologie'

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' dienen verlichtingsarmaturen vleermuisvriendelijk uitgevoerd te worden. Dit betekent dat:

a. de verlichting niet mag worden gericht op het waterrijke groen ten zuiden van de betreffende aanduiding, c.q. deze afschermend ten opzichte van het betreffende groen moet worden uitgevoerd;
b. indien aan het bepaalde onder a. niet kan worden voldaan, de lichtuitstraling door kleurstelling in de vorm van een rode kleur, geminimaliseerd te worden.

4.3 Nadere eisen

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

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

d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.2.3 Zone 'ecologie'

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' dienen verlichtingsarmaturen vleermuisvriendelijk uitgevoerd te worden. Dit betekent dat:

a. de verlichting niet mag worden gericht op het waterrijke groen ten zuiden van de betreffende aanduiding, c.q. deze afschermend ten opzichte van het betreffende groen moet worden uitgevoerd;
b. indien aan het bepaalde onder a. niet kan worden voldaan, de lichtuitstraling door kleurstelling in de vorm van een rode kleur, geminimaliseerd te worden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen

behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 5.1 sub a tot en met j, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - woonerf', uitsluitend een woonerf met inachtname van het bepaalde in artikel 6.5.2;
c. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
d. hondenuitlaatplaatsen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in of maximaal 1,5 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in 6.2.3. Hoofdgebouwen van gestapelde woningen mogen in of maximaal 5 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd;
b. Hoofdgebouwen moeten worden georiënteerd op de bestemming 'Verkeer', dan wel op de Eerschotsestraat;
c. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de volgende typologie:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor vrijstaande woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor twee-aaneengebouwde woningen;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor aaneengebouwde woningen;
    4. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 2', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor gestapelde woningen;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor patiowoningen;
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan:
    1. 7 meter voor vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
    2. 7 meter voor patiowoningen, over een diepte van maximaal 12 meter vanuit de voorgevel en 4 meter voor het overige;
    3. 7 meter aan de voorgevelzijde en 9,5 meter aan de overige gevelzijden voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 1', met dien verstande dat de hoogte aan de voorgevelzijde mag worden overschreden door één of

meerdere delen van de betreffende gevel, over een totale breedte van maximaal 30% van de totale breedte van de betreffende gevel, waarbij de goothoogte niet meer dan 9,5 meter mag bedragen;
4. 7 meter voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 2';

e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
1. 11 meter voor gestapelde, vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
2. 7 meter voor patiowoningen, over een diepte van maximaal 12 meter vanuit de voorgevel en 4 meter voor het overige;

f. De maximale bouwdiepte bedraagt:
1. voor vrijstaande woningen: 15 meter;
2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 12 meter;
3. voor aaneengebouwde wonigen, alsmede voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2': 12 meter;
4. voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1': de diepte van het bouwperceel;
5. voor patiowoningen: de diepte van het bouwperceel.

g. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegegeven aantal per aanduidingsvlak.

h. In afwijking van het bepaalde in sub g., mag het aangegeven aantal per aanduidingsvlak met maximaal 1 woning worden vergroot, met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag niet meer bedragen dan 63.

i. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°, met uitzondering van:
1. patiowoningen waarbij een plat dak is toegestaan;
2. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 1' waarbij aan de zijde gekeerd naar de figuur 'gevellijn' een dakconstructie dient te worden aagebracht met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 75°. Aan de overige zijden is zowel een dakconstructie met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 75° als een plat dak toegestaan;

j. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het een zijde betreft waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, bedraagt:
1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden 3 meter, met uitzondering van woningen georiënteerd op de Eerschotsestraat, waarvoor aan één zijde minimaal 1 meter en aan één zijde minimaal 3 meter afstand in acht moet worden genomen;
2. bij twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter;
3. bij de eindwoningen van een blok aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 1 meter. Deze eis geldt niet voor eindwoningen op bouwpercelen grenzend aan de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 1' en/of 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 2'.

6.2.2 Gronden achter (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	hoofdgebouwen;
	b.	bijbehorende bouwwerken;
	c.	carport;
	d.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwd oppervlak	a.	achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw: maximaal 50%, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor patiowoningen en gestapelde woningen.
Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw	a.	Het bepaalde in lid 6.2.1 is van toepassing.
Bijbehorende bouwwerken		De minimale afstand tot de voorgevellijn van het
	a.	hoofdgebouw bedraagt 1 meter.
	b.	De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter, met inachtname van het bepaalde in 6.2.4.
	c.	De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter, met inachtname van het bepaalde in 6.2.4.
	d.	De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.
	e.	De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.
	f.	Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.
	g.	Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en patiowoningen ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
	h.	Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, bij gestapelde woningen mag binnen het aanduidingvlak 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 1' ten hoogste 150 m² bedragen. Voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 2' geldt het bepaalde onder g.
Carport	a.	Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.
	b.	De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.
	c.	De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².
	d.	Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.

	e.	Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Niet-overdekt zwembad	a.	Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak.
	b.	De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a.	De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter, met inachtname van het bepaalde in 6.2.4.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a.	De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter.
	b.	De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen op bouwpercelen van patiowoningen 3 meter bedraagt.
	c.	De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

6.2.3 Gronden voor (denkbeeldig doorgetrokken) gevellijn (voortuin)

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

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

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting akoestiek gevelbelasting

Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. voor gevels, waaraan één of meer geluidgevoelige ruimtes gesitueerd zijn, geldt het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' dient de gehele oostgevel als dove gevel uitgevoerd te worden;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' dient de oostgevel van de eerste en tweede verdieping als dove gevel uitgevoerd te worden;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3' dienen de gehele oostgevel en de gehele zuidgevel als dove gevel uitgevoerd te worden, tenzij voldaan wordt aan het bepaalde in sub b, in welk geval geldt dat de zuidgevel op de begane grond grond niet als dove gevel uitgevoerd hoeft te worden;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 4' dienen de gehele oostgevel, de gehele zuidgevel en de tweede verdieping van de noordgevel als dove gevel uitgevoerd te worden;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 5' dienen gedeelten van de eerste en twee verdieping van de zuidgevel als dove gevel uitgevoerd te worden, voor zover er geen hogere waarde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder is verleend;
    6. voor gevels waar géén van de onder 1. tot en met 5. genoemde aanduidingen van toepassing is, geldt geen verplichting tot het uitvoeren van dove gevels;
b. ter waarborging van ten minste één geluidluwe gevel, dient (een gedeelte van) de woning, al dan niet door afschermende bebouwing of realisatie en als zodanig instandhouden van geluidwerende voorzieningen, voorzien te zijn van minimaal één geluidluwe gevel indien:
    1. uit de vastgestelde hogere waarde blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden; en/of
    2. er sprake is van een toepassing van een dove gevel;
c. voor zover het bepaalde in sub b. van toepassing is, dient voldaan te worden aan het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schermmaatregel 1' dient een geluidsscherm met een bouwhoogte van ten minste 2,5 m aan de gehele zuidelijke bouwperceelsgrens en, voor zover het eindwoningen betreft, tevens aan de oostelijke en westelijke bouwperceelsgrenzen tot aan de achtergevel van de woningen te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schermmaatregel 2' dient:
        - een absorberend geluidsscherm met een bouwhoogte van ten minste 2,75 m aan de gehele zuidelijke bouwperceelsgrens te worden gerealiseerd en in stand gehouden; en
        - voor zover het eindwoningen betreft, een absorberend geluidsscherm met een bouwhoogte van ten minste 2,75 m aan de aan het openbaar gebied grenzende oostelijke en westelijke bouwperceelsgrenzen tot aan de achtergevel van de

woningen te worden gerealiseerd en in stand gehouden; en
- geluidsschermen met een bouwhoogte van ten minste 2 m op de oostelijke en westelijke bouwperceelsgrenzen, anders dan bedoeld in voorgaande bullet, te worden gerealiseerd en instand gehouden; en

3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schermmaatregel 3' dient op de bouwperceelsgrenzen een geluidsscherm met een bouwhoogte van ten minste 2 m te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
4. De onder 1. tot en met 3. bedoelde geluidsschermen, dienen te bestaan uit een geheel gesloten structuur, waarbij de massa van het scherm ten minste 10 kg/m² bedraagt;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' dient ter afschermende werking in aanvulling op het bepaalde in 6.2.2 per bouwperceel over de breedte van het bouwperceel bebouwing met een hoogte van minimaal 6 meter over een diepte van minimaal 1 meter te worden opgericht;
e. indien sprake is van een situatie als bedoeld in 6.2.1 onder c., waarbij de aanduidingsgrenzen met maximaal 1,5 m worden overschreden, is het bepaalde onder a. tot en met d. van overeenkomstige toepassing op de betreffende gronden.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting akoestiek binnenwaarde en uitwendige scheidingsconstructie

a. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai HAVS-terrein te Sint Oedenrode", met kenmerk 20200717-BRO068-RAP-AKO-WVL 4.0, opgesteld door Kragten op 17 juli 2020 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 karakteristieke geluidwering bedoeld onder a.

6.2.6 Aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - woonerf'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - woonerf' gelden de volgende regels:

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen, naast het bepaalde elders in 6.2, tevens gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen voor beheer en onderhoud worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte bedraagt 20 m².

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. op of in deze gronden mogen, naast het bepaalde elders in 6.2, tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering alsmede kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen voor beheer en onderhoud worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering en kunstobjecten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen voor beheer en onderhoud bedraagt 5

meter.

6.2.7 Beperkingen ter plaatse van aanduiding 'ecologie'

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' dienen verlichtingsarmaturen vleermuisvriendelijk uitgevoerd te worden. Dit betekent dat:

a. de verlichting niet mag worden gericht op het waterrijke groen ten zuiden van de betreffende aanduiding, c.q. deze afschermend ten opzichte van het betreffende groen moet worden uitgevoerd;
b. indien aan het bepaalde onder a. niet kan worden voldaan, de lichtuitstraling door kleurstelling in de vorm van een rode kleur, geminimaliseerd te worden.

6.2.8 Sloop bebouwing ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ecologie 2'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ecologie 2' moet de bestaande bebouwing gehandhaafd, tenzij er een ontheffing Wet natuurbescherming is verkregen, danwel door middel van deskundig onderzoek is aangetoond dat er geen beschermde soorten in de zin van de Wet natuurbescherming aanwezig zijn in de betreffende bebouwing.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub g ten behoeve van een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

a. dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

6.4.2 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder het kopje bijbehorende bouwwerken, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

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

c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

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

6.5.2 Woonerf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - woonerf' is een verblijfsgebied toegestaan, waarbinnen geen doorgaande ontsluiting aanwezig mag zijn. Op een woonerf zijn voorts toegestaan:

a. maximaal één aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet;
b. groenvoorzieningen;
c. speelvoorzieningen, niet zijnde een jongerenontmoetingsplaats;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. tuinen, voor zover gesitueerd op maximaal 3 meter uit de in de aanhef bedoelde aanduidingsgrens;
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. kunstwerken.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a tot en met d, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m^2 verharding.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
c. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
d. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende

bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².

e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
f. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
g. permanente bewoning is niet toegestaan;
h. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
i. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
j. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefend, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
k. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
l. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

Artikel 7 Waterstaat - Waterbergingsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het regionale waterbergingsgebied.

7.2 Bouwregels

Ongeacht het bepaalde bij de andere bestemmingen, mogen op de in lid 7.1 bedoelde gronden tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterberging worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, egaliseren of ophogen;
b. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

7.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterberging;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterberging.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

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

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

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

9.3.2 Minimale maatvoering

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

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.4 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig is of wordt gerealiseerd.

b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
d. Aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met c., geldt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen de eis dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

10.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

k. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

10.3 Parkeernormen

a. Bij het 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.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de uitbreiding c.q. de gebruikswijziging worden toegepast.
d. Aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met c., geldt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen de eis dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is.
e. Tot een gebruik strijdig met het plan wordt aangemerkt het niet in stand houden van de onder a. alsmede in artikel 9.4 onder a. bedoelde parkeergelegenheid.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - behoud en herstel watersystemen

11.1.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - behoud en herstel watersystemen' zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van watersystemen.

11.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Op de gronden als bedoeld als bedoeld in artikel 11.1.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
    2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
    3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    4. het ophogen van gronden.
b. Het in verbod zoals opgenomen onder a geldt niet voor:
    1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
    2. werken en werkzaamheden, die op tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
    3. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. werken en werkzaamheden, welke aantoonbaar niet leiden tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de watersystemen ontstaat of kan ontstaan en dat bij toepassing van de regels het Waterschap wordt gehoord.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijking

12.1.1 Algemeen

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

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

12.1.2 Voorwaarden verlenen vergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 12.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een

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

b. De in 12.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 15 Slotregel

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



Bestemmingsplan

Eerschotsestraat Zuid

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

Bijlagen bij regels

Betreffende	Eerschotsestraat Zuid
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01
Datum	

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Lijst van bedrijven **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijven

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

[1] Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

[2] 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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

---

worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in plano-

logisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
91	94	-											
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		