

Bestemmingsplan

Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23

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	Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.EER000BP0022023P-VG01
Datum	25 september 2024

colofon

projectnaam
Herontwikkeling Valkenbergstraat te Eerde

datum
25 september 2024

projectnummer
P06687

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1948.EER000BP0022023P-VG01

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

Concept
3 augustus 2023

Ontwerp
19 december 2023

Vaststelling
25 september 2024

BRO
projectleider
JvR

projectteam
KTj, JvdA

bron kaft
BRO

review
JRi

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

BRO

TOELICHTING

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Planlocatie 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9

3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 18
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 19
3.3 Regionaal beleid 20
3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant 20
3.4 Gemeentelijk beleid 21
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp) 21
3.4.2 Structuurvisie Veghel 2030 22
3.4.3 Woonvisie Meierijstad 2018 23

4 Milieuaspecten 26
4.1 M.e.r.-beoordeling 26
4.1.1 Toetsingskader 26
4.1.2 Toetsing 26
4.1.3 Conclusie 27
4.2 Archeologie 27
4.2.1 Toetsingskader 27
4.2.2 Toetsing 28
4.2.3 Conclusie 28
4.3 Akoestiek wegverkeerslawaai 28
4.3.1 Toetsingskader 28
4.3.2 Toetsing 28
4.3.3 Conclusie 29
4.4 Bedrijven en milieuzonering 29
4.4.1 Toetsingskader 29
4.4.2 Toetsing 30
4.4.3 Conclusie 34
4.5 Bodem 34
4.5.1 Toetsingskader 34
4.5.2 Toetsing 34
4.5.3 Conclusie 35
4.6 Cultuurhistorie 35
4.6.1 Toetsingskader 35
4.6.2 Toetsing 35
4.6.3 Conclusie 36
4.7 Ecologie 36
4.7.1 Toetsing wettelijke gebiedsbescherming 36

4.7.2 Toetsing gebiedsbescherming provinciaal beleid 37
4.7.3 Toetsing Houtopstanden en Soortenbescherming 37
4.7.4 Conclusie 40
4.8 Externe veiligheid 40
4.8.1 Toetsingskader 40
4.8.2 Toetsing 41
4.8.3 Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch 45
4.8.4 Conclusie 46
4.9 (Ondergrondse) infrastructuur 47
4.9.1 Conclusie 48
4.10 Geur agrarisch 48
4.10.1 Toetsingskader 48
4.10.2 Toetsing 49
4.10.3 Conclusie 51
4.11 Luchtkwaliteit 51
4.11.1 Toetsingskader 51
4.11.2 Toetsing 52
4.11.3 Conclusie 53
4.12 Veehouderijen en volksgezondheid 53
4.12.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 53
4.12.2 Hoogspanningslijnen 56
4.12.3 Spuitzones 56
4.13 Verkeer en parkeren 56
4.13.1 Toetsingskader 56
4.13.2 Toetsing parkeren 56
4.13.3 Toetsing verkeer 60
4.13.4 Conclusie 61
4.14 Waterparagraaf 62
4.14.1 Toetsingskader 62
4.14.2 Toetsing 64
4.14.3 Conclusie 68

5 Juridische planopzet 69
5.1 Inleiding 69
5.2 Plansystematiek 69
5.3 Bestemmingen 70

6 Uitvoerbaarheid 72
6.1 Economische uitvoerbaarheid 72
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 72
6.2.1 Omgevingsdialoog 72
6.2.2 Vooroverleg 73
6.2.3 Inspraak 73
6.2.4 Vaststellingsprocedure 73

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beplantingsplan
Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.
Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 7: Stikstofberekening
Bijlage 8: Quicksan Externe Veiligheid
Bijlage 9: Geurhinder veehouderij
Bijlage 10: Volksgezondheid
Bijlage 11: Watertoets en infiltratieonderzoek
Bijlage 12: Verhardingsplan
Bijlage 14: Parkeerdrukmeting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad is voornemens over te gaan tot de realisatie van starterswoningen en seniorenwoningen op de basisschoollocatie aan de Valkenbergstraat in Eerde. Op de voorgenomen planlocatie is in de huidige situatie een school gesitueerd. Deze zal worden verplaatst en worden ondergebracht in de te verbouwen Heilige Antonius Abt kerk.

De planlocatie is gesitueerd aan de Valkenbergstraat ter hoogte van nummer 23. Het voornemen is om twee bouwblokken te realiseren met woningen, bestaande uit:

- één bouwblok met 12 woningen (waarvan 4 gestapeld) voor het starterssegment;
- één bouwblok met 6 seniorenwoningen.

Alle woningen betreffen grondgebonden woningen met een tuin, behoudens de 4 gestapelde woningen in het midden van het blok met de 12 starterswoningen. De bouwblokken liggen parallel aan elkaar en zijn visueel verbonden middels een binnentuin, waar ruimte is voor ontmoeting en waterberging.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Kom Eerde’ en heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig waarbinnen bebouwing kan worden gerealiseerd tot een maximum bouwhoogte en goothoogte van 7 meter. Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Bovendien worden de maximale hoogten overschreden. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorzien in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Planlocatie

Het plangebied is gelegen binnen het dorp Eerde, gelegen binnen de gemeente Meierijstad. Eerde behoorde tot te voormalige gemeente Veghel. In 2017 is de gemeente Veghel samen met de gemeente Sint-Oedenrode en Schijndel gefuseerd met de gemeente Meierijstad.

De planlocatie is gesitueerd aan de Valkenbergstraat ter hoogte van nummer 23 en staat kadastraal bekend als sectie F nummers 3319 (ged.), 4912, 5523, 5648, en 5647.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 aangegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



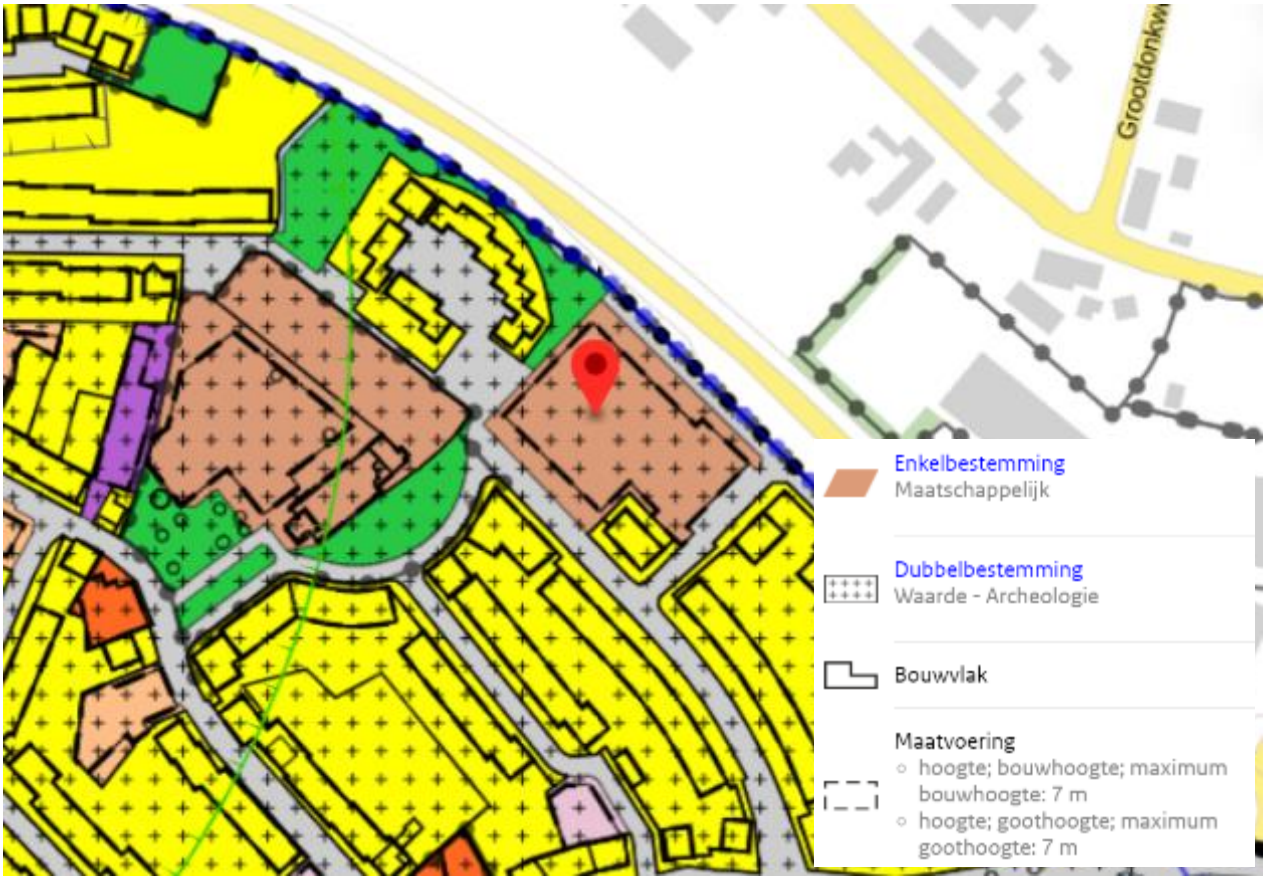
Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Kadastralekaart.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Kom Eerde’ en heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Op het perceel is een bouwvlak gelegen, waar een maximum bouwhoogte en goothoogte van 7 meter gelden. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen het paraplubestemmingsplan parkeren, vastgesteld door de gemeente Meierijstad op 31 januari 2019.

Tot slot geldt in het plangebied het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)’ (27 januari 2021).



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, locatie plangebied aangeduid middels rode pin (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van 18 woningen niet toegestaan. Bovendien worden de maximaal toegestane hoogten overschreden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan. Met de genoemde paraplubestemmingsplannen voor parkeren en laaghangend fruit is rekening gehouden bij het opstellen van de planregels.

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 en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van het initiatief is gelegen binnen het dorp Eerde in de gemeente Meierijstad. Het plangebied is gelegen aan de Valkenbergstraat ter hoogte van nummer 23. Op de huidige locatie is een basisschool gesitueerd. In de huidige situatie beslaat de school een oppervlak van circa 1010 m^2, met een verhard schoolplein van circa 900 m^2. Dit betreft de 'Petrus en Paulus' school. De school zal worden gesloopt om ruimte te bieden voor voorstaand planinitiatief. De school zal worden gehuisvest in de Heilige Antonius Abt kerk, gelegen op circa 100 meter van de planlocatie. Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Dorpshart Eerde' vastgesteld (16 december 2021).

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 18 woningen, verdeeld over drie bouwblokken. Figuur 3 toont een luchtfoto van het planinitiatief. Twee bouwblokken zijn gelegen aan de Valkenbergstraat, deze bouwblokken bestaan uit drie geschakelde woningen. In zijn totaliteit realiseren deze twee bouwblokken 6 woningen met een oppervlak van circa 92 m^2. De woningen hebben een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 8,5 meter. De woningen worden gerealiseerd als seniorenwoningen.

De opzet van het ontwerp spiegelt het principe van het hof met de seniorenwoningen aan het naastgelegen complex 'Den Binnen'. Er is gekozen voor een hof met semi-openbare gezamenlijke binnentuin als primaire buitenruimte bij de woningen. De binnentuin biedt de mogelijkheid voor de bewoners om elkaar te ontmoeten en sociale contacten te maken en te onderhouden. In de tuin kunnen voorzieningen aangelegd worden die daar aan bijdragen, zoals moestuintjes en een jeu de boules baan, alsmede een wadi ten behoeve van waterberging. De parkeerplaatsen zijn gelegen buiten het hof zodat de tuin maximaal ingezet kan worden als groene verblijfsruimte. Daarnaast zorgt deze opzet er ook voor dat er enkel achterkanten richting de Eerdsebaan gericht zijn en dat er ook voldoende afstand gehouden kan worden tussen de woningen en de Eerdsebaan.

Het achtergelegen bouwblok (dichtst gelegen tot de Eerdesebaan), betreft de realisatie van in totaal 12 woningen en bestaat uit 4 gestapelde en 8 grondgebonden woningen. Deze woningen hebben een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 9,6 meter. Het centrale blok met 4 gestapelde woningen zal een plat dak krijgen met een bouwhoogte van circa 9,6 meter. Alle grondgebonden woningen zijn voorzien van buitenruimte. De gestapelde woningen kennen een dakterras. De bouwblokken worden tevens verbonden door een binnenhof, waar ruimte is voor ontmoeting en waterberging. Het binnenhof beslaat een oppervlak van circa 765 m^2, en zal worden voorzien van groen. Tevens zal er een parkeerplaats worden gerealiseerd ten behoeve van de parkeervraag die wordt gegenereerd door de realisatie van de 18 woningen. De parkeervakken van deze parkeerplaats worden in halfverharding uitgevoerd. Het parkeerterrein wordt toegankelijk vanaf de Valkenbergstraat. Op het parkeerterrein worden tevens uitpandige bergingen gerealiseerd. Figuur 4 toont een bovenaanzicht van het planvoornemen.

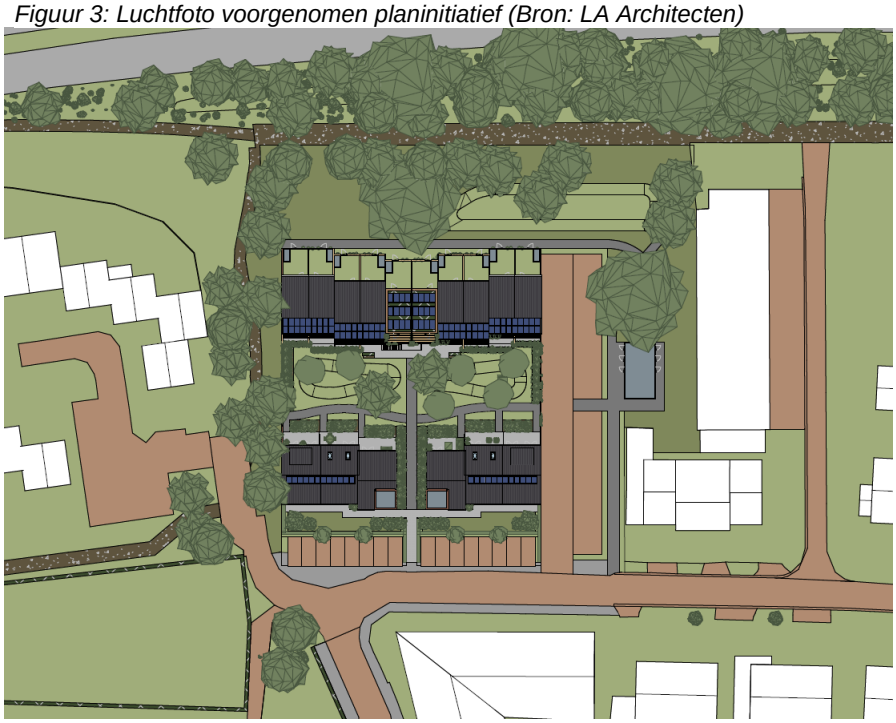
Het planvoornemen voorziet in 28% sociale huur woningen, 11% goedkope woningen, 39% voor het middensegment en 22% voor het dure segment. Zie voor het volledige overzicht tabel 1. Het planvoornemen voorziet op deze manier in een gevarieerd aanbod voor diverse doelgroepen.

Tabel 1: Woonprogramma te realiseren planinitiatief

Doelgroep en type woning	Segment			
	Duur	Midden	Goedkoop	Sociaal
Seniorenwoningen				
- patiobungalow	4	2		
Starterswoningen				
- eengezinswoning		5		3
- studio				2
- bovenwoning			2	
Percentage	**22 %**	**39 %**	**11 %**	**28 %**



Figuur 3: Luchtfoto voorgenomen planinitiatief (Bron: LA Architecten)



Figuur 4: Bovenaanzicht voorgenomen planinitiatief (Bron: LA Architecten)

Beplantingsplan

Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is er een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan voorziet in de toevoeging van diverse groenelementen die worden gerealiseerd binnen het plangebied. Zie Figuur 5 voor het plan, het beplantingsplan is tevens bijgevoegd in Bijlage 1. Aan de voorzijde van het plangebied (zijde Valkenbergstraat) worden parkeerplaatsen gerealiseerd, evenals aan de (oost)zijde van het plangebied. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in grasbetontegels en de parkeervlakken worden tevens voorzien van haagomheining. Aan de Valkenbergstraat worden daarbij enkele bomen geplant. De tuinen van de woningen aan de zijde van de binnentuin worden tevens voorzien van haagomheining, deze zullen dienen als scheiding tussen de tuinen en de gemeenschappelijke binnentuin. In de binnentuin worden wadi's gerealiseerd en bomen geplant van diverse inheemse soorten.



Figuur 5: Beplantingsplan voorstaand planinitiatief

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een plan voorziet in meer dan 11 woningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 woningen voor senioren en starters in Eerde, gemeente Meierijstad. In de huidige situatie is op de planlocatie een school gesitueerd, er zal dus een toevoeging zijn van 18 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Het woningbouw project is een initiatief van de gemeente Meierijstad. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking Wonen</u>

Het plan voorziet in de realisatie van 18 woningen. Daarbij vindt de sloop van een bestaand schoolgebouw plaats. De beoogde ontwikkeling aan de Valkenbergstraat in Eerde betreft een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis daarvan is wonnen niet toegestaan en is een herziening van de bestemming noodzakelijk.
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 realiseren van 18 woningen valt onder deze definitie.
3. Vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien he om een planologische toevoeging gaat van 18 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd 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). 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 bebouwde kom van Eerde. Het plangebied is op provinciale kaarten aangeduid als 'landelijke kern' (zie paragraaf 3.2.2). Op de locatie is een schoolgebouw aanwezig van de 'Petrus Paulusschool', welk zal worden gesloopt om plaats te maken voor voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is met het plan sprake van een transformatie van bestaand stedelijk gebied in de kern Eerde.

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.

Actieplan Woningbouw 2021
Na de vaststelling van de Woonvisie in 2018 is een aantal zaken veranderd en daarom is er het Actieplan Woningbouw 2021 opgesteld waarin er wijzigingen worden voorgesteld voor de woonvisie. De wijzigingen die zijn aangebracht in de uitgangspunten van de woonvisie worden in het Actieplan duidelijk aangegeven. Ze vormen als het ware een addendum op de woonvisie 2018.

De noodzaak voor de veranderingen vloeit o.a. voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de woningbouwopgave aanzienlijk is. In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. In het Actieplan Woningbouw 2021 wordt uitgegaan van de provinciale prognoses die in de periode 2020-2040, 6.813 benodigde extra woningen ramen. Het Actieplan Woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor gemeente Meierijstad en hoe de gemeente dit wil combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

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 het actieplan woningbouw 2021 is een woningbehoefte geconstateerd van 6.813 voor de periode 2020-2040 binnen de gemeente Meierijstad. Tot en met 2022 zijn er 1.135 van deze woningen gerealiseerd. Dit heeft geresulteerd in een restante opgave (vanaf het jaar 2023) van 5.678 woningen. De gemeente Meierijstad heeft een harde plancapaciteit (per 01-08-2023) van 1.478 woningen. Na de realisatie van deze harde plancapaciteit is er nog een restante behoefte van 4.191 woningen die gerealiseerd moeten worden om te voorzien in de woningbouwopgave van de gemeente Meierijstad. De cijfers zijn op basis van 130% t.o.v. de provinciale prognose. Dit om mogelijke planuitval te kunnen opvangen.

Voorstaand planinitiatief met de realisatie van 18 woningen is dan ook passend binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Meierijstad.

Woningbouwprogramma uitgelicht per kern
De gemeente Meierijstad heeft een aangepaste ontwikkelstrategie opgesteld per kern. In de woonvisie 2018 is toen der tijd gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen en om de behoefte voor eigen bevolkingsontwikkeling in kwantitatief opzicht evenredig toe te kennen aan de 13 kernen. In basis blijft de gemeente deze principes volgen, maar de gemeente heeft de programmering meer lucht gegeven door flexibeler te zijn en meer in te spelen op kansen en mogelijkheden. Dit doen ze als volgt;
1. We handhaven het uitgangspunt dat in alle kernen gebouwd kan worden.

2. Het aantal te bouwen woningen in iedere kern is minimaal het aantal woningen dat genoemd is in de woonvisie 2018. Boven deze aantallen gaan we flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en gaan we meer op gemeentelijk niveau sturen, waarbij we letten op lokale mogelijkheden en kansen. In feite formaliseren we daarmee het uitgangspunt uit de woonvisie, dat er een verevening tussen kernen kan plaatsvinden als blijkt dat er extra bouwmogelijkheden in een kern zijn. Zo voorkomen we ook een remmende werking doordat in een bepaalde kern het aantal bouwplannen achterblijft op het evenredige gemiddelde.
3. De huidige werkwijze van flexibeler werken en hanteren van bandbreedtes in woningbouwprogrammeringen continueren we. In veel kernen leidde dit namelijk tot het haalbaar maken van gebiedsontwikkelingen. We sturen dus niet op een absoluut woningbouwaantal, maar letten op lokale mogelijkheden en kansen.

Doelgroepen verordening

Om de woningbouwprogramma's te handhaven is een Doelgroep verordening opgesteld door de gemeente Meierijstad. Met de doelgroepenverordening borgen ze de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor de segmenten sociale huur, middeldure huur, sociale koop en middeldure koop. Daarnaast verbinden ze een doelgroep aan de segmenten sociale huur en sociale koop op basis van maximale inkomsten. Doordat de verordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan zijn nieuwe plannen gehouden aan deze bepalingen en geldt er een meldingsplicht.

Om dit te waarborgen is in het bestemmingsplan regels opgenomen over het te realiseren woonprogramma. Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen deze bestemming dient:

a. ten minste 25% van het aantal woningen, als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
b. ten minste 10% van het totaal aantal woningen als sociale koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
c. ten minste 35% van het totaal aantal woningen als middeldure huur- of sociale middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;

Woondeal

De gemeente Meierijstad is onderdeel van de regionale woondeal van Noordoost-Brabant. Om dit te realiseren is een opgaveprogrammering opgesteld door de gemeente Meierijstad waarin alle planen zijn opgenomen met het jaar van oplevering en de hoeveelheid woningen die per segment worden gerealiseerd. De herontwikkeling van de Peterus/paulus school is onderdeel van deze programmering en is daarmee onderdeel van de regionale Woondeal Noordoost Brabant.

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad

De gemeente Meierijstad monitort jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij. In het Actieplan Woningbouw 2021 is, naar aanleiding van de hogere provinciale prognoses, een nieuwe verdeling van de woningbouwprogrammering per kern opgenomen. De opgenomen aantallen in de Woonvisie 2018 voldeden niet meer aan de toegenomen behoefte. Het Actieplan gaat er daarmee vanuit dat in de kern Eerde ca 74 woningen moeten worden toegevoegd in de periode 2021-2035.

Tabel 2: schatting van de woningbouw- programmering per kern (Bron: Actieplan Woningbouw Meierijstad)

Plaats-naam	Woningbehoefte 2018-2028	Realisatie 2018 t/m 2020	Restant t.o.v. woonvisie 2018	Harde en zachte plannen 2021 t/m 2030	Potentieel prin-cipe medewer-king	Potentieel korte termijn	Extra versnel-lingsacties	Totaal plannen 2021-2035	Totaal prognose 2021 t/m 2040
Eerde	49	29	20	24	-	20	30	74	-

Kwalitatieve woonbehoefte

Meierijstad neemt deel aan de regionale woningmarktmonitor Noordoost Brabant. Samen met de andere gemeenten in dit samenwerkingsverband 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 verhuisgeneigde 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.
- 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.

Uit dit onderzoek zijn diverse aandachtspunten naar voren gekomen op basis van de vraag in tegenstelling tot het aanbod binnen de gemeente Meierijstad:

- Tekort aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607). In het segment €424-607 komt de vraag vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar. Echter doorstromers tot 65 jaar laten meer woningen in dit segment achter dan dat zij ‘vragen’.
- Tekort aan betaalbare koopwoningen (<€225.000). De vraag naar woningen in dit prijssegment komt vooral van starters.
- Klein tekort aan dure huurwoningen (>€720). Deze vraag is vooral afkomstig van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen alsgrondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters, maar ook doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog verder dalen. Daarmee zal de vraag naar kleinere woningen waarschijnlijk ook nog wat toenemen.

- Klein overschot aan grote koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, waarvan relatief veel 65-plussers, een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning blijft constant. Het zijn vooral gezinnen met kinderen die dit type wensen. Deze huishoudens groep blijft gelijk in omvang.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 woningen. Deze woningen zijn kwantitatief nodig geacht. De ontwikkeling aan de Valkenbergstraat is in de Woonvisie 2018 meegenomen binnen de planca-paciteit van de gemeente. Tevens is de planlocatie aangewezen als een van de woningbouwlocaties in het Woningbouwprogramma van de gemeente Meierijstad.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. Met de beoogde ontwikkeling wordt een divers aanbod gerealiseerd, zo worden er 28% sociale huurwoningen gerealiseerd, tevens worden er woningen gerealiseerd binnen de segmentatie; goedkoop, middel, duur. Op deze manier voorziet het planvoornemen in een woningaanbod in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen. Hier wordt tevens in voorzien door de woningen specifiek te realiseren voor starters en senioren.

De ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief in het woningbouwbeleid van de gemeente Meierijstad. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De voorstaande ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De 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.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie,
- een klimaat proof Brabant,
- de slimme netwerkstad
- en een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier gestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Deze ambities worden gewaarborgd binnen het plan, en sluit hiermee aan op de basisopgaven en op de woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen ‘Verbod uitbreiding veehouderij – landbouw’, ‘Stalderingsgebied – landbouw’, ‘Landelijke kern – verstedelijking’ en ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied – waterkwantiteit’.

Het plangebied is gelegen binnen de Landelijke kern, artikel 5.18 is van toepassing op het plangebied. Het artikel stelt het volgende:

Lid 1. Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken

Lid 2. De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Het planvoornemen heeft geen invloed op de taken opgenomen in het artikel 5.18, lid 1 en 2, wel zal het plangebied worden meegenomen in relevante prognoses en analyses die worden opgesteld door de gedeputeerde Staten.

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals bouw van dierenverblijven voor hokdieren, derhalve hebben de aanduidingen ‘verbod uitbreiding veehouderij’ – artikel 2.72 en ‘stalderingsgebied – landbouw’ – artikel 3.52 geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

In artikel 4.2 zijn regels opgenomen voor wateroverlast binnen Stedelijk gebied, ter betrekking op ‘Norm wateroverlast Stedelijk gebied – waterkwantiteit’. Het artikel betreft instructieregels aan waterschappen. Artikel 4.2 lid 1 stelt regels op bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. Waarvoor geldt dat binnen Stedelijk gebied normen voor overstromingskansen zijn opgesteld;

- 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Het planvoornemen voldoet aan het gestelde in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

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

Woningbouwopgave

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

Betaalbare woningen

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

Duurzame en toekomstbestendige bouw

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

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

Doorwerking plangebied
Voorgenomen planinitiatief voorziet in een woningbouwontwikkeling waarbij de huidige aanwezige school zal worden gesloopt om plaats te maken voor 18 woningen. De woningen worden gerealiseerd voor senioren en starters op de woningmarkt. Het planvoornemen realiseert 28% sociale huur woningen, dit komt neer op 5 woningen. De rest van de woningen zullen worden gerealiseerd in de diverse segmenten van goedkoop tot duur. Hiermee voorziet het planinitiatief in een divers aanbod voor burgers met uiteenlopende inkomens. Voorstaande ontwikkeling betreft woningbouw dat zal voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en zal bewoners voorzien in hoogwaardig kwalitatieve woningen die toekomstbestendig zijn. Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van 18 woningen en draagt hierbij mee aan de te benodigde 130.00 te realiseren woningen binnen de regio. Het planinitiatief is lijn met het gestelde in de regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp)
De gemeente Meierijstad heeft een Voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld met het oog op de Omgevingswet. Het omgevingsbeleid van de omgevingsvisie evolueert uit de structuurvisies van de oude gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, en uit de toekomstvisie die zij opstelden voor hun fusie. Daarbij wordt het omgevingsbeleid geïnspireerd door de regionale omgevingskoers van Noordoost-Brabant, de provinciale omgevingsvisie en de nationale omgevingsvisie.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente wilt dat Meierijstad er in 2030 uitziet en waar samen aan moet worden gewerkt om dat te bereiken. De visie vormt de basis voor een samenhangende totaalaanpak die daarvoor nodig is.

In het wettelijke proces van de fusie van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel is een toekomstvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente. Die toekomstvisie had 2025 als planhorizon. In de toekomstvisie zijn vier thema's onderscheiden:
- sociaal / maatschappelijk,
- economie,
- ruimtelijk,
- besturingskenmerken.

Een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente werkt in het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen. Iedere inwoner kan meedoen 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 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.

Het thema sociaal / maatschappelijk van de toekomstvisie belichtte onder andere het volgende:
- vitaliteit, gezondheid en bewegen,
- bewegingsvrijheid en zelforganiserend vermogen,
- bereikbare zorg- en sociaal-culturele voorzieningen met deels een regionaal verzorgingsgebied,
- uitdagende ontspanningsmogelijkheden en een gunstig vestigingsklimaat voor creatieve mensen.

Doorwerking plangebied
De Omgevingsvisie Meierijstad betreft een voorontwerp en is nog niet in werking getreden, er zal dan ook niet getoetst worden aan dit document.

3.4.2 Structuurvisie Veghel 2030
De gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel heeft op 18 april 2013 de structuurvisie 'Veghel 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruitgekeken, namelijk tot het jaar 2030, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn. Het in de structuurvisie geformuleerde beleid is vooral gericht op het benuttenen versterken van typisch Veghelse kwaliteiten, waaronder behoud van de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Goed leven in Veghel
Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de 'Structuurvisie Veghel 2030' aangemerkt als 'woongebied'. In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan 'goed leven in Veghel'. Veghel is een gemeente waar mensen gebruik kunnen maken van de voorzieningen van een stad en tegelijkertijd kunnen profiteren van sociale samenhang, dorpse waarden en landschap. Daarbij is fysieke kwaliteit een belangrijke vestigingsfactor. Investeren daarin, zoals in het creëren van een gevarieerde woningvoorraad en in het veraangenamen van openbare ruimten, parken, pleinen en landelijk gebied, zorgt ervoor dat Veghel een aantrekkelijke gemeente blijft om te wonen, te werken en te recreëren. In de structuurvisie zijn een viertal ambities geformuleerd voor het 'goed leven in Veghel':
- Het stimuleren van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.
- Het scheppen van voorwaarden (fysiek en sociaal) voor een goed verblijfsklimaat voor bewoners.
- Alle bewoners kunnen meedoen aan de samenleving en nemen verantwoordelijkheid voor zichzelf, elkaar en de omgeving (Wmo).
- Landelijk gebied: "Samen werken aan kwaliteit".

Wonen
Veghel als woongemeente beter op de kaart zetten heeft twee doelen. Het belangrijkste is uiteraard de kwaliteitsverbetering die dit moet opleveren voor de huidige bewoners. Daarnaast zet Veghel er op in om het imago als woongemeente binnen de regio te versterken. Veghel wilt zich blijven richten op het versterken van de dorpse woonkwaliteiten. 'Dorps' is zonder meer te vertalen naar gevarieerde woonmilieus, die aansluiten op de veranderende woonwensen van een snel vergrijzende en ontgroenende bevolking. De bijbehorende woningbouwstrategie moet zich richten op het creëren van een goed verblijfsklimaat, een gevarieerde

woningbouw en een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur in wijken en dorpen. Daarbij hoort ook het - waar mogelijk - ontwikkelen van woonservicezones in alle kernen.

Eerde
Kenmerkend is het historische lusvormige bebouwingslint, dat wordt doorsneden door de Eerdse Baan, die Veghel met Schijndel verbindt. Om rust in het straatbeeld te krijgen is het belangrijk dat in de toekomst de woningen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de straten en zonder veel hoogteverschillen. Ook gesloten straatwanden kunnen rust in het straatbeeld brengen, evenals parkeren op eigen erf. Voorts is het belangrijk dat de straatprofielen meer eenheid gaan vertonen. Klinkerverharding, molgoten, onverharde bermen en eventueel hekjes/hagen als erfscheiding vormen de middelen die daarbij worden ingezet.

Doorwerking plangebied
Met onderhavige ontwikkeling worden 18 woningen gerealiseerd bestaande uit 12 starterswoningen en 6 seniorenwoningen. 28% van de woningen worden gerealiseerd voor het sociale huur segment, dit komt neer op 5 woningen. Tevens worden er 2 woningen gerealiseerd voor het goedkope segment, 7 woningen gereal- voor het midden huur/ middelduur koop segment en 4 dure koop woningen. De gemeente zet zich in op het waarborgen van dorpse woonkwaliteiten. Dit vertaalt zich in gevarieerde woonmilieus dat aansluit op de snel vergrijzende bevolking en veranderende woonwensen. Het planvoornemen voorzien in senioren woningen die aansluiten op de behoefte vanuit de vergrijzende bevolking in combinatie met de starterswoningen wordt er een gevarieerd woonmilieu gecreëerd. De Structuurvisie gaat tevens in op Eerde, waar wordt gesteld dat het belangrijk is om evenwijdig aan de straten te bouwen zonder veel hoogteverschillen. Dit wordt gewaarborgd in het ontwerp van voorstaande ontwikkeling. De ontwikkeling past hiermee binnen het gemeentelijk beleid zoals gesteld in de Structuurvisie Veghel 2030.

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

De gemeente Meierijstad bestaat uit dertien kernen met elk een eigen karakter, identiteit en dynamiek, dit maakt de gemeente uniek. Meierijstad probeert een divers woningaanbod te bieden waar huidige en toekomstige inwoners prettig, veilig en gezond kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar vitale wijken en kernen, met een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De woningmarkt zit zelf vol met dynamiek en er zijn duidelijke veranderingen te zien in woonbehoeften, dit door demografische ontwikkelingen, verduurzaming van de woningvoorraad, transformatie van leegstaand vastgoed, economische ontwikkelingen en veranderingen in het sociale domein.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 3: Verdeling woningbouwprogrammering Meierijstad

Categorie	Percentage	Bandbreedte prijsklassen (prijspeil 2021)
Sociale huur	25%	€ 442 / € 633 / € 678 / liberalisatiegrens € 752
Commerciële huur middelduur	15%	Tussen € 752- en € 975
Commerciële huur duur		Vanaf € 975
Goedkope koop	10%	Maximaal € 168.000 / € 189.000 / € 204.000 / € 230.000
Middeldure koop	20%	Tussen € 230.000 en € 330.000
Dure koop	20%	Vanaf € 330.000
Variabel in te zetten	10%	

Doorwerking besluitgebied

Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt ingezet op inbreiding in de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Het huidig aanwezige schoolgebouw zal worden gesloopt om ruimte te bieden voor voorstaande ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 woningen, voor de doelgroepen starters en senioren. 5 sociale huurwoningen, 2 goedkope woningen, 7 woningen voor het midden segment en 4 dure koopwoningen. Het planvoornemen voldoet hierbij aan de minimale gestelde sociale huur eis van 25% (zie tabel 1, paragraaf 2.1). De realisatie van het planvoornemen gaat gepaard met de ontwikkeling op de kerklocatie Esdonkstraat. Het planvoornemen aan de Esdonkstraat realiseert 12 woningen verdeeld over diverse segmentatie. Gezamenlijk realiseren het planvoornemen aan de Valkenbergstraat en de Esdonkstraat binnen de gemeente Eerde 33% sociale huurwoningen (10 woningen). Tevens wordt invulling gegeven vaan het voldoen aan de vraag naar (relatief) betaalbare woningen. Het woningbouwprogramma is dan ook in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

4 Milieuaspecten

Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er in de beoogde situatie sprake is van goede omgevingscondities, waarbij er geen sprake is van overlast en hinder in relatie tot omliggende functies. Anderzijds dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en op andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie en ecologie).

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het voor projecten die mogelijk grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) te doorlopen. De m.e.r.-procedure is bedoeld om ten aanzien van bepaalde plannen en besluiten de milieubelangen expliciet mee te wegen bij besluitvorming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.- beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij in de vorm van een m.e.r.-beoordeling moet worden afgewogen of significante negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien deze niet kunnen worden uitgesloten dan dient alsnog een MER opgesteld te worden.

4.1.1 Toetsingskader

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onder deel D 11.2, kolom 1: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Gemeenten en provincies moeten ook bij kleinere 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.

Er kan ook sprake zijn van een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Dit kan het geval zijn als gevolg van toename van stikstof op stikstofgevoelige natuurgebieden.

4.1.2 Toetsing

Het realiseren van drie bouwblokken om te voorzien in 18 woningen valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit hangt af of er sprake is van een (wijziging van een) ste-

delijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijk ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het oprichten van 18 woningen verdeeld over drie bouwblokken, op een locatie waar in de huidige situatie een school is gesitueerd en de enkelbestemming 'Maatschappelijk' draagt. Het feitelijke gebruik van de gronden wijzigt en zal plaats maken voor de bestemming 'Wonen'. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in Bijlage 2.

4.1.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd 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;
er 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. Geconcludeerd kan worden dat voor de ontwikkeling aan de Valkenbergstraat te Eerde geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.2 Archeologie

4.2.1 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 naar verwachting per 1 januari 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

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

Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid, onder deel a Bro) een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De hoofddoelen van het provinciaal beleid zijn:

- Duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed in situ door gebiedsbescherming

- Duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed ex situ als behoud in situ onmogelijk blijkt
- Vergroting van het maatschappelijk draagvlak voor archeologie Brabant.

De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.2.2 Toetsing

Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Eerde', beschikt de voorgenomen planlocatie over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor '-Archeologische waarde' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. In het geval van bodem verstorende bouwwerkzaamheden groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De geplande bodemingrepen overschrijden deze vrijstellingsgrenzen waardoor archeologisch onderzoek vereist is. Er is door ADC een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Meierijstad. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Het bureauonderzoek geeft geen aanwijzingen voor diepe verstoringen. Daarom wordt naar oordeel van Erfgoed 's-Hertogenbosch een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek als een minder zinvolle tussenstap beschouwd. De kans dat de bodemopbouw dermate verstoord is dat van verder onderzoek kan worden afgezien, wordt klein geacht. Daarom is geadviseerd om in lijn met het gemeentelijk archeologiebeleid een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de aanwezigheid van archeologische resten alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan. Uit oogpunt van efficientie wordt aanbevolen het proefsleuvenonderzoek na de bovengrondse sloop van de bebouwing uit te voeren. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Vooralsnog zal daarom de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd blijven.

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijft gehandhaafd en na bovengrondse sloop van de bebouwing zal een archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Akoestiek wegverkeerslawaai

4.3.1 Toetsingskader

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

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

4.3.2 Toetsing

Het voorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van 18 nieuwe woningen. Woningen zijn volgens de Wet Geluidhinder geluidsgevoelige objecten. In het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen aan de

Valkenbergstraat is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarde kunnen worden voldaan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh). Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt dan 63 dB. De geluidbelastingen door de gezoneerde wegen zijn apart berekend. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend (exclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder).

Toetsing voor de N622
De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 60 dB ter plaatse de noordoostgevels van de starterswoningen op de 1e en 2e verdieping. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een hogere-waardeprocedure voor de realisatie is nodig.

Toetsing Grootdonkweg
De geluidbelasting kan worden beschouwd als verwaarloosbaar. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waardeprocedure voor de realisatie is niet nodig.

Toetsing Horstjens
De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 30 dB ter plaatse de noordoostgevels van de starterswoningen op de 1e en 2e verdieping. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waard procedure voor de realisatie is niet nodig.

Een hogere waarde is nodig omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Het invoeren van de schuttingmuren met een minimale hoogte van 2,4 meter zal nodig zijn voor het verlenen van een hogere-waarde. De architect heeft hier bij het ontwerp al rekening mee gehouden, met muren van 3 meter hoog in het ontwerp. Een maximale hoogte van 3 meter is toegestaan in het bestemmingsplan, waarbij een minimale hoogte van 2,4 meter in een voorwaardelijke verplichting is geborgd.

4.3.3 Conclusie
Gezien de voorkeursgrenswaarde van 58 dB wordt overschreden is een minimale schuttingsmuur van 2,4 meter benodigd voor het verlenen van een hogere toelaatbare geluidsbelasting. In het architectonisch ontwerp is hier rekening mee gehouden en zijn er muren ingetekend van 3 meter hoog. Dit is geborgd in de verbeelding van het bestemmingsplan. Het aspect akoestiek wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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

Omgevingstype
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 Toetsing
Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies(zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Onderzocht is of er ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, en of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad.

Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, het gebied kan worden beschouwd als een 'rustig woongebied' en zal aan de bijbehorende richtafstanden worden getoetst. In de nabije omgeving is voornamelijk de functie 'wonen' aanwezig in combinatie met een aantal 'maatschappelijke' functies en de functies 'gemengd', 'horeca', 'bedrijf' en 'kantoor'. Echter is de dominerende functie 'wonen' en is het gebied niet aan te merken als een gemengd gebied.

Maatschappelijke functies
Nabij het plangebied is een groot perceel gelegen met de functie gemengd (conform vigerend bestemminsplan 'Dorpshart Eerde', vastgesteld op 16 december 2021). Deze is gelegen op circa 35 meter ten zuidwesten van het plangebied. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen;
b. wonen in woningen met een beroep of bedrijf aan huis, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding en de woningen uitsluitend binnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen worden gerealiseerd;

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

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - uitsluitend wonen': uitsluitend voor woningen en bijbehorende voorzieningen;

Op dit perceel is de ‘H Antonius Abt Kerk’ gelegen, dit betreft de adressen Esdonkstraat 2A t/m 8E. In de VNG-richtafstanden lijst behoren ‘kerkgebouwen e.d.’ tot de milieucategorie 2. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt aan voldaan.

De gronden behorende bij de ‘H Antonius Abt Kerk’ kennen naast de bestemming ‘gemengd’ ook de bestemming ‘groen’. De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. gazons, bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. voorzieningen van algemeen nut en energievoorzieningen;
f. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - begraafplaats';
g. evenementen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. een kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk';
j. een (fietsen)berging ten dienste van de in lid 3.1 onder b genoemde doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fietsenberging';
k. een berging ten dienste van de in lid 3.1 onder a genoemde doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - berging';

Binnen de bestemming ‘groen’, is behorend bij de ‘H Antonius Abt Kerk’ een begraafplaats gelegen. Deze begraafplaats is aangeduid middels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – begraafplaats’. In de VNG-richtafstanden lijst beschikken ‘begraafplaatsen’ over de milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter binnen een gebied gekenmerkt als ‘rustige woonwijk’. De begraafplaats is gelegen op ca. 20 meter van het plangebied, er wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Naast het voorgenomen plangebied een perceel gelegen die tevens beschikt over de functie ‘maatschappelijk’. Dit betreft adres Helterenbergstraat 2. De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Maatschappelijke voorzieningen;
b. Een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’;
c. Een sporthal en sportterrein, ter plaatse van de aanduiding ‘sport’.

Het perceel beschikt niet over een van de opgenomen aanduidingen onder de enkelbestemming ‘maatschappelijk’. Echter zijn wel andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan op het perceel. In de regels opgenomen begrippenlijst van het vigerend bestemmingsplan zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen toegestaan; *“educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”*. Deze functies beschikken ten hoogste over de milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in een gebied aangeduid als ‘rustige woonwijk’. Voorgenomen ontwikkeling is met de dichts gelegen gevel gesitueerd op een afstand van 27 meter van de bestemming. Er wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter ligt tussen het voorstaand plan-initiatief en het perceel met de enkelbestemming ‘maatschappelijk’ in de huidige situatie al bestaande woningen. Dit betreft de woningen aan de Valkenbergstraat 21, 21A en 21B, de woningen zijn daarmee maatgevend.

Horeca
Ten zuiden van de planlocatie is op circa 160 meter een snackbar gesitueerd, aan de Kapelstraat 25. In de VNG-richtafstanden lijst wordt dit geschaard onder de milieucategorie 1. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Tevens is ten zuidwesten van de planlocatie op circa 160 meter een café gesitueerd. Dit betreft het café ’t Hooghuys’, gelegen aan de Kapelstraat 46. Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan is op deze locatie ‘horeca-categorie 3’ toegestaan. Dit kan worden gekenmerkt als VNG bedrijfstype ‘Discotheken, muziekcafés’. Voor dit bedrijfstype geldt een milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter voor een gebied gekenmerkt als ‘rustige woonwijk’. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Bedrijven
Ten westen van de planlocatie op circa 130 meter is een perceel gesitueerd met de enkelbestemming ‘bedrijf’, behorend bij de adressen Kapelstraat 49 en de Bernard van Damstraat 29.Aan de hand van het bestemmingsplan zijn op deze gronden alleen bedrijven toegestaan die opgenomen zijn in de bijbehorende Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2. Voor de categorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter, voor de categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Ten (noord)oosten van de planlocatie (overzijde van de Eerdesebaan) zijn diverse bedrijven gesitueerd. Het dichts gelegen perceel met de functie ‘Bedrijf’ is gelegen op circa 50 meter afstand van de planlocatie (Den Dubbelen 3). Dit perceel beschikt over de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw’, aan de hand van het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Den Dubbelen 3’. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw': niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1, met uitzondering van detailhandel;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw': tevens niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorie 3.1 met een vloeroppervlak van maximaal 500 m², zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 2;
c. bij een niet-agrarisch bedrijf zoals bedoeld onder a. behorende productie gebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

aan de hand van de bestemmingsplanregels is de hoogst toelaatbare milieucategorie 3.1. Voor de milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter voor een ‘rustige woonwijk’. De woningen worden gesitueerd op circa 60 meter van de bestemming. Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Ten (noord)oosten van de planlocatie op circa 130 meter afstand is een perceel gelegen met de functie ‘bedrijf’. Dit perceel beschikt over de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 8’. De voor ‘bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 5’ uitsluitend een ambachtelijk bedrijf is toegestaan. Aan de hand van de begrippenlijst opgenomen in de regels betreft een ambachtelijk bedrijf *“een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming”.* In de huidige situatie is op deze locatie een Meubelwinkel gesitueerd, waar op locatie meubels worden gemaakt. Uitgaande van de huidig aanwezige functie, kan dit worden geschaard onder ‘Meubelfabrieken’ en/of ‘timmerwerkfabrieken’, voor beide geldt een milieucategorie 3.2. Voor de milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt aan voldaan.

Ten oosten van de planlocatie op circa 135 meter is tevens een perceel gelegen met de functie ‘bedrijf’. Dit perceel beschikt over de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 4’. De voor ‘bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 4’ uitsluitend een auto/motorreparatie-, service- en handelsbedrijf is toegestaan. In de VNG-richtafstanden lijst is de milieucategorie voor ‘handel in auto’s en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven’, milieucategorie 2. Voor de milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt aan voldaan.

Op circa 155 meter van de planlocatie is een ‘agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf’ gelegen, deze is gesitueerd op het adres De Horstjens 5. Dit perceel beschikt over de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 13’. De voor ‘bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 13’ uitsluitend een veehandelsbedrijf is toegestaan. Dit is te scharen onder ‘fokken en houden van rundvee’ in de VNG-richtafstanden lijst en beschikt over de milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Kantoor
Ten zuidwesten op circa 190 meter van de planlocatie is een perceel gelegen met de enkelbestemming ‘kantoor’, aan de Kapelstraat 19. De op de plankaart voor Kantoor aangewezen gronden zijn overeenkomstig de aanduiding op de plankaart bestemd voor enkel kantoren en de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. Kantoren zijn in de VNG-richtafstanden lijst te scharen onder ‘overige zakelijke dienstverlening: kantoren’. Deze bedrijfsfunctie beschikt over de milieucategorie 1, waar een richtafstand geldt van 10 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Gemengd
Ten zuidwesten van de planlocatie op circa 180 meter is de zaak ‘Haarmode Kasmira’ gesitueerd, dit betreft een schoonheidsspecialisten zaak gesitueerd aan een woning, gelegen aan de Kapelstraat 44.Dit kan worden geschaard onder ‘kappersbedrijven en schoonheidsinstituten’ in de VNG-richtafstanden lijst. Dit soort dienstverlening is gecategoriseerd onder de milieucategorie 1, hier geldt een richtafstand van 10 meter voor een ‘rustige woonwijk’. Hier wordt ruim aan voldaan.

<u>Veehouderijen</u>
In Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gelegen. In onderstaande tabel zijn de veehouderijen weergegeven gesitueerd in de nabije omgeving van het plangebied. De veehouderijen zijn getoetst middels de milieucategorie opgenomen in de VNG publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ en de daarbij behorende richtafstanden. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ruim buiten de gestelde richtafstanden is gelegen. De veehouderijen vormen geen belemmeringen voor het voorgenomen planinitiatief, tevens worden de veehouderijen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

Tabel 4: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied.

Adres	Soort veehouderij	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot planlocatie
De Kuilen 10, 5466 PN	Paarden	Milieucategorie 3.1	50 meter	Ca. 520 meter
Willibrordushoek 13, 5466 RD	Zeugen	Milieucategorie 4.1	200 meter	Ca. 860 meter
Abenhoefweg 5A, 5466 RN	Melkrundvee	Milieucategorie 3.2	100 meter	Ca. 820 meter
De Horstjens 6, 5466 RK	Melkrundvee	Milieucategorie 3.2	100 meter	Ca. 100 meter
Grootdonkweg 4, 5466 RJ	Vleesvee	Milieucategorie 3.2	100 meter	Ca. 300 meter

4.4.3 Conclusie

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als rustig woongebied. De aanwezige functies vormen geen belemmering voor het planvoornemen, tevens belemmert het planinitiatief bestaande aanwezige functies niet in hun bedrijfsvoering.

4.5 Bodem

4.5.1 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 zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.5.2 Toetsing

Er is door ATKB een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de geplande woningbouw. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige kwaliteit van de bodem, dat wil zeggen de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen vermeld.

Uit het onderzoek volgt dat in de bodem, op de plek van de recent gesloopte aanbouw, bijmenging met bakstenen aangetroffen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Naast baksteenresten zijn geen (bijmenging met) bodemvreemde materialen vastgesteld en is de locatie op basis van historische gegevens niet verdacht voor het voorkomen van asbest. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 altijd noodzakelijk. Hier is vooralsnog geen aanleiding voor.

De zandige bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal (bakstenen) is op één boorpunt (A10) licht verontreinigd met PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. De lichte verontreiniging is waarschijnlijk gerelateerd aan de bodemvreemde bijmenging.

Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, barium en xylenen. Het verhoogde bariumgehalte betreft een van nature verhoogde achtergrondwaarde. De herkomst van de lichte verontreiniging met nikkel en xylenen is niet bekend.

Er is geen PFAS boven de rapportagegrens vastgesteld. In de grond wordt de hergebruiksnorm voor PFAS dan ook niet overschreden.

De ligging van de voormalige brandstoftank is niet achterhaald. Zowel bij de gemeente Meierijstad, de omgevingsdienst Brabant Noord en de eigenaar van de school is niet bekend waar de tank heeft gelegen. Tijdens de locatie inspectie zijn ook geen aanwijzingen gevonden voor de ligging van de tank. Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht. Mocht bij graafwerkzaamheden de voormalige olietank worden aangetroffen of sporen van olie (olie waterreactie of olie geur) worden waargenomen, wordt een verkennend onderzoek wel noodzakelijk geacht.

Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk de voorgenomen woningbouw en de bestemmingsplanwijziging. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor vrijkomende grond alleen indicatief een uitspraak worden gedaan over de toepassingsmogelijkheden. Na sloop van de bebouwing zal een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden in het kader van de bouwaanvraag voor de woningen. Dit onderzoek is alleen benodigd voor de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van het te slopen schoolgebouw.

4.5.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerd onderzoek is de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor woningbouw. Na sloop van de bebouwing zal een aanvullend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, in het kader van de bouwaanvraag voor de te realiseren woningen. Dit onderzoek is enkel benodigd voor de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van het te slopen schoolgebouw. Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Toetsingskader

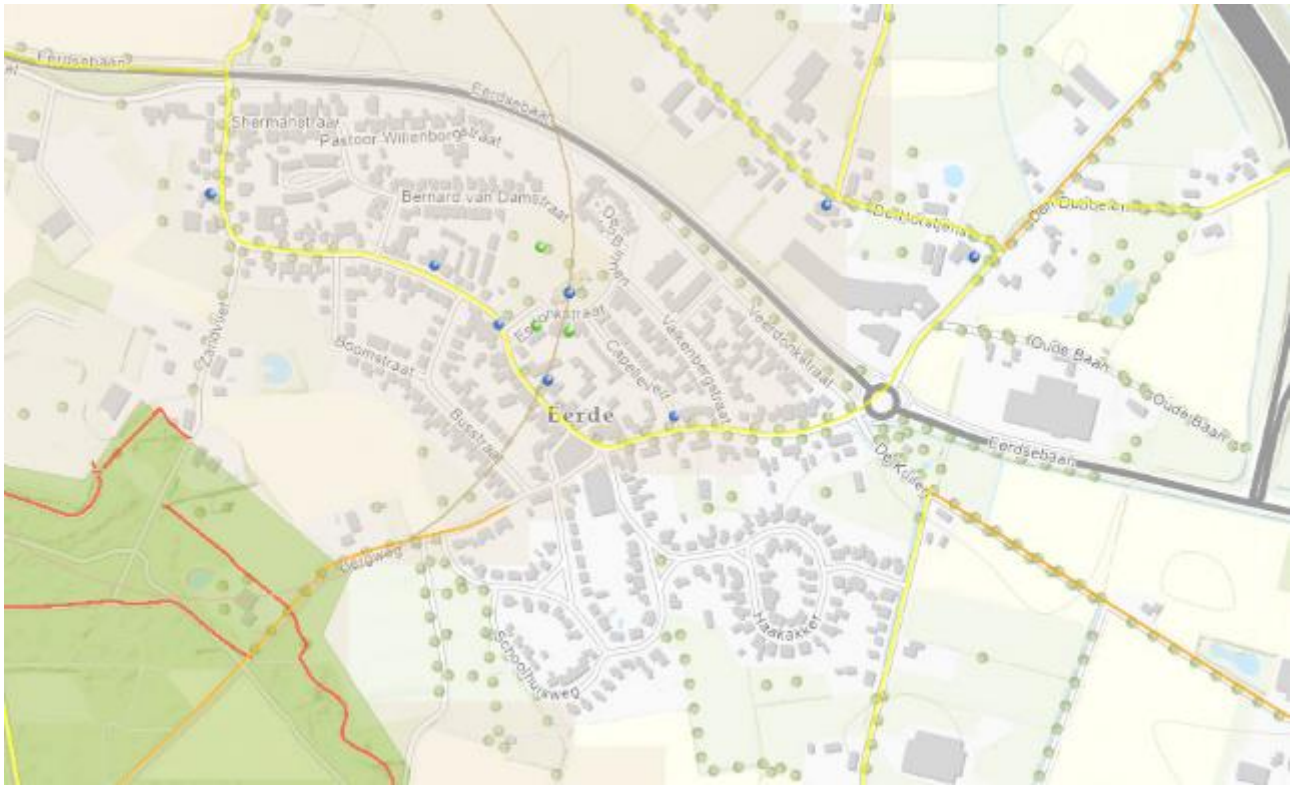
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan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

4.6.2 Toetsing

Op basis van het vigerend bestemmingsplan rust op de voorgenomen locatie geen cultuurhistorische gebiedsaanduiding. Op de cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het besluitgebied eveneens niet gelegen in een gebied als zijnde een gebied met cultuurhistorisch waardevolle complexen op provinciaal belang.

Het plangebied is wel gelegen binnen de Indicatieve archeologische waarden op Rijksniveau, hier geldt een waarde met hoge trefkans. Dit is geborgd in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming ‘Archeologische – waarden’.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen monumenten, beeldbepalende banden, waardevolle geografische lijnen en historische stedenbouw aanwezig. De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan een van deze gestelde cultuurhistorische waarden en/of elementen.



Figuur 2: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant (Bron: provincie Noord-Brabant)

4.6.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van de woningen aan de Valkenbergstraat, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6.

4.7.1 Toetsing wettelijke gebiedsbescherming

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

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina en Oisterwijkse vennen”, bevindt zich op circa 15 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van nieuwe woning en sloop van bestaande gebouwen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage 7 bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.7.2 Toetsing gebiedsbescherming provinciaal beleid

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 400 meter ten zuid - westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.7.3 Toetsing Houtopstanden en Soortenbescherming

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

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

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

Doorwerking plangebied

Houtopstanden

De aanwezige begroeiing zal niet worden aangetast door het plan, daardoor is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Vogels

Het schoolgebouw heeft een plat dak met bitumen bedekking, tevens sluit de dakrand goed aan op de dakrandbetimmering, het ontbreekt dan ook aan geschikte in vliegopeningen voor huismus en gierzwaluw. Daarnaast zijn er in de gevels tevens geen geschikte vliegopeningen voor deze soorten. Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Het schoolgebouw heeft een plat dak met bitumen bedekking. De dakrand betreft een aluminium daktrim, welke goed aansluit op de bakrandbetimmering. Ook bij de dakrandbetimmering zijn geen kieren naar achterliggende ruimten aanwezig. In de gevels van de bebouwing zijn geen open stootvoegen, kieren of andere openingen aanwezig, welke toegang geven tot ruimten in de gevels of spouw. De aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats van een gebouwbewonende vleermuissoort kan redelijkerwijs worden uitgesloten. De bomen binnen het plangebied bevatten geen doorlopende holten, kieren of loshangende stukken schors. Wel kan de bomenrij ten noorden van het plangebied, parallel met de Eerdsebaan, mogelijk dienen als foerageergebied en/of vliegroutes.

Het plangebied bevat geen potentiële rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust of verblijfplaatsen van vleermuizen. Wel kan de bomenrij ten noorden van het plangebied, parallel met de Eerdsebaan, mogelijk dienen als foerageergebied en/of vliegroute van een of meerdere soorten vleermuizen. Licht gericht of uitstralend hierop dient te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de levendbarende hagedis. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soort. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten bekend als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Volgens de verspreidingsgegevens zijn in de omgeving van het plangebied ook waarnemingen van de niet vrijgestelde rugstreeppad, poelkikker, heikikker, alpenwatersalamander en kamsalamander bekend. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. Ook is er geen geschikt voortplantingswater voor voornoemde soorten aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

In de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote vos, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine ijsvogelvlinder en teunisbloemvlinder. Al deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat, die in het plangebied niet aanwezig zijn. Aanwezigheid van de overige beschermde libellen en vlinders is vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat uitgesloten. De aanwezigheid van de overige beschermde ongewervelde soorten, zoals vermiljoenkever, vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, is eveneens uitgesloten. Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de beschermde soorten kartuizer anjer en ruw parelzaad. Beide soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun standplaatsen. Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

4.7.4 Conclusie

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

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij parallel aan de Eerdsebaan te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

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

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

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

<u>Risiconormering</u>

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Tabel 5: Wanneer groepsrisico verantwoorden?

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

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

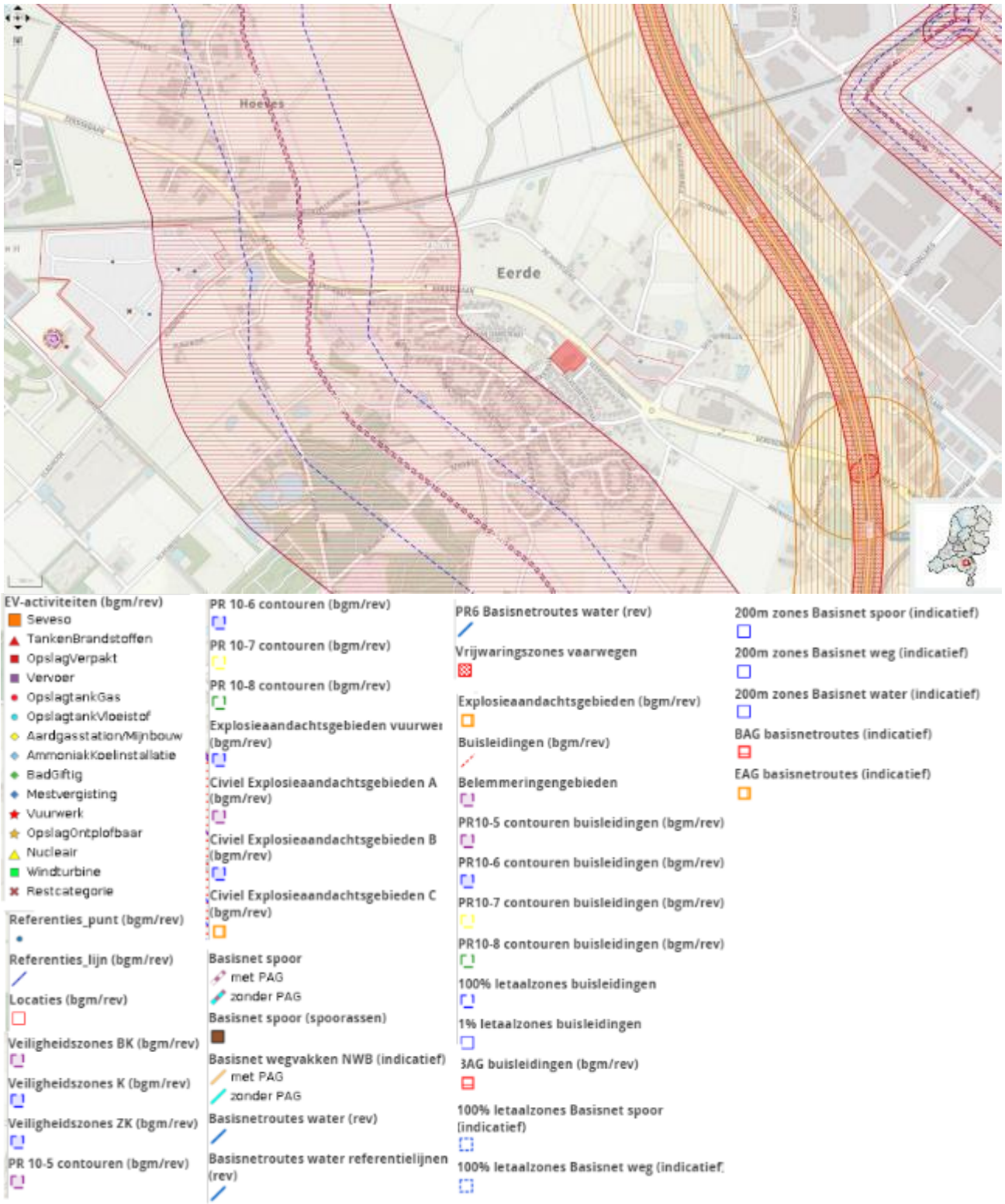
<u>Overige wet- en regelgeving</u>

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

4.8.2 Toetsing

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een QuickScan Externe Veiligheid uitgevoerd door het onderzoeksbureau De Roever. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen, voor de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Met behulp van de Atlas leefomgeving en de ev-signaleringskaart is een inventarisatie gemaakt van risicobronnen met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Figuur 3 toont een uitsnede van de risicokaart, met de planlocatie aangeduid middels blauwe omlijning. Op het figuur is te zien dat in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur 3: Uitsnede Signaleringskaart EV met projectie Valkenbergstraat 23 te Veghel (rood vlak)

Rijksweg A50

Op circa 630 meter ten oosten van het plangebied is de A50 gelegen, onderdeel van het basisnet. Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft wegvak B81, afrit 11 (Veghel) – afrit 10 (Eerde). Het planvoornemen is gelegen binnen het invloedsgebied van de stof LT2 (880 m) (zie tabel 7). LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van de transportroute, er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario 'toxisch'. De beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgesteld. De verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.8.3.

Tabel 6: Vervoer stoffen over wegdek A50

Stof indicatie	Soort stof	Aantal	Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistof	6437	35
LF2	Brandbare vloeistof	7824	35
LT1	Toxische vloeistof	0	600
LT2	Toxische vloeistof	719	880
GF2	Brandbaar gas	0	65
GF3	Brandbaar gas	0	90
GT3	Toxisch gas	0	1070

Eerdesebaan

De te realiseren woningen binnen het plangebied liggen op circa 40 meter afstand van de Eerdesebaan N622. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, aangezien het plangebied binnen de risicocontouren van deze weg is gelegen is een nadere beschouwing van de externe veiligheid conform artikel 8 van het Bevt noodzakelijk.

In de rapportage 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Meierijstad' is vastgesteld, dat over de Eerdsebaan N622 de volgende hoeveelheden aan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- Stofcategorie GF3: 50 transportbewegingen;
- Stofcategorie LF1: 600 transportbewegingen;
- Stofcategorie LF2: 600 transportbewegingen.

LF1, LF2 en GF3 vormt een potentieel extern veiligheidsrisico voor de aanwezigen in de omgeving van de weg. Andere stofcategorieën gevaarlijke stoffen worden niet of zeer incidenteel over deze weg vervoerd.

In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven, dat in sommige gevallen de berekening van het PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden.

Benodigd voor de toepassing van de vuistregels zijn gegevens omtrent de bebouwing (dichtheid bevolking en afstand tot aan de weg), het type weg en de stofcategorieën en aantallen transport-bewegingen van gevaarlijke stoffen.

De Eerdsebaan N622 heeft ter hoogte van het plangebied eenzijdige bebouwing, bestaande uit voornamelijk woningen. Conform het HART kan deze vorm van bebouwing getypeerd worden als 'drukke woonwijk'. Een 'drukke woonwijk' heeft een personendichtheid van 75 personen per hectare. De minimale afstand van de bebouwing tot aan de weg bedraagt ongeveer 40 meter. De Eerdsebaan N622 betreft ter hoogte van het plangebied een weg buiten de bebouwde kom. Het aantal GF3 transporten is 50 op jaarbasis.

Plaatsgebonden risico PR
Volgens de vuistregelmethodiek van de HART heeft een weg buiten de bebouwde kom:
1. Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10-5-contour.
2. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6}-contour.
3. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6}-contour als $0.0003*(GF3+0.2*LF2+LT1+LT2+3*LT3+GT4+GT5)<1$

De Eerdsebaan N622 heeft maximaal 50 GF3 transporten per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico
Volgens de vuistregelmethodiek van de HART moet een RBM-II berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (vuistregel 1). Hiervan is echter, zoals eerder vermeld, geen sprake. Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde uit tabel 1-6 uit de HART, wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden (vuistregel 2). In dat geval is een nadere risicoberekening niet benodigd. Uit tabel 1-6 blijkt dat, voor een transportweg op 40 meter afstand, een dichtheid van 70 personen per hectare en 3.610 GF3 vervoerseenheden per jaar nodig zijn om boven 10% van de oriëntatiewaarde van het GR uit te komen. In het gebied rondom de weg is hoofdzakelijk sprake van een woningen met maximaal 70 personen per hectare en 50 GF3 vervoerseenheden per jaar.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan 0,1 × de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op Eerdsebaan N622 (artikel 7, Bevt).

Inrichtingen
De vijf inrichtingen, zoals getoond in figuur 3, worden hieronder beschreven:
1. *Van Swaay Schijndel;* opslagplaats van hout. Er is op het terrein sprake van een propaantank waarvoor geen vergunningsplicht geldt. De risico's hiervan reiken niet tot het plangebied.
2. *Ploegmakers diepvriesgroenten.* Deze inrichting valt onder het Bevi vanwege de aanwezigheid van een ammoniak koelinstallatie waarvoor een vergunningplicht en vaste afstanden gelden. De afstand van het plangebied tot de installatie binnen de inrichting is 180 m. De ev-signaleringskaart meldt dat hoeveelheid ammoniak in de categorie van 1500 tot 3500 kg valt. De exacte aan te houden afstand tot (beperkt)

kwetsbare objecten hangt af van de geldende temperatuur van de koelinstallatie maar is voor deze massacategorie maximaal 45 m en is geen sprake van een invloedsgebied [6]. De risico's reiken daarom niet tot het plangebied. Figuur 5 toont de locatie van de koelinstallatie [7].

3. *Mars Nederland.* Deze inrichting valt onder het Bevi vanwege de aanwezigheid van een ammoniak koelinstallatie waarvoor een vergunningplicht en vaste afstanden gelden. De afstand van het plangebied tot de inrichting bedraagt circa 1160 m. De hoeveelheid ammoniak is onbekend maar de aan te houden afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten is maximaal 110 m [3,6]. De risico's reiken daarom niet tot het plangebied.
4. *Ploegmakers food ingredients:* Deze inrichting valt onder het Bevi vanwege de aanwezigheid van een ammoniak koelinstallatie waarvoor een vergunningplicht en vaste afstanden gelden. De afstand van het plangebied tot de inrichting bedraagt circa 960 m. De hoeveelheid ammoniak is onbekend maar de aan te houden afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten is maximaal 110 m en het maximale invloedsgebied is 400 m [3,6]. De risico's reiken daarom niet tot het plangebied.
5. *Gas las centrum Veghel:* Opslag van gasflessen. Er geldt geen vergunningplicht.

Tabel 7: Inrichtingen in de omgeving van het plangebied

Nummer	Inrichting	BEVI	Type stof	Afstand terreingrens tot plangebied
1	Van Swaay Schijndel	Nee	Overig	990 m
2	Ploegmakers Diepvriesgroenten	Ja	Ammoniak	53 m
3	Mars Nederland	Ja	Ammoniak	1160 m
4	Ploegmakers food ingredients	Ja	Ammoniak	960 m
5	Gas Las centrum Veghel	Nee	Overig	1330 m

Te concluderen is dat geen van de inrichtingen in de omgeving van het plangebied een invloedsgebied heeft dat reikt tot het plangebied.

4.8.3 Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

<u>Alarmering</u>

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

<u>Schuilmogelijkheden</u>

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

<u>Vluchtmogelijkheden</u>

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

<u>Conclusie</u>

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De Veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

4.8.4 Conclusie

In verband met de voorgenomen ontwikkeling aan de Valkenbergstraat te Eerde zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd. Het plangebied ligt buiten 200 m van de Rijksweg A50 maar binnen het invloedsgebied van de transportroute. Het bestuur van de veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen omtrent de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Geen van de inrichtingen in de omgeving van het plangebied heeft een invloedsgebied dat reikt over tot het plangebied.

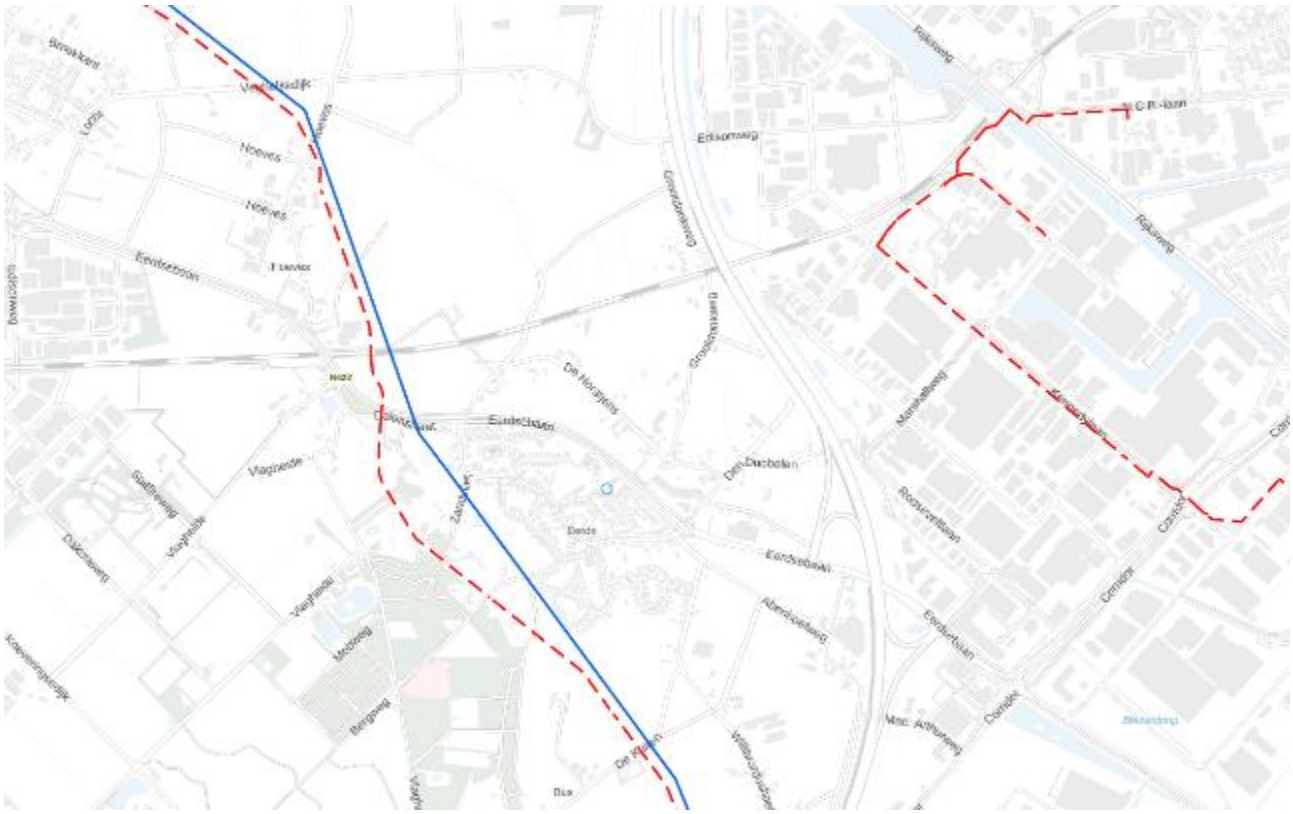
Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect ‘externe veiligheid’.

4.9 (Ondergrondse) infrastructuur

Aan de hand van de Netkaart van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van hoogspanningslijnen. Als er zich bij een bovengrondse hoogspanningslijn een andere bovengrondse hoogspanningslijn of andere delen van het elektriciteitsnet in de buurt bevinden, kunnen die de sterkte van het magneetveld beïnvloeden. Ook kan de jaargemiddelde belasting van een hoogspanningslijn hoger zijn dan 30% (220 en 380 kV lijnen) respectievelijk 50% (50, 110 en 150 kV lijnen) van de ontwerpbelasting.

Een uitsnede van het voor het plangebied relevante deel van deze kaart is weergegeven in figuur 5. Het plangebied is aangeduid middels lichtblauwe omlijning. Te zien is dat op circa 360 meter ten zuidwesten van de planlocatie een hoogspanningslijn is gelegen. Dit betreft een hoogspanningslijn van 150kV. Met een magneetveldzone van 100 meter aan weerszijde. Het plangebied is ruim buiten deze rekenafstand gelegen.

Tevens is te zien dat ten zuidwesten van de planlocatie op circa 500 meter een buisleiding is gelegen. Dit betreft een Aardgasleiding A-521 van leidingbeheerder Gasunie. Conform de EV Signaleringskaart bedraagt het invloedsgebied van deze leiding 430 m. Het plangebied is niet geleggen binnen het invloedsgebied. Deze risicobron vormt daarom geen belemmering voor de planrealisatie en kan verder buiten beschouwing gelaten worden.


Broekkens
Hoeves
Hoeves
Eindeloos
Eindeloos
Vlaghaag
Vlaghaag
Vlaghaag
Vlaghaag
Berghaag
Eindeloos
Eindeloos
Eindeloos

Op circa 1100 m ten noordoosten van het plangebied ligt aardgasleiding Z-542- 10 van leidingbeheerder Gasunie. Deze leiding heeft een invloedsgebied van circa 75 m en kan daarom ook buiten beschouwing worden gelaten. De gehele rapportage is opgenomen in bijlage 7.

4.9.1 Conclusie

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van aardgasleidingen A-521 en Z- 542-10 van leidingbeheerder Gasunie. Het aspect (ondergrondse) infrastructuur vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen planinitiatief.

4.10 Geur agrarisch

4.10.1 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. Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeente Meierijstad heeft op 25 mei 2006 een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld, deze regeling is vervallen per 1 januari 2019. De geurverordening bood ruimte voor maatwerk in de gebieden waar stedelijke ontwikkelingen en agrarische bedrijfsvoeringen gemengd voorkwamen binnen de gemeente Meierijstad. Aangezien betreffende Geurverordening inmiddels is vervallen en er tot op heden geen nieuwe geurverordening is vastgesteld, moet bij toetsing worden teruggegrepen op het wettelijke kader (artikelen 3 en 6 van de Wet geurhinder en veehouderij; Wgv). Dit betekent dat bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met zwaardere normen en grotere afstanden, waardoor enerzijds veehouderijen in hun uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden worden beperkt en anderzijds beperkingen voor woningbouw optreden.

De wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen drie gebieden, gebied I, II en III. Voormalige gemeente Veghel is gelegen binnen gebied II en behoort hiermee tot concentratiegebied Zuid. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Meierijstad – Eerde.

Artikel 3

1. Maximale geurbelasting van veehouderijen op een geur gevoelig object, gelegen:
    a. binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
    b. binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
    c. buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht;
    d. buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:
    a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
    b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.10.2 Toetsing

Voor voorstaand planinitiatief is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd door het onderzoeksbureau De Roever. In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. In het rapport wordt het onderzoek naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling beschreven. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 9.

Voorgrondbelasting

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaardnormen uit de Wgv zijn in tabel 7 opgenomen.

Tabel 8: Geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij

Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ouE/m^3	14 ouE/m^3
Geen concentratiegebied	2 ouE/m^3	8 ouE/m^3

Voorgenomen plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Meierijstad, hiermee valt het plangebied onder de gebiedszonering II en behoort hiermee tot het concentratiegebied Zuid, zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De gemeente Meierijstad heeft geen geurverordening. Daarom gelden bovenstaande wettelijke afstandseisen (zie paragraaf 4.10.1).

Afstanden

Op afbeelding 4 en de kaart in bijlage I van de rapportage is de afstandscontouren van 100 meter rondom het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij aan De Horstjens 6 weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de bestemmingsplanregel dat de afstand tussen bouwwerken van de veehouderij en het bouwvlak van de veehouderij minstens 5 meter moet bedragen. De beoogde bouwvlakken ligt buiten de planologisch maximale afstandscontouren van veehouderijen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderijen worden niet geschaad.

Voorgrondbelasting

Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan Grootdonkweg 4 en Willibrordushoek 13 maatgevend voor de voorgrondbelasting. Andere veehouderijen hebben een lagere totale geuremissie en zijn verder weg gelegen.

Voor deze veehouderij is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. De geurberekening is uitgevoerd op basis van de omgekeerde werking van de Wgv. Hierbij is uitgegaan van een emissiepunt op de rand van het bouwvlak van de veehouderij, zo dicht mogelijk bij het plangebied. Voor de overige parameters is uitgegaan van de worst-case parameters voor natuurlijke ventilatie.

De geurbelasting op de rand van het beoogde bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,0 ouE/m3. In paragraaf 3.3.1 is toegelicht dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 3,0 ouE/m3 bedraagt. De veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.

Achtergrondbelasting
De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. Op basis van KRD Noord-Brabant (export 1 augustus 2023) zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald. De achtergrondbelasting is weergegeven op figuur 6, de achtergrondbelasting is weergegeven in verschillende klassen van het woon- en leefklimaat

Beoordeling woon- en leefklimaat
Uit voorgaande paragrafen blijkt dat er:
- wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter;
- de voorgrondbelasting op de rand van het plangebied ten hoogste 1,0 ouE/m3 bedraagt;
- de achtergrondbelasting op de rand van het plangebied ten hoogste 1,4 ouE/m3 bedraagt.

Omdat wordt voldaan aan de afstandseisen, kan worden gesteld dat sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 1,0 ouE/m3 op de rand van het beoogde bouwvlak. Dit komt overeen met een ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is beter dan het ‘goed’ woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm voor de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht.

De hoogst berekende achtergrondbelasting bedraagt 1,4 ouE/m3 op de rand van het beoogde bouwvlak. Deze waarde komt overeen met een ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is beter dan het ‘goed’ woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm voor de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het geval, de achtergrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar.

Tabel 9: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied.

Adres	**Soort veehouderij**	**Afstand tot planlocatie**
De Kuilen 10, 5466 PN	Paarden	Ca. 615 meter
Willibrordushoek 13, 5466 RD	Zeugen	Ca. 895 meter
Abenhoefweg 5A, 5466 RN	Melkrundvee	Ca. 920 meter
De Horstjens 6, 5466 RK	Melkrundvee	Ca. 150 meter
Grootdonkweg 4, 5466 RJ	Vleesvee	Ca. 330 meter

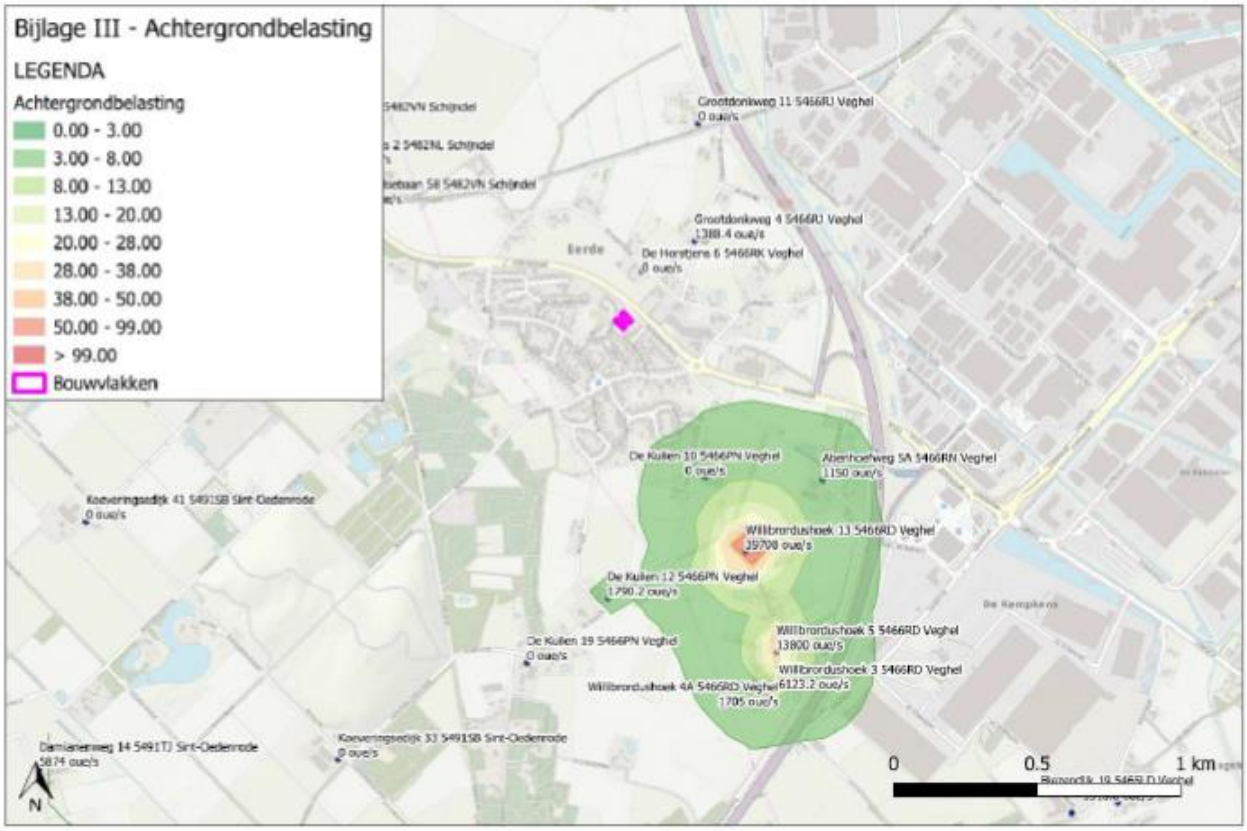
4.10.3 Conclusie

Met het onderzoek is de geur van veehouderijen ten aanzien van het planvoornemen onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderijen niet worden geschaad. Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Toetsingskader

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



Figuur 5: Achtergrondbelasting (Bron: De Roever)

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

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).

Op 22 september 2022 heeft de World Health Organization (WHO) nieuwe advieswaarden voor de luchtkwaliteit uitgebracht. De advieswaarden zijn flink naar beneden bijgesteld ten opzichte van de advieswaarden uit 2005. De advieswaarden zijn gezondheidskundige grenzen voor de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Deze waarden staan los van de EU-richtlijn Luchtkwaliteit.

4.11.2 Toetsing

Met onderhavig planvoornemen worden 18 woningen gerealiseerd in diverse woonsegmenten. Met de NIBM-tool is een berekening gemaakt om te bepalen of het plan 'niet in bekende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In paragraaf 4.13 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend. Voor het voorgenomen planinitiatief bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie 124,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze waarde is ingevoerd in de NIBM-tool, met jaar van planrealisatie 2025 en met een aandeel van vrachtverkeer van 1,5%, wat neerkomt op ca. 1,8 vrachtverkeersbewegingen per etmaal.

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

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	124,8
	Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,08**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
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		

Figuur 6: NIBM-tool berekening voorgenomen planinitiatief

De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden ter plaatsen van het projectgebied. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-

monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit. De achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5.}$ van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. De meetpunten zijn gesitueerd aan de Eerdesebaan, gelegen aan de noordoost zijde van het plangebied.

Tabel 10: Achtergondwaarden CIMLK

Meetpunt	NO_2 µg/m3	PM_{10} µg/m3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m3	Jaar
X:162751.527438261 Y:401922.289982405	17.33	17.89	6.26	10.53	2022
X:162734.826359973 Y:401900.821075026	16.22	17.77	6.22	10.49	2022
X:162821.83520271 Y:401861.868088284	17.86	17.94	6.28	10.55	2022
X:162803.116767276 Y:401841.995741294	16.53	17.81	6.24	10.50	2022
EU-richtlijn Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	**-**

Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Veehouderijen en volksgezondheid

4.12.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

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

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.7 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 10.

Stap 1. Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

Ten aanzien van het plangebied is de veehouderij aan Willirbrordushoek 13 maatgevend. Dit betreft een varkenshouderij met een fijnstofemissie van 315,167 kg/jr, waarmee sprake is van een endotoxine-afstand van 114 meter. De afstand tussen de boogde bouwvlakken en de veehouderij bedraagt 862 meter. Er is sprake van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Omdat de andere woningen dichter bij de veehouderij zijn gelegen wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad. Stap 1 vormt geen knelpunt.

Stap 2. Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool en de CIMLK-kaart dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van milieukundige advieswaarden. Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft bebouwde kom. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 1,0 ouE/m3 bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 1,4 ouE/m3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis. Stap 3a vormt geen knelpunt.

Stap 3b. Geur, gezondheidskundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van gezondheidskundige advieswaarden. Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft bebouwde kom. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 1,0 ouE/m3 bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 1,4 ouE/m3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis. Stap 3b vormt geen knelpunt.

Stap 4. Meerdere diersoorten

Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk;

a. varkens en pluimvee; of
b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied. Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5. Afstanden

Onderzocht moet worden of:

a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen tevens liggen er binnen 1km van het plangebied geen pluimveehouderijen.

Binnen 250 meter van het plangebied ligt alleen de rundveehouderij aan de Horstjens 6 met 122 stuks vrouwelijk jongvee en 35 fokstieren of overig rundvee. Gezien de omvang van deze veehouderij, het feit dat aan de milieukundige afstandseisen wordt voldaan en het feit dat er aan alle andere stappen uit dit stappenplan wordt voldaan kan de gezondheidssituatie aanvaardbaar worden geacht. De beoordeling is echter aan het bevoegd gezag. Overige veehouderijen liggen op voldoende afstand. Stap 5 vormt geen knelpunt.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking.

Stap 7. Ongerustheid omwonenden

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD. Over geurklachten is geen publiek toegankelijke informatie beschikbaar. De gemeente kan dit nagaan en in haar overwegingen betrekken.

Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Uit het stappenplan blijkt dat er wordt voldaan aan de stappen, met uitzondering van stap 5c. Echter is beoordeeld dat de gezondheidssituatie aanvaardbaar kan worden geacht. De beoordeling is echter aan het bevoegd gezag.

4.12.2 Hoogspanningslijnen

De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 360 meter afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn van 150 kV een indicatieve zone van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt buiten deze zone. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.12.3 Spuitzones

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

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Toetsingskader

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

Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Meierijstad heeft dat gedaan in de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’.

In de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in de gemeente Meierijstad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor een nieuwe ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Het CROW maakt voor de parkeernormen onderscheid in ‘centrum’, ‘schil/overloopgebied’, ‘rest bebouwde kom’ en ‘buitengebied’. Naarmate de zone verder van het centrum is gelegen wordt de parkeernorm over het algemeen hoger. Vanwege de omvang van de kernen, het vrij beperkte aanbod van andere vervoerswijzen zoals goed kwalitatief openbaar vervoer en het ontbreken van een regionale functie is er in de kernen van de gemeente Meierijstad geen sprake van een centrum zoals bedoeld in de CROW-publicatie 317. Voor de parkeernormen in de centra van de kernen van Meierijstad is daarom gekozen voor een parkeernorm, vergelijkbaar met de CROW parkeernorm voor schil/overloopgebied centrum. Onder “buitengebied” wordt verstaan het gebied dat buiten de verkeerskundige bebouwde kom ligt. In Meierijstad wordt dan onderscheid gemaakt in centrum (met normering volgens schil/overloopgebied centrum), rest bebouwde kom en buitengebied.

4.13.2 Toetsing parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden hoe groot de parkeerbehoefte is van de binnen het plangebied beoogde ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling worden er 18 woningen gerealiseerd, 14 grondgebonden en 4 gestapeld. Ten minste 28% van de woningen worden gerealiseerd voor het sociale huur segment (5 woningen), 2 goedkope woningen, 7 woningen voor het midden huur/ middel koop segment en 4 vrije sector dure koopwoningen. In de huidige situatie is een school aanwezig, geen bestaande woningen. Tabel 11 geeft de verdeling weer van de te realiseren woningen.

Tabel 11: Verdeling woonprogramma voorstaande ontwikkeling.

Te realiseren woningen	Verdeling segmentatie			
	Sociale huur (28%)	Goedkoop	Middelduur koop	Vrij sector koop
18 woningen	5	2	7	4

Eerde is binnen de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 geschaard onder de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Het plangebied behoord tot de stedelijke zone 'centrum'. In de Nota wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop/huur en sociale huur woningen, de cijfers worden gebaseerd op het type woning. Het planvoornemen voorziet in 4 etage woningen in het goedkope segment/sociale huur segment de andere 14 woningen zijn tussen/hoek woningen.

Tabel 12: Parkeernorm gemeente Meierijstad – Overige kernen

Type woning	Centrum/Schil	Eenheid	Parkeernorm bezoekers
Koop/huur, tussen/hoek	1.7	Per woning	0,3
Koop/huur, etage goedkoop	1.3	Per woning	0.3

Aan de hand van de gestelde parkeernorm wordt er met voorstaande ontwikkeling een parkeerbehoefte gerealiseerd van (14 x 1.7=) 23.8 parkeerplaatsen voor de 'koop/huur, tussen/hoek' woningen en (4 x 1.3=) 5.2 parkeerplaatsen voor de 'koop/huur, etage goedkoop' woningen. Het planvoornemen zal moeten voorzien in 29 parkeerplaatsen voor bewoners en een parkeerbehoefte van 5.4 voor bezoekers. In totaal zal het planvoornemen moeten voorzien in 34.4, afgerond 34 parkeerplaatsen.

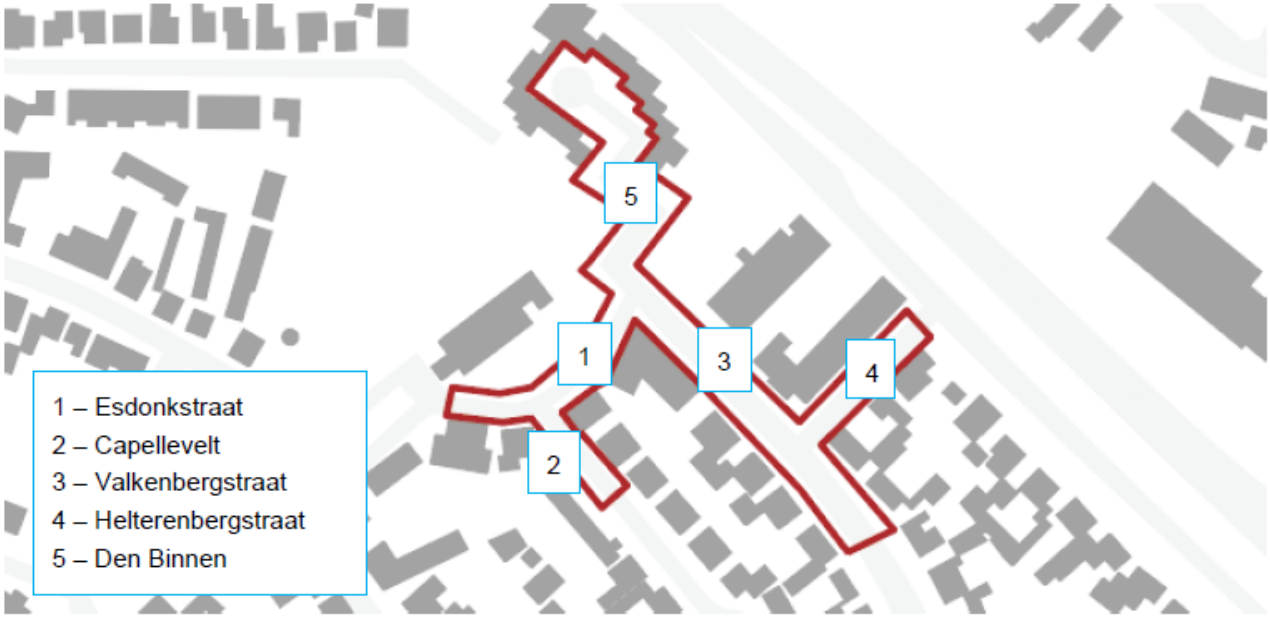
In de huidige situatie is een school aanwezig met 6 klaslokalen. Conform de 'Nota parkeernormen Meierijstad' geldt voor het basisonderwijs een parkeernorm van 0.9 per leslokaal. Aan de hand van deze normen geldt hiervoor een parkeernorm van (6x 0.9=)5.4 parkeerplaatsen. Tevens is er een kinderdagverblijf aanwezig van ca. 100 m^2. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1.3 per 100 m^2 BVO. Gezamenlijk zorgt dit voor een parkeernorm van 6.7.

Echter heeft een basisschool andere piekmomenten dan woningen, hiervoor is een parkeerbalans berekening uitgevoerd. Aan de hand van deze parkeerbalans ontstaat er een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen op het maatgevende moment 'werkdag, avond'.

Tabel 13: Berekening parkeerbehoefte planvoornemen

Parkeereis	Werkdag				Koop-avond	Zaterdag		Zondag-middag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bruto parkeervraag	8.34	8.88	30.42	29	26.98	20.64	28.6	24.08
Netto parkeervraag	9	9	31	29	27	21	29	25
Parkeerplaatsen op eigen terrein	27	27	27	27	27	27	27	27
Netto parkeertekort (afgerond)	-18	-18	4	2	0	-6	2	-2

Aan de hand van deze berekening zal het planvoornemen moeten voorzien in de realisatie van 31 parkeerplaatsen ten behoeve van het te realiseren woonprogramma. Door de herinrichting van het openbaar gebied en de nieuw te realiseren parkeerplaatsen (op eigen terrein) komen er 32 parkeerplaatsen beschikbaar voor het planinitiatief. Onderdeel van deze 32 plaatsen zijn 5 parkeerplaatsen die in de huidige situatie al aanwezig waren. Hierdoor voorziet het planvoornemen in een netto toevoeging van 27 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een tekort van 4 parkeerplaatsen op het maatgevende moment; werkdag avond. Om aan te tonen dat deze overige parkeervraag kan worden opgevangen in de omgeving is een parkeerdrukmeting uitgevoerd, tijdens deze meting is de bezettingsgraad in de direct omgeving is inzichtelijk gemaakt. De rapportage is opgenomen in bijlage 14. In onderstaand figuur is het onderzoeksgebied aangeduid. Dit betreft een loopafstand van 100 meter vanaf de nieuw te realiseren woningen, dit is volgens de parkeernota van de gemeente Meierijstad een acceptabele loopafstand.



Figuur 7: Onderzoekslocatie parkeerdrukmeting, loopafstand van 100 meter.

Uit de parkeerdrukmeting is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad (incl. parkeerbehoefte planvoornemen) plaatsvindt op de werkdag nacht met een percentage van 41% en 40%. In de parkeernota van de gemeente Meierijstad wordt aangegeven dat de bezettingsgraad in de omgeving, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger mag worden dan 85%. Middels de uitgevoerde parkeerdrukmeting is aangetoond dat het percentage hier verder onder is gelegen. Zie hiervoor ook tabel 14 en 15 op navolgende pagina.

De te realiseren parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de zijde van de Valkenbergstraat en op een aparte parkeerplaats aan de (oost)zijde van het plangebied. Om een groen karakter te kunnen realiseren passend bij de omgeving is ervoor gekozen om tussen de parkeerplaatsen aan de Valkenbergstraat hagen en vaste beplanting te realiseren waar tevens bomen in kunnen worden geplant. Door de realisatie van deze groenvoorzieningen is er minder ruimte om parkeerplaatsen te realiseren, de ontbrekende benodigde parkeerplaatsen (2 st.) zullen worden voorzien op de bestaande parkeerplaatsen gesitueerd aan de Helterenbergstraat behorend bij de Rozenjagers, zie figuur 8. Op deze manier wordt functioneel gebruik gemaakt van al bestaande parkeervoorziening en kan verdere verharding van de omgeving worden voorkomen, hier wordt tevens verdere hittestress mee tegengegaan. Mogelijk zal in de toekomst een groter deel van het bestaande parkeerterrein bij de Rozenjagers worden gebruikt voor de parkeerbehoefte van het voorliggende planinitiatief. Op die manier kan meer ruimte ontstaan voor vergroening rondom de nieuwe woningen.

Tabel 14: Bezettingsgraad 1e tellingsronde

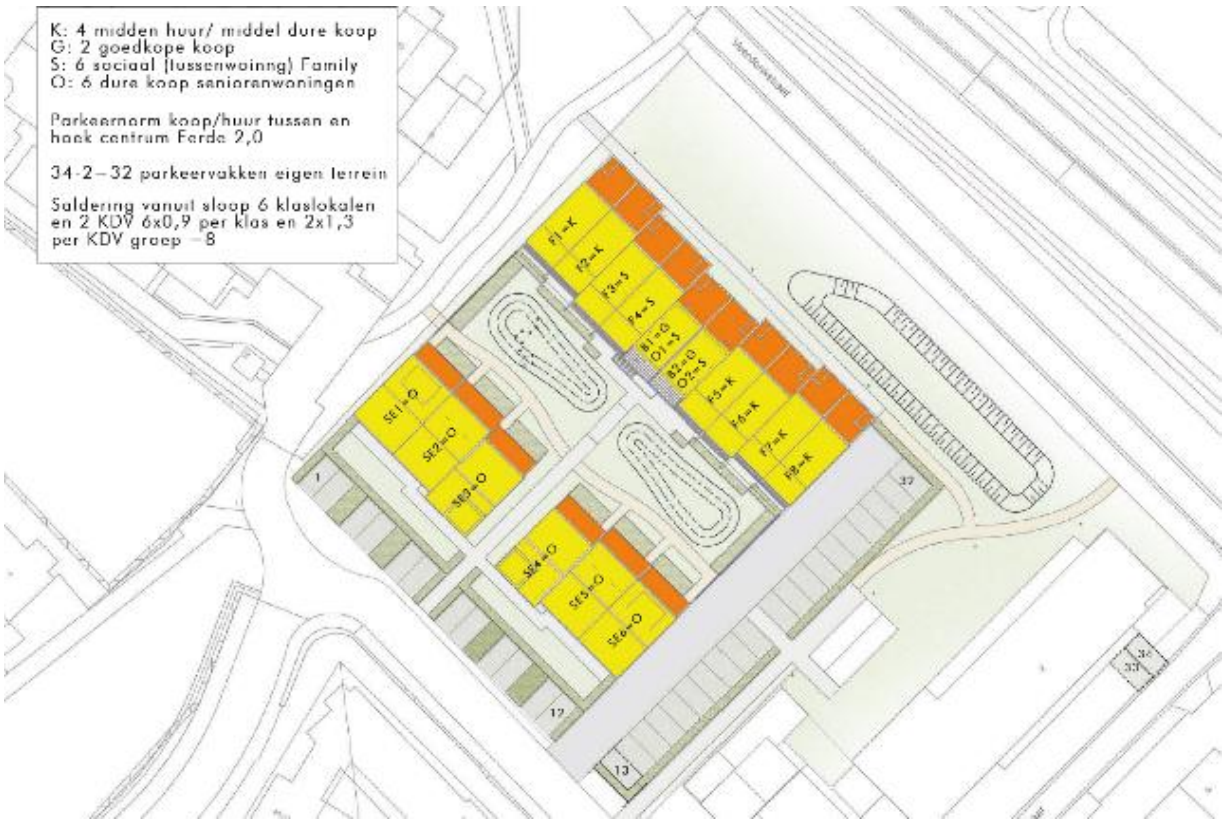
Parkeerdrukmeting per straat	Woe. 18 sep. 2024 Werkdag avond 18.45 uur	Meting	Woe. 18 sep. 2024 Werkdag nacht 23.20 uur	Meting	Za. 21 sep. 2024 Zaterdag avond 18.00 uur	Meting	Zo. 22 sep. 2024 Zondag avond 19.15 uur	Meting
Esdonkstraat (1)	23	5	23	9	23	7	23	9
Capellevelt (2)	6	3	6	2	6	3	6	3
Valkenbergstraat (3)	23	9	23	13	23	5	23	3
Helterenbergstraat (4)	20	1	20	3	20	1	20	2
Den Binnen (5)	13 + 2**	6	13 + 2**	7	13 + 2**	8	13 + 2**	5
Totaal	87	24	87	34	87	24	87	22
Bezettingsgraad		27.5 %		39.1 %		27.5 %		25.3 %
Extra parkeervraag ontwikkeling		4		2		2		-
Bezettingsgraad incl. beoogde ontwikkeling		32.2 %		41.4 %		29.9 %		25.3 %
Maximaal toegestane bezettingsgraad*		85 %		85 %		85 %		85 %

*conform het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad mag de bezettingsgraad in de omgeving, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger mag worden dan 85%.
**gehandicapten parkeerplaatsen

Tabel 15: Bezettingsgraad 2e tellingsronde

Parkeerdrukmeting per straat	Za. 28 sep. 2024 Zaterdag avond 22.20 uur	Meting	Zo. 29 sep. 2024 Zondag avond 19.50 uur	Meting	Di. 01 okt. 2024 Werkdag avond 19.45 uur	Meting	Woe. 02 okt. 2024 Werkdag nacht 04.40 uur	Meting
Esdonkstraat (1)	23	12	23	8	23	7	23	10
Capellevelt (2)	6	3	6	2	6	2	6	4
Valkenbergstraat (3)	23	4	23	2	23	4	23	3
Helterenbergstraat (4)	20	4	20	1	20	12	20	2
Den Binnen (5)	13 + 2**	9	13 + 2**	2	13 + 2**	6	13 + 2**	6
Totaal	87	32	87	15	87	31	87	25
Bezettingsgraad		36.8 %		17.2 %		35.6 %		28.7 %
Extra parkeervraag ontwikkeling		2		-		4		2
Bezettingsgraad incl. beoogde ontwikkeling		39.0 %		17.2 %		40.2 %		31.0 %
Maximaal toegestane bezettingsgraad*		85 %		85 %		85 %		85 %

*conform het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad mag de bezettingsgraad in de omgeving, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger mag worden dan 85%.
**gehandicapten parkeerplaatsen



Figuur 8: Indeling plangebied met benodigde parkeervoorziening

4.13.3 Toetsing verkeer

De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de realisatie van 18 woningen aan de Valkenbergstraat te Eerde worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevings-adressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevings-adressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland.

In de parkeernota van de gemeente Meierijstad is Eerde gekenmerkt met de stedelijkheidgraad ‘Niet stedelijk’. Voorgenomen planlocatie is niet gelegen binnen een van de centrum gebieden van de gemeente Meierijstad, maar is gelegen binnen de ‘Rest bebouwde kom’. Het planvoornemen betreft de realisatie van 14 grondgebonden en 4 gestapelde woningen (zie tabel 11 voor segmentatie). In de Nota is de verkeersgeneratie niet opgenomen. Dit is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor de berekening wordt hier wel gebruik gemaakt van type woning in combinatie met de onderscheiding in; koop, huur of sociale huur.

Tabel 16: Norm verkeersgeneratie voor woningen (CROW)

	Verkeersgeneratie ‘Koop, huis, tussen/hoek’ en ‘Huur, vrije sector’	
	Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.
Niet stedelijk	7.0	7.8

	Verkeersgeneratie Koop, appartement, goedkoop	
	Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.

Niet stedelijk	5.2	6.0

	Verkeersgeneratie Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	
	Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.
Niet stedelijk	3.7	4.5

	Verkeersgeneratie Huur, huis, sociale huur	
	Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.
Niet stedelijk	5.2	6.0

Voor de berekening van de toekomstige verkeersgeneratie van te realiseren planvoornemen zijn de volgende (zie tabel 1, paragraaf 2.2) typeringen gebruikt voor de berekening.

Aan de hand van het bouwprogramma zijn 11 woningen te scharen onder het segment ‘Koop, huis, tussen/hoek’ en ‘Huur, vrije sector’. Aan de hand van de CROW kencijfers beschikken beide segmenten over dezelfde verkeerkencijfers. De verkeersgeneratie van deze 11 woningen bedraagt (11 x 7.8=) 85,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Aan de hand van het bouwprogramma zijn 3 woningen te scharen onder ‘huur, huis, sociale huur’. Aan de hand van de CROW kencijfers genereren deze drie woningen (3 x 6.0=) 18 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Aan de hand van het bouwprogramma zijn 2 woningen te scharen onder ‘huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)’. Deze woningen genereren een verkeersgeneratie van (2 x 4.5=) 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dan zijn er nog 2 bovenwoningen waarvan niet bekend is of dit koop of huur woningen worden. Deze woningen worden onder ‘koop, appartement, goedkoop’ geschaard gezien hier hogere kencijfers voor gelden dan ‘huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)’. Op deze wijze wordt er uit gegaan van het worst case scenario. Deze 2 woningen genereren een verkeersgeneratie van (2 x 6.0=) 12 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De 18 woningen genereren gezamenlijk een verkeersgeneratie van (85,5 + 18 + 9 + 12=) 124,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De parkeerplaats zal worden ontsloten aan de Valkenbergstraat, deze ontsluit zich via de Kapelstraat. Vanaf de Kapelstraat kan het verkeer zich ontwikkelen op de N622. De extra verkeersbewegingen zullen op deze wijze gemakkelijk en snel kunnen worden opgevangen in het heersend verkeersbeeld, dit voornamelijk gezien de gunstige ligging dichtgelegen tot de N622. Er wordt dan ook niet verwacht dat deze extra verkeersbewegingen knelpunten zal veroorzaken op het bestaande wegennetwerk.

4.13.4 Conclusie

Het planvoornemen voorziet in 27 parkeerplaatsen, dit voldoet aan de gestelde parkeernorm. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmeringen voor voorstaand planinitiatief. De 18 te realiseren woningen

genereren gezamenlijk 124,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gezien de ligging dichtgelegen tot de N622 worden er geen knelpunten verwacht op het huidig wegennetwerk. Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmeringen opleveren voor het voorgenomen planinitiatief.

4.14 Waterparagraaf

4.14.1 Toetsingskader

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

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

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.

Waterschap Aa en Maas.
Waterbeheerplan Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan is vigerend vanaf 22 december 2010 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

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

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

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;

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

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

Keur

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

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

- het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

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

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

Legger

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

Waardevol water in Meierijstad

Het beleid van de gemeente Meierijstad omtrent water en riolering is beschreven in 'Waardevol Water in Meierijstad VGRP+ 2017-2022'. Hierin zijn enkele speerpunten beschreven waarop de gemeente zich binnen deze planperiode zal richten:

- Klimaatbestendig inrichten openbaar en particulier gebied.
- Verhogen waterbewustzijn en stimuleren waterbewust handelen.

- Verduurzamen afvalwaterketen.
- Behalen KRW-doelen.
- Doelmatig verwerken afvalwater in het buitengebied.
- Verhogen belevingswaarde en benutten water voor natuur en recreatie.
- Verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer.
- Samenwerken.

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

Gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving
Doel van de regels in deze verordening is het tegengaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe zijn regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen. De verordening geldt vanaf 1 juli 2021. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:

Artikel 6.4 Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering
1) Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2) De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:
    a. de te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m2 verhard oppervlak) te kunnen verwerken;
    b. voor het oppervlak aan groen dak (in m2) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;
    c. de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden;
    d. bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gebod, bedoeld in het tweede lid onder a, indien op het perceel om technische of praktische redenen een berging van 60 mm onhaalbaar is, mits dan een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van blijkens een overgelegde tekening en ontwerp ten minste 20 mm (per m2 verhard oppervlak).

4.14.2 Toetsing
Ten behoeve van de voorgenomen realisatie is een watertoets uitgevoerd en een infiltratieonderzoek door onderzoek- en adviesbureau Aeres Milieu B.V. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, de volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 11.

Bodemopbouw en Grondwater
Volgens de geomorfologische kaart van Nederland (2021) ligt het plangebied in niet-gekarteerd gebied. In een nabijgelegen grondwatermonitoringsbuis (ca. 650 meter in oostelijke richting) is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) waargenomen van ca. 9,3 m +NAP en de gemiddelde grondwaterstand is ca. 8,9 m +NAP. Ter plaatse van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Voor de nieuwbouw is een bouwpeil zoals bestaand of minimaal 30 cm boven de kruin van de weg geadviseerd waardoor in de toekomst ook geen grondwateroverlast te verwachten is.

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m-mv. voor bebouwing en 0,5 meter ter plaatse van de tuinen.

Oppervlaktewater
Binnen de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Noordelijk parallel aan de Eerdsebaan bevindt zich een overige watergang die oost-west stroomt. Het planvoornemen heeft hier derhalve geen directe invloed op het oppervlaktewater.

Hemel- en afvalwater
De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de voorgenomen woningbouw bedraagt de toekomstige vuilwaterhoeveelheid ingeschat 0,4 m3/u. Deze afvalwaterhoeveelheid dient op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten te worden. Gezien het bestaande gebruik als school zal deze hoeveelheid door het bestaande stelsel verwerkt kunnen worden. Hiervoor dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Meierijstad.

Zover bekend is de bestaande bebouwing op het gemeentelijk stelsel aangesloten. Ter plaatse is een infiltratie onderzoek uitgevoerd (hoofdstuk 3). Op basis van de verwachte bodemsamenstelling (zwak lemig, matig fijn zand met een verwachte leemlaag op 1,5-2 m-mv.) is infiltratie binnen het plangebied naar verwachting beperkt mogelijk (voornamelijk horizontaal).

Bij nieuwbouw dient (en zal) op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden waarbij conform het gemeentelijk beleid ter plaatse 60 mm hemelwaterberging ingepast dient te worden. Indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs en aantoonbaar een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod, kan een ontheffing verleend worden van het verbod. Voor het oppervlak aan groen dak (in m²) is geen (aanvullende) hemelwatervoorziening benodigd omdat een groen dak als een vorm van waterberging gezien wordt. Tevens mag bij elke activiteit de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel niet afnemen. Het lozingsverbod geldt niet in geval van extreme neerslag (groter dan 60 mm) en geschiedt bij voorkeur bovengronds.

Infiltratieonderzoek
Binnen het onderzoeksgebied zijn op 16 november 2023 veldmetingen uitgevoerd. Een tekening van het onderzoeksgebied en de boor- en meetpuntlocaties is opgenomen in bijlage 2 van de rapportage. De boorprofielbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 4 van de rapportage.
Lokale bodemopbouw
Uit de verkregen profielen kunnen we besluiten dat de toplaag ter plaatse bestaat uit een matig fijn, zwak siltig, matig humeuze zandlaag van ca. 1,1 meter dik. Hieronder gaat de bodem over naar een zwak siltig, zeer fijne zandlaag. Deze laag is bij beide profielboringen tot een geboorde einddieptes van 1,95 m-mv. aangetroffen. In beide profielboringen is vanaf 1,95 m-mv een sterk zandige leemlaag aangetroffen tot de g

boorde einddiepte van ca. 220 m-mv. Deze dieper gelegen leemlaag heeft mogelijks een invloed op de (verticale) infiltratiemogelijkheden. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

Resultaten onverzadigde zone
Uit de veldgegevens zijn de verticale en horizontale infiltratiesnelheid berekend van de metingen in de onverzadigde zone. De meetresultaten zijn in onderstaande tabel samengevat. De meetgrafieken zijn in bijlage 6 opgenomen van de rapportage.

Meetpunt	Verticale infiltratiesnelheid [m/d]	Horizontale infiltratiesnelheid [m/d]	Meetdiepte (m-mv.)
01	0,01	0,45 / 0,38	0,5
02	0,2	3,1 / 1,9	0,5

Figuur 9: Overzicht meetresultaten onverzadigde zone

Conclusie
Uit de resultaten van het uitgevoerde veldwerk kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied een slechte verticale infiltratiesnelheid aanwezig is. Ter plaatse van meetpunt 01 is een matige horizontale doorlatendheid gemeten en ter plaatse van meetpunt 02 is een goede horizontale doorlatendheid gemeten. Infiltratievoorzieningen zijn toepasbaar, veiligheidshalve dient wel met een veiligheidsfactor gerekend te worden. Ter hoogte van meetpunt 01 kan gerekend worden met een infiltratiesnelheid van ca. 0,2 m/d. ter hoogte van meetpunt 02 kan gerekend worden met een infiltratiesnelheid van ca. 1,2 m/d.

De lagere verticale infiltratiesnelheden komen overeen met de verwachting gezien de vastgestelde sterk zandige leemlaag op ca. 1,95 m-mv. Gezien de gemeten waardes is er voornamelijk sprake van horizontale infiltratie. Derhalve wordt er bij afkoppeling en lokale hemelwaterverwerking geadviseerd om in te steken op waterberging met vertraagde afvoer.

Planvoornemen en afweging
Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De maaiveldhoogte bedraagt ca. 10,3 m +NAP en ligt ca. 40 cm boven het wegpeil van de zuidelijk gelegen Valkenbergstraat. Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Voor de nieuwbouw is een bouwpeil zoals bestaand of minimaal 30 cm boven de kruin van de weg geadviseerd waardoor in de toekomst ook geen grondwateroverlast te verwachten is.

Zover bekend is het bestaande pand op het gemengd vrijvervalstelsel aangesloten. Bij de nieuwbouw dient en zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. De toekomstige afvalwaterhoeveelheid zal naar verwachting ca. 0,4 m3/u bedragen. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Meierijstad een aanvraag ingediend te worden.

Door het planvoornemen wijzigt het verhard oppervlak. In onderstaande tabel is een overzicht van de geplande wijzigingen door het planvoornemen opgenomen met de benodigde hemelwaterberging voor een bui van 60 mm. De onderstaande oppervlaktes zijn gebaseerd op het planvoornemen. Voor de verharding van de noordelijk gelegen woonblok is gerekend met een verhardingsgraad van 80% van de percelen (mogelijks toekomstige verharding in de tuinen).

Type oppervlak	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)	Benodigde waterberging (m^3)
Verharding gebouw + Percelen	Dakoppervlak: 1.020	1149	69
Overig verhard (Rijbaan, parking, overig)	1.170	Rijbaan: 300 Parking: 246 Overig verhard: 370	18 14,8 (0 als halfverhard) 22,2
Totaal, circa	2.190	2.065 (- 125)	123,9

Figuur 10: Overzicht wijzigingen verharde oppervlakten met benodigde waterberging (Bron: Rapportage Watertoets Aeres Milieu B.V.)

Door de voorgenomen ontwikkeling (sloop en nieuwbouw van twee panden met een parkeervoorziening) neemt het oppervlak aan verharding af (-125 m2) in vergelijking met de huidige situatie. Conform het gemeentelijk beleid dient er een hemelwatervoorziening gerealiseerd te worden die minimaal 60 mm per m2 verhard oppervlak kan verwerken. Derhalve dient er voor het planvoornemen een waterberging van 123,9 m3 gerealiseerd te worden. Indien de parking half verhard wordt aangelegd met een voldoende bergende funderingslaag dient dit oppervlak niet bijkomend geborgen te worden.

Binnen het plangebied is op 16 november 2023 een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse is in de bovengrond een matig tot goede doorlatendheid gemeten waardoor hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat er ter plaatse een slechte verticale infiltratiesnelheid aanwezig. Dit is mogelijks te verklaren door de aanwezige sterk zandige leemlaag op ca. 1,95 m-mv.

Door het aanhouden van het huidige vloerpeil (10,3 m +NAP) is bij de nieuwbouw geen grondwateroverlast te verwachten en wordt voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden zodat hemelwater kan afstromen van het pand weg naar de toekomstige hemelwatervoorziening of het omliggend groen.

Bij het planvoornemen is men voornemens noordoostelijk binnen het plangebied en centraal tussen de gebouwen wadi's te realiseren. Als de wadi's worden gedimensioneerd zoals het planvoornemen, en aangelegd met een diepte van 0,5 meter, hebben deze gezamenlijk een bergend vermogen van ca. 169 m3. Dit is ruim voldoende om de benodigde berging van 123,9 m3 te kunnen bergen.

Door de ligging in het stedelijk gebied dient bij de nadere planuitwerking rekening gehouden te worden met een bij voorkeur bovengrondse oppervlakkige noodoverlaat van water zodat bij boven normatieve neerslag hemelwater naar het omliggend groen of openbaar gebied afstroomt en centraal geen overlast veroorzaakt.

Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de hemelwatervoorziening van 60 mm voor het nieuw verhard oppervlak en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten zoals het bouwpeil wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Voor het planvoornemen is een plankaart opgesteld, in de plankaart zijn de te realiseren waterbergingen opgenomen. Zie figuur 11, tevens bijgevoegd als bijlage 12. Op de plankaart is te zien dat het planvoornemen 137 m^3 aan waterberging realiseert, hiermee wordt voldaan aan de vereiste 131 m^3. Daarbij zullen de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd worden uitgevoerd in grasbeton tegels (totaal 388 m^2).



Figuur 11: Plankaart voorstaand planinitiatief

4.14.3 Conclusie

Voorgenomen planinitiatief zal moeten voorzien in een waterberging van 131 m^2. Dit zal worden gerealiseerd middels een wadi centraal gelegen tussen de bebouwingsblokken (27 m^3) en een wadi aan de noordoost zijde van het plangebied van 110m^3. Gezamenlijk wordt er voorzien in 137 m^3, er wordt meer waterberging gerealiseerd dan aan de hand van de berekeningen benodigd is. Tevens zal de parkeerplaats worden uitgevoerd in grasbeton tegels om infiltratie te waarborgen. Door de ligging in het stedelijk gebied dient bij de nadere planuitwerking rekening gehouden te worden met een (bovengrondse) noodoverloop zodat centraal geen wateroverlast ontstaat. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor voorstaande ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

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

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

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

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

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn regels ten aanzien van overschrijdingen van bouwgrenzen opgenomen. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Tot slot bevat dit artikel een parkeerregeling.
- algemene gebruiksregels: in dit artikel is beschreven welke vormen van gebruik in ieder geval worden aangemerkt als strijdig gebruik.
- algemene afwijkingsregels: dit artikel bevat een aantal algemene bevoegdheden om af te wijken van de regels uit het plan, onder nader gestelde voorwaarden. Het gaat hierbij om relatief kleinschalige afwijkingen.
- algemene wijzigingsregels: met toepassing van dit artikel kan door middel van een wijzigingsplan worden voorziening in overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

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

5.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

<u>Groen</u>
De bestemming ‘Groen’ is opgenomen tussen en rondom de beoogde woonpercelen. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, gazons, beplanting, paden, speelvoorzieningen en water. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, alsmede nutsvoorzieningen.

Tuin

De semi-openbare binnentuin heeft de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder meer (moes)tuinen, groen- en speelvoorzieningen (zoals een jeu de boulesbaan), water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Na toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid in deze bestemming, mag een kleinschalig gebouw voor onderhoud/stalling worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen rondom de beoogde parkeervoorziening en aan de noordoostelijke rand van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, groen, water, e.d. Ook binnen deze bestemming zijn alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd als ‘Wonen’. Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor wonen (conform de definitie van ‘woning’), eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Verder zijn erven toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘erf’. Dit betreffen de achtererven van de beoogde woonpercelen. Ook zijn bijbehorende functies/voorzieningen toegestaan, zoals groen, parkeren en speelvoorzieningen. In totaal zijn maximaal 18 woningen toegestaan.

Door middel van bouwvlakken is op de verbeelding aangegeven waar hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding en het maximum aantal woningen binnen de bestemming is in de bouwregels bepaald. In de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bouwregels bevatten daarvoor vereisten qua maximale hoogten, oppervlakte, e.d. Tot slot zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Aan het realiseren van de bestemming is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, die inhoudt dat voldoende waterberging moet zijn gerealiseerd voordat de woonpercelen in gebruik worden genomen.

Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de te realiseren woontypologieën.

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

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Bewoners zijn middels een brief op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen rondom het P&P terrein. Middels deze brief zijn de bewoners op de hoogte gebracht van het te realiseren woonprogramma met enkele impressies van het stedenbouwkundig plan (10 juli 2023) en gevraagd deel te nemen aan het omgevingsdialoog.

Het omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op woensdag 19 juli 2023, 20:00 op de Kapelstraat 25. Op de bijeenkomst heeft de Architect een plenaire presentatie gegeven van het planvoornemen. Hierbij is bij de introductie erop gewezen dat er in de uitnodiging om een plan met 16 woningen gaat, maar dat dit 18 woningen moeten zijn. Zo is het mogelijk dat in de loop van de tijd totdat er gebouwd wordt er nog onderdelen zijn die kunnen wijzigen ten opzichte van wat is gepresenteerd.

Na de introductie is het plan gepresenteerd, waarna twee groepen aan tafel zijn gevormd waar verder is gepraat over het plan aan de hand van de situatie tekeningen. Diverse vragen zijn gesteld, tevens zijn de aanwezigen gevraagd een naam en email adres te noteren mochten zei veder willen worden geïnformeerd of als zei schriftelijk nog opmerkingen willen maken op het plan. Deze opmerkingen zijn verzameld en anoniem opgenomen in het verslag van het omgevingsdialoog, deze is opgenomen in bijlage 13.

6.2.2 Vooroverleg

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

6.2.3 Inspraak

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

Omdat er al een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden wordt er geen inspraakprocedure gehouden vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken, d.d. 28 december 2023 tot d.d. 7 februari 2024, ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtshalve enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd in verband met een nadere uitwerking van het bouw- en terreinontwerp. Het betreft onder meer de toevoeging van uitpandige bergingen nabij het parkeerterrein, een gedeeltelijk gewijzigde situering van het parkeerterrein en een wijziging van de bouwregels voor erf- en terreinafscheidingen bij de blokken met seniorenwoningen. Daarnaast is de paragraaf parkeren aangevuld met een parkeerdrukmeting.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens met inachtneming van deze wijzigingen vastgesteld door de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beplantingsplan

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

Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7: Stikstofberekening

Bijlage 8: Quicksan Externe Veiligheid

Bijlage 9: Geurhinder veehouderij

Bijlage 10: Volksgezondheid

Bijlage 11: Watertoets en infiltratieonderzoek

Bijlage 12: Verhardingsplan

Bijlage 14: Parkeerdrukmeting

REGELS

BRO

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 6	Wonen	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**24**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9	Algemene bouwregels	25
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	30
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 13	Overgangsrecht	31
Artikel 14	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23 met identificatienummer NL.IMRO.1948.EER000BP0022023P-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 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

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

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

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

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

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 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.

1.16 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;

1.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.18 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;

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

1.20 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.22 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;

1.23 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.

1.24 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

1.25 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;

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

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

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

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

1.30 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;

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

1.32 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';

1.33 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;

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

1.35 open constructie
een bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden;

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

1.37 peil
a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
b. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;

c. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.38 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.39 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;

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

1.41 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;

1.42 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;

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

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

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

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

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

1.48 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;

1.49 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;

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

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

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

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. gazons, bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

g. verhardingen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
c. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m[1].

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m[1];
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m[1];
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m[1].

3.3 Nadere eisen

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

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid; en
c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. groenvoorzieningen;
c. gazons, bermen en beplanting;
d. paden;
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

h. verhardingen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m[1];
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, gesitueerd binnen maximaal 2 m[1] van de bestemmingsgrens mag niet meer bedragen dan 2 m[1];
c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld onder b., mag niet meer bedragen dan 1 m[1];
d. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m[1].

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.1 voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van het onderhoud van de tuin c.q. het groen en/of het stallen van fietsen e.d., onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m^2 bedragen;
b. de hoogte mag niet meer dan 3 m^1 bedragen;
c. de afwijking is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar;
d. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonstraten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. speelvoorzieningen;
h. evenementen;
i. voorzieningen van algemeen nut.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:
    1. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m^2 bedragen;
    2. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m^1 bedragen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen ten dienste van de bestemming 'Wonen' toegestaan, waarvoor de volgende bepalingen gelden:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
    2. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m^1 bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van verlichtingsarmaturen, kunstobjecten, bewegwijzering, bouwwerken voor de verkeersregulering en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m^1;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m^1;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m^1.

5.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de defintie 'woning';
b. het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

c. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. parkeervoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', tevens voor geluidwerende voorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - doorgang' een verbinding ten behoeve van de toegankelijkheid van de achterliggende bestemmingen voor langzaam verkeer;
k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van (sier)tuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Aanduiding 'bouwvlak'

a Hoofdgebouwen

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

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. binnen de bestemming zijn maximaal 18 woningen toegestaan;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in of achter de voorste bouwvlakgrens. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar het openbaar gebied zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
e. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten.

b Bijbehorende bouwwerken

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

a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt; daar waar géén oprit is gelegen dient de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorste perceelsgrens 3 m¹ te bedragen;
b. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de

goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;

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

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor de voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
   1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
   2. overkappingen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen;
   3. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
   4. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', waarvan de hoogte maximaal 3 m¹ mag bedragen;
   5. erf- en terreinafscheidingen, voor zover grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', waarvan de hoogte maximaal:
      - 3,30 m¹ mag bedragen tot maximaal 1 m¹ vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
      - 2 m¹ mag bedragen tot maximaal 2 m¹ vanaf de gevel van het hoofdgebouwl
      - voor het overige maximaal 1,2 m¹ mag bedragen;

      met dien verstande dat de erf-/terreinafscheiding een open constructie dient te hebben, voor zover de hoogte meer dan 1,8 m¹ bedraagt.
b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

6.2.2 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt;
   2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens 3 m¹ dient te bedragen;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel binnen de aanduiding 'erf' bedraagt:

oppervlakte aanduiding 'erf'	**maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding 'erf'**
< 300 m²	40 m²
300 - 600 m²	70 m²
> 600 m²	100 m²

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

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

d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
f. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
    2. overkappingen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen;
    3. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
    4. erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1', waarvan de hoogte maximaal:
        - 3,30 m¹ mag bedragen tot maximaal 1 m¹ vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
        - 2 m¹ mag bedragen tot maximaal 2 m¹ vanaf de gevel van het hoofdgebouwl
        - voor het overige maximaal 1,2 m¹ mag bedragen;

        met dien verstande dat de erf-/terreinafscheiding een open constructie dient te hebben, voor zover de hoogte meer dan 1,8 m¹ bedraagt.
b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

6.2.3 Overige gronden

Op de gronden buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 1 m^1 mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

6.3.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

6.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a, dient voor zover het betreft bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', een geluidwerende voorziening ter plaatse van de bedoelde aanduiding te zijn gerealiseerd met een bouwhoogte van minimaal 2,40 m[1];
b. De onder a. bedoelde geluidwerende voorziening dient na realisatie in stand te worden gehouden.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeente en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
    2. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
    3. de compensatie bedraagt ten minste de conform de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad vereiste omvang.
b. Ongeacht het bepaalde onder a., dient bij het toevoegen of vervangen van verhard oppervlak te allen tijden te worden voldaan aan de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

6.3.5 Categorieën woningbouw

Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen deze bestemming dient:

a. ten minste 25% van het aantal woningen, als sociale huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
b. ten minste 10% van het totaal aantal woningen als sociale koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
c. ten minste 35% van het totaal aantal woningen als middeldure huur- of sociale middeldure koopwoningzoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

6.4.2 Afwijken categorieën woningbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.5 ten behoeve van het bouwen van andere percentages, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente en de daaruit voortvloeiende woningbouwbehoefte past en waarbij sprake is van:

a. een doelmatige verkaveling in relatie tot het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma; en/of
b. een maatschappelijke behoefte; en/of

c. de faseerbaarheid van de ontwikkeling van de woongebieden; en/of
d. gewijzigd vastgesteld beleid aangaande de kwalitatieve woningbouwprogrammering.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

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

7.4.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het aanbrengen van verhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 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;
d. het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezig archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

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. Bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door aanpandige pergola's, 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;
    1. bij vrijstaande woningen de eis dat per woning ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn.
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen de eis dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

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 bedrijfswoning als woonruimte;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

10.2 Parkeernormen

a. Bij 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 woning per woning ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en bij twee-aaneengeboude woningen 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 afwijkingsregels

11.1 Afwijking

11.1.1 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.
g. overschrijdingen van bouw- en/of bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, in afwijking van het bepaalde in 9.2, met meer dan 1 meter, met dien verstande dat:
    1. de bebouwing stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
    2. het woon- en leefklimaat van derden niet onevenredig wordt geschaad.

11.1.2 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 11.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
b. De in 11.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kom Eerde, herziening Valkenbergstraat 23'.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

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

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

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO