# TOELICHTING

Bestemmingsplan

**‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a’**

Gemeente Meierijstad




KASTELIJN

RUIMTELIJK ADVIES

**Gemeente Meierijstad**

# Bestemmingsplan

# 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a'

# TOELICHTING

**Projectlocatie**

| | |
|---|---|
| Adres: | Sluitappel 17-17a |
| Postcode: | 5491 TS |
| Plaats: | Sint-Oedenrode |

**Gegevens adviesbureau**

| | |
|---|---|
| Naam: | Kastelijn Ruimtelijk Advies |
| Contactpersoon: | D.F.H. Kastelijn |
| Adres: | Bieslook 21 |
| Postcode: | 5491 KE |
| Plaats: | Sint-Oedenrode |
| Telefoon: | 06 – 22786032 |
| e-mail: | kastelijn@ruimtelijk-advies.nl |


| | |
|---|---|
| ***Naam document*** | *Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a'.* |
| ***IMRO Code*** | *NL.IMRO.1948.OED001BP0042022P-VG01* |
| ***Versie*** | *Vastgesteld: 25 – 05 – 2023* |
| ***Auteur*** | *drs. D.F.H. Kastelijn* |

# Inhoud


**1. INLEIDING 5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Doel van het plan 7
1.5 Leeswijzer 7

**2. PLANBESCHRIJVING 8**
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 9
2.3 Omgevingsdialoog 12

**3. BELEIDSKADER 14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.2.1 Structuurvisie 15
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 15
3.3 Gemeentelijk beleid 19
3.3.1 Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost 19
3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Heikant 19
3.3.3 Woonvisie Meierijstad 20

**4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN 22**
4.1 M.e.r.-beoordeling 22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 24
4.3 Flora en fauna 27
4.4 Water 32
4.5 Bodem 40
4.6 Kabels en leidingen 41
4.7 Bedrijven en milieuzonering 42
4.8 Geur 43
4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen 45
4.10 Geluid 50
4.11 Luchtkwaliteit 52
4.12 Externe veiligheid 55
4.13 Infrastructuur en parkeren 59
4.14 Spuitzones 60
4.15 Hoogspanningslijnen 61

**5. JURIDISCHE PLANOPZET 62**
5.1 Plansystematiek 62
5.2 Opbouw van de regels 62
5.3 Bestemmingen 65

**6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE 67**
6.1 Economische haalbaarheid 67
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 67
6.3 Procedure 67

**BIJLAGE 1:** STEDENBOUWK. SCHETS SLUITAPPEL 17-17A - V.D. AKKER ARCHITECT.
**BIJLAGE 2:** QUICKSCAN FLORA EN FAUNA - EXLAN B.V.
**BIJLAGE 3:** AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE AANLEGFASE
**BIJLAGE 4:** AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE GEBRUIKSFASE
**BIJLAGE 5:** VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK - MILIEUPARTNER B.V.
**BIJLAGE 6:** AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI - TRITIUM B.V.
**BIJLAGE 7:** ADVIES VEILIGHEIDSREGIO
**BIJLAGE 8:** ARCHEOLOGISCH BO & IVO - TRANSECT B.V.
**BIJLAGE 9:** SELECTIEADVIES AMZ - GEMEENTE MEIERIJSTAD

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het bedrijfsperceel Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode. Op het perceel zijn een bedrijfswoning en 1.200 $m^2$ aan bedrijfsbebouwing aanwezig, in gebruik ten behoeve van een kringloopcentrum. Initiatiefnemers zijn voornemens om te komen tot een herontwikkeling van het bedrijfsperceel, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en daarnaast ter plaatse een zestal woningen in drie bouwvolumes worden toegevoegd. Bij de ontwikkeling worden tevens de ten oosten van het bedrijfsperceel gelegen gronden, eveneens in eigendom in initiatiefnemers, betrokken. De woningen die worden toegevoegd betreffen 4 seniorenwoningen in één bouwvolume en 2 vrijstaande woningen.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' van de gemeente Meierijstad en heeft hierin primair de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifiek vorm van detailhandel - kringloopcentrum'. De ten oosten van het bedrijfsperceel gelegen gronden hebben daarnaast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Daar er in genoemd bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die de voorgenomen herontwikkeling van het bedrijfsperceel mogelijk maken, is voor het initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

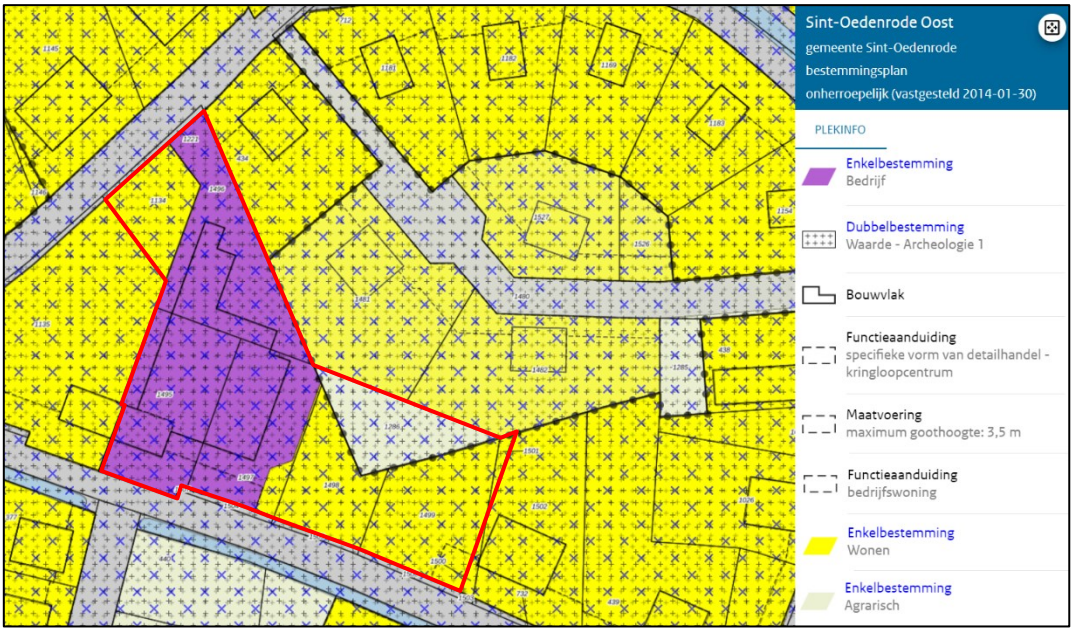
De gemeente Meierijstad heeft middels haar besluit d.d. 14 december 2021 kenbaar gemaakt onder voorwaarden haar principemedewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde herontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, aan de oostzijde van de kern Sint-Oedenrode. Het plangebied bestaat uit een achttal afzonderlijke kadastrale percelen. Deze percelen staan kadastraal bekend staan als: Gemeente SINT-OEDENRODE - Sectie S - Perceelnummers 1134, 1286, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499 en 1501. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 6.272 $m^2$. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied rood omkaderd weergegeven.




Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).




Figuur 1.2: Uitsnede plankaart 'Sint-Oedenrode Oost' en 'Rode Akkers - fase 2, Sint-Oedenrode'.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost´. Dit gedeelte van het plangebied heeft in de huidige situatie de enkelbestemmingen ´Bedrijf´ en 'Wonen'. Naast deze

enkelbestemmingen geldt voor het gehele plangebied tevens de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 1'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn een bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van ca. 1.350 $m^2$ aanwezig en gelden de functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopcentrum' en 'bedrijfswoning'. Tot slot geldt voor zowel de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning de maatvoering 'maximum goothoogte: 3,5 m'. Tot slot is een klein gedeelte van het plangebied (perceel S - 1286) gelegen in het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Rode Akkers - fase 2, Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' en tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de gezamenlijke plankaart behorende bij genoemde bestemmingsplannen, met daarop het plangebied rood omkaderd.

Daarnaast vigeert voor de locatie nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', waarin nadere voorwaarden m.b.t. parkeren in Meierijstad zijn opgenomen. Tot slot is op 28 januari 2021 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' vastgesteld. Hierin zijn diverse regelingen opgenomen die voorheen in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode verschillend waren vormgegeven.

## 1.4 Doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, inclusief bijlagen;
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden, inclusief bijlagen.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

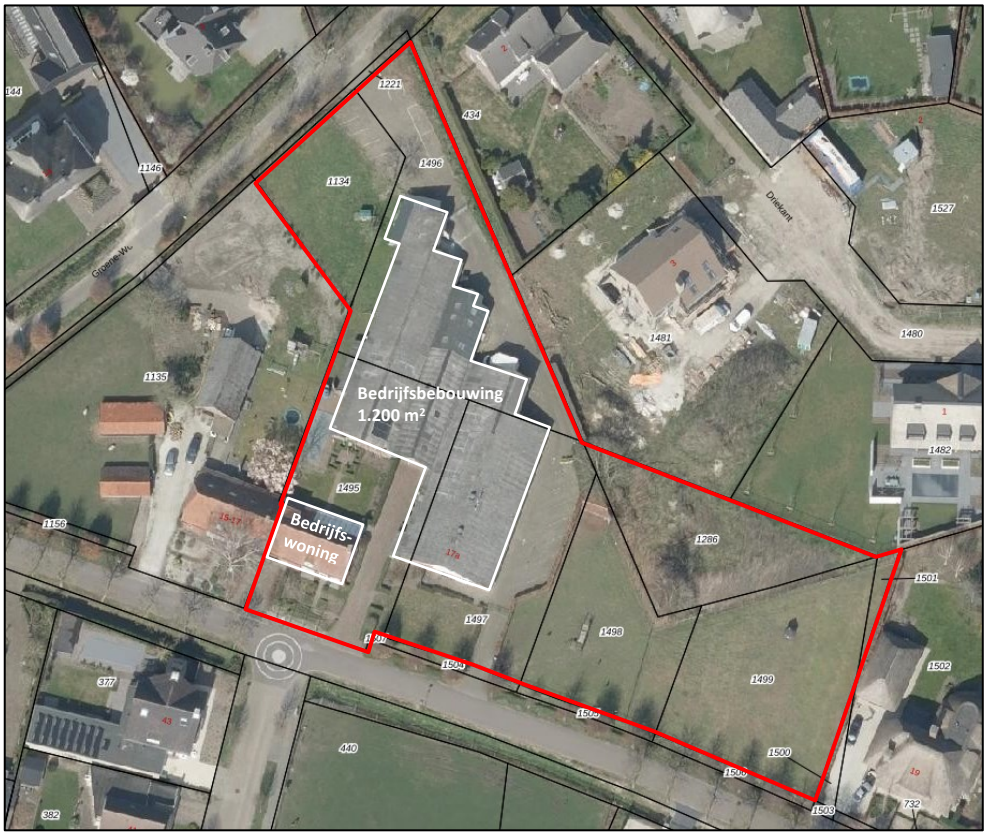
In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

# 2. Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode betreft een bedrijfslocatie waar in de huidige situatie een kringloopcentrum is gevestigd. Dit kringloopcentrum bestaat uit een kringloopwinkel, atelier, werkplaatsen en een ontmoetingsruimte. Voor haar activiteiten maakt het bedrijf gebruik van de op het perceel aanwezige 1.200 $m^2$ aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de ontsluiting van het kringloopcentrum zijn een tweetal bedrijfsinritten aan zowel de Sluitappel als het Groene Woud aanwezig.

Naast de bedrijfsgebouwen is op het perceel een bedrijfswoning met privé-tuin en separate inrit aanwezig. De woning betreft de helft van een langgevelboerderij (twee-onder-één-kap-woning). Tot slot zijn ten oosten van de bedrijfsbebouwing een drietal percelen gelegen (S1286, S1498 en S1499) die in gebruik zijn als weide voor enkele hobbydieren. Ditzelfde geldt voor het aan de noordzijde van het plangebied gelegen perceel S1134. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Figuur 2.2 geeft een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied.




Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).



Figuur 2.2: Foto's huidige situatie plangebied .

## 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens om te komen tot een herontwikkeling van het bedrijfsperceel Sluitappel 17-17a. Hierbij wordt de volledige 1.200 $m^2$ aan bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt de vigerende bedrijfsbestemming inclusief 1.350 $m^2$ bedrijfsmatig bouwvlak verwijderd. Hiertegenover staat het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan Sluitappel 17 naar burgerwoning én het toevoegen van een zestal woningen in drie bouwvolumes binnen het plangebied. De woningen die worden toegevoegd betreffen 4 seniorenwoningen in één bouwvolume aan de Sluitappel, 1 vrijstaande woning aan de Sluitappel en 1 vrijstaande woning aan het Groene Woud.

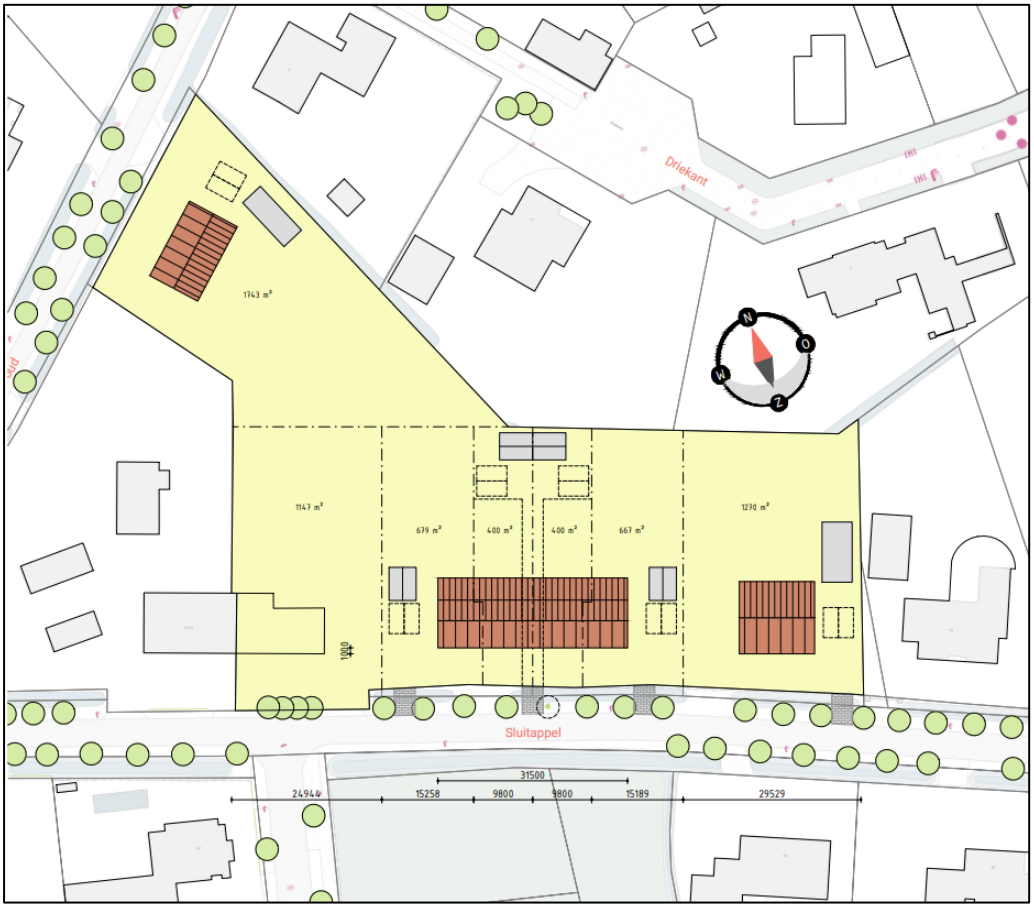
De afgelopen jaren zijn in het gebied rondom de Sluitappel reeds de nodige woningen ontwikkeld. Met name op de percelen aan het Groene Woud en de Kleine Heisteeg zijn middels het plan Rode Akkers (fase 1 en fase 2) diverse woningen gebouwd of nog in aanbouw. De sloop van de bedrijfsbebouwing aan Sluitappel 17-17A zorgt voor de afronding van dit gebied. De laatste bedrijfsbestemming in dit wooncluster wordt verwijderd, waarmee alle bedrijvigheid voortaan geconcentreerd is op bedrijventerrein De Kampen. De toevoeging van de woningen binnen bestaand stedelijk gebied leidt daarnaast tot een zorgvuldig ruimtegebruik en is passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

*Stedenbouwkundige opzet*
Binnen Meierijstad geldt, ter uitvoering van de Woonvisie, voor nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw dat 25% van de nieuwe woningen binnen het plan sociale huurwoningen moeten betreffen. Deze voorwaarde geldt voor alle woningbouwinitiatieven vanaf 4 woningen. Het college kan echter in uitzonderingssituaties afwijken van dit beleid.

Het college van Meierijstad heeft, in samenspraak met de stedenbouwkundigen en woningbouwregisseur van de gemeente, geoordeeld dat bij voorliggend initiatief sprake kan zijn van een uitzonderingssituatie. Met het verdwijnen van de bestaande bedrijfsbebouwing, de verwijdering van het bedrijfsmatig bouwvlak en de verwijdering van de volledige bedrijfsbestemming wordt een ruimtelijke ambitie waargemaakt. Deze locatie biedt de kans om woningen voor senioren in één bouwvolume toe te voegen. Hiermee worden woningen toegevoegd voor een doelgroep waar veel vraag naar is en daarmee kan een verhuisbeweging op gang worden gebracht. Hiermee wordt de gemeentelijke ambitie om te bouwen voor senioren ingevuld.

Voorgaande in overweging nemende, heeft het college besloten om bij deze specifieke aanvraag de 25% eis voor sociale huurwoningen achterwege te laten en in plaats daarvan in te stemmen met de realisatie van 4 seniorenwoningen in één bouwvolume. Deze seniorenwoningen, gebouwd in één bouwvolume dienen een volledig woonprogramma op de begane grond te krijgen en mogen maximaal 1 (logeer)kamer op de verdieping krijgen.

Door middel van een zorgvuldige afstemming met de gemeente Meierijstad is gekomen tot de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling van voorliggend plan. Door initiatiefnemers is in dit kader opdracht verstrekt aan Johan v.d. Akker Architectuur en Ontwerp voor het opstellen van een stedenbouwkundige schets. Deze stedenbouwkundige schets is enkele malen besproken met de stedenbouwkundigen van de gemeente Meierijstad. Na het doorvoeren van een aantal aanpassingen is de uiteindelijke definitieve schets, zoals opgenomen als bijlage 1 van voorliggende toelichting, door de gemeente Meierijstad akkoord bevonden. In figuur 2.3 is een uitsnede van deze stedenbouwkundige schets weergegeven.




Figuur 2.3: Stedenbouwkundige schets voorgenomen ontwikkeling Sluitappel 17-17a.

*Principebesluit*

Middels haar besluit d.d. 14 december 2021 heeft het college van de gemeente Meierijstad besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode. Zij heeft aan deze medewerking de volgende ruimtelijke voorwaarden verbonden:

**Ruimtelijke randvoorwaarden**

- Bestaande bedrijfsbebouwing Sluitappel 17-17a wordt gesloopt;
- Bedrijfsmatig bouwvlak en bedrijfsbestemming Sluitappel 17-17a verdwijnt;
- Met verdwijnen bedrijfsbestemming kan bedrijfswoning Sluitappel 17 burgerwoning worden;
- Er mag 1 vrijstaande woning aan het perceel Groene-Woud S1134 worden gerealiseerd;
- Er mag 1 vrijstaande woning aan het perceel Sluitappel S1499 worden gerealiseerd;
- Toe te voegen woningen dienen levensloopbestendig te zijn.
- De 4 seniorenwoningen op het perceel tussen huidige bedrijfswoning en rechterperceel (S1499) dienen in één bouwmassa/bouwvolume te worden gerealiseerd;

- Deze seniorenwoningen, gebouwd in één bouwmassa/bouwvolume krijgen een volledig woonprogramma op de begane grond en mogen maximaal 1 (logeer)kamer op de verdieping krijgen;
- Er dient inzichtelijk te worden gemaakt waar parkeerplaatsen komen en hoe ontsluiting wordt geregeld. Parkeren op eigen terrein conform uitgangspunten nota parkeernormen;
- Er dient v.w.b. waterhuishouding afstemming plaats te vinden met de deskundige van de gemeente (overleggen waterhuishoudkundig plan met o.a. infiltratie/waterberging): de ontwikkeling dient neutraal hydrologisch uitgevoerd te worden; Kosten voor extra aansluitingen/veranderingen aan leidingen zijn voor ontwikkelaar;
- M.b.t. pootrecht voor bestaande bomen langs de straat zal overleg moeten worden gevoerd met deskundige van gemeente;
- Binnen de ruimtelijke procedure dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar water, groen, archeologie, duurzaamheid, kabels en leidingen en milieuaspecten (bodem, geluid, geur, volksgezondheid in relatie tot veehouderijen, flora & fauna, externe veiligheid etc.);

In voorliggend bestemmingsplan worden bovenstaande voorwaarden in acht genomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen voor de nieuw te bouwen woningen dient voldaan te worden aan de in de planregels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen (bouw)voorschriften. Eén van de belangrijkste bouwvoorschriften betreft de toegestane maximale goothoogte van de nieuwe woningen. Deze maximale goothoogte is voor alle 6 de woningen c.q. alle 3 de bouwvolumes vastgelegd op 3,5 meter. Daarnaast dient het ontwerp van de woningen uiteraard te voldoen aan de redelijke eisen van welstand en daarmee voorgelegd te worden aan de gemeentelijke Welstandscommissie.

## 2.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog behorende bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan is door initiatiefnemers overlegd gevoerd met de omwonenden van de locatie Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode. Gelet op de ten tijden van deze dialoog geldende Corona-maatregelen heeft de dialoog individueel plaats gevonden. Door initiatiefnemers is de beoogde ontwikkeling besproken met de eigenaren van de volgende percelen:

- Sluitappel 15
- Sluitappel 19
- Sluitappel 30
- Groene Woud 2
- Groene Woud 3
- Driekant 1
- Driekant 3

De eigenaren van bovenstaande percelen hebben nagenoeg allen aangegeven positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Enkel de eigenaar van het perceel Sluitappel 19 heeft aangegeven voorlopig het verslagformulier van de omgevingsdialoog niet te willen ondertekenen. De ondertekende verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn ter kennisneming toegezonden aan de gemeente Meierijstad.

# 3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging. Het plan wordt dan ook primair getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Bij onderhavig initiatief is geen sprake van een ontwikkeling van Nationaal belang waarvoor in het Barro regels gesteld worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Tot 1 juli 2017 dienden overheden nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie voorgeschreven, opeenvolgende trappen (de treden van de ladder). Omdat de ladder als te ingewikkeld werd ervaren en voor veel onderzoekslasten zorgde, is de regeling per 1 juli 2017 gewijzigd. In de nieuwe regeling is de tekst teruggebracht tot de essentie: de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

*"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".*

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Onderhavig initiatief betreft het saneren van een bestaande bedrijfslocatie en het hiervoor in de plaats oprichten van 2 vrijstaande woningen en 4 seniorenwoningen in één bouwvolume binnen bestaand stedelijk gebied. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI: NL: RVS:2015:2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 953). Bij voorliggend plan worden in totaal 6 woningen toegevoegd, waarmee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie

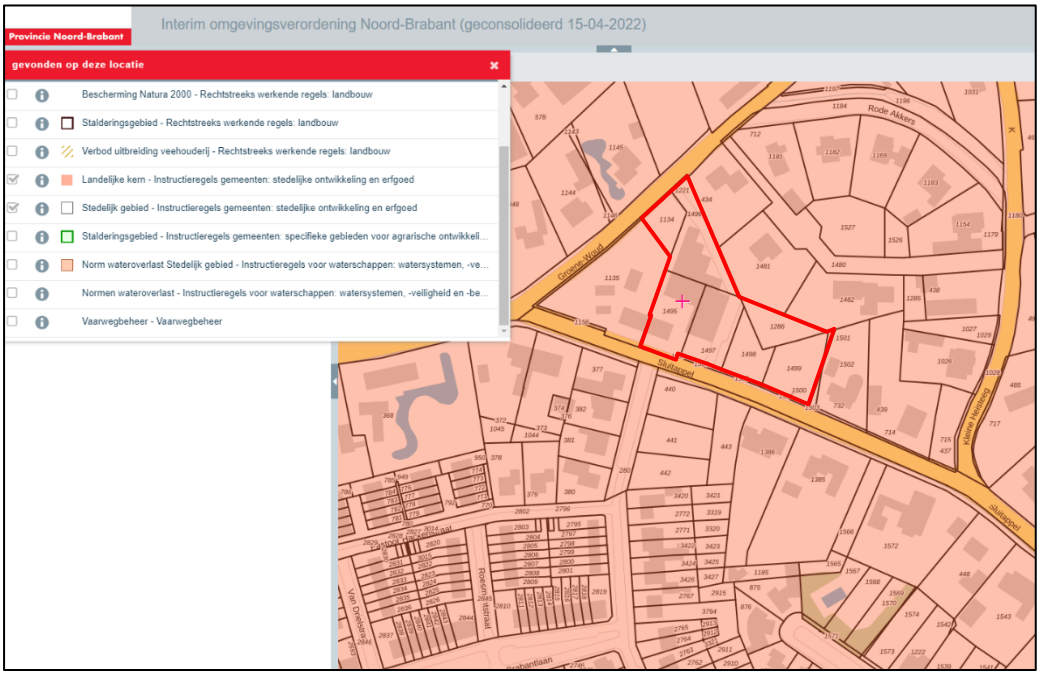
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Interim omgevingsverordening is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 15 april 2022. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de

regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop het plangebied rood omkaderd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Stedelijk Gebied en meer specifiek de Landelijke Kern. Voorliggend initiatief bestaat uit de sanering van de

bestaande bedrijfslocatie en het ter plaatse toevoegen van een zestal woningen in drie bouwvolumes. In Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening wordt door de provincie Noord-Brabant nadere invulling gegeven aan de ontwikkeling van woningen binnen Stedelijk Gebied. Dit artikel luidt als volgt:

***Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling***

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

**a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;**
Middels voorliggende ontwikkeling worden 6 woningen toegevoegd. De gemeente Meierijstad heeft kenbaar gemaakt dat deze ontwikkeling, mede vanwege het feit dat gekozen wordt voor de realisatie van een viertal seniorenwoningen, past binnen de regionale afspraken.

**b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.**
De voorgenomen sanering van de bestaande bedrijfslocatie en het in ruil hiervoor oprichten van een zestal woningen binnen bestaand Stedelijk gebied betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onderstaand vindt toetsing plaats aan de criteria voor een duurzame stedelijke ontwikkeling, waaruit blijkt dat aan deze criteria wordt voldaan.

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

**a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;**
De voorgenomen ontwikkeling omvat de sanering van de bestaande bedrijfslocatie aan Sluitappel 17-17a, waar in de huidige situatie een kringloopcentrum is gevestigd. De bedrijfslocatie betreft de laatste bedrijfsmatige functie binnen het hier aanwezige woongebied (zie figuur 1.2). Middels de sanering vindt sloop van 1.200 $m^2$ in matige staat verkerende bedrijfsbebouwing met aanwezige asbestdaken plaats. Daarnaast leidt het verdwijnen van het kringloopcentrum en het oprichten van 6 nieuwe woningen per saldo tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. De oprichting van de woningen zorgt daarnaast voor een afronding van het woongebied ter plaatse. Hiermee bevordert de ontwikkeling een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

**b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;**
De herbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een bedrijfsmatig perceel, waar in de huidige situatie een kringloopcentrum is gevestigd. Met de sanering van deze bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk

gebied en het benutten van de vrijkomende ruimte voor de toevoeging van enkele woningen is bij uitstek sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

**c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;**
De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee wordt zeker gesteld dat bij de bouw van de woningen binnen het plangebied invulling gegeven wordt aan de mogelijkheden van duurzame energie.

**d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;**
Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening met klimaatverandering. Als gevolg van de sanering van de bedrijfslocatie en de toevoeging van 6 woningen het verhard oppervlak binnen het plangebied per saldo licht af. In de waterparagraaf van voorliggend bestemmingsplan worden de te nemen maatregelen ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater op eigen perceel nader toegelicht.

**e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;**
Het geven van invulling aan het vraagstuk van duurzame mobiliteit is bij voorliggend initiatief niet aan de orde.

**f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.**
Middels de bouw van de woningen en het toepassen van voldoende duurzame bouwsystemen en het selecteren van een duurzame installatie voor de verwarming en energieopwekking van de woningen wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen sanering van de bedrijfslocatie en de oprichting van een zestal woningen binnen het plangebied voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels voor een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Stedelijk gebied zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening.

*Overige aanduidingen*
Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat het plangebied gelegen is binnen het 'stalderingsgebied' en dat voor het plangebied de aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' geldt. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Binnen gebieden aangewezen als 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft de provincie Noord-Brabant de uitbreiding van bestaande veehouderijen verboden. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of de uitbreiding van een veehouderij, waarmee deze aanduidingen niet van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit figuur 3.1 blijkt eveneens dat de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijk gebied' op het plangebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Het plangebied is echter niet gelegen in een zogenaamd 'waterwingebied'. Voor het plangebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel geeft in haar beleid nadere invulling aan bovengenoemde normen. In hoofdstuk 4.4 van voorliggende toelichting wordt het aspect 'water' nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat bij onderhavig initiatief voldaan wordt aan het beleid van waterschap De Dommel.

**Conclusie**
Onderhavig plan voor de sanering van de bestaande bedrijfslocatie en de toevoeging van een zestal woningen ter plaatse ligt in de landelijke kern Sint-Oedenrode, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De uit Artikel 3.42 (Duurzame stedelijke ontwikkeling), Artikel 3.6 (Zorgvuldig ruimtegebruik) en Artikel 5.18 (Prognoses) van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in bovenstaand hoofdstuk 3.3.2 van voorliggende toelichting.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost

Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen binnen het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost. Het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is op 30 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost biedt geen mogelijkheid om het voorgenomen initiatief aan Sluitappel 17-17a mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Heikant

In 2012 heeft de voormalige gemeente Sint-Oedenrode het beeldkwaliteitsplan Heikant gewijzigd. In het beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten vastgelegd voor de inrichting van de openbare ruimte alsmede de inrichting van de aangrenzende particuliere gronden en de daarop op te richten gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Onderhavig plan is gelegen binnen het woningbouwcluster "Oude veldwegen". De architectuur in dit gebied dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de van oudsher aanwezige bouwtraditie in dit gebied.

Op het moment dat voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld en de aanvragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden voorbereid, zullen de schetsplannen voor de woningen ter toetsing worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

### 3.3.3 Woonvisie Meierijstad

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De vergrijzing en de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving (waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt) vragen hierbij om aandacht. De gemeente streeft naar een duurzaam en zorgvuldig gebruik van de ruimte en van bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

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

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

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

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

4. *leefbaarheid:*
   een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet. De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiele inbreidings-en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

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

*Doorwerking voorgenomen ontwikkeling planlocatie*
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de door de gemeente Meierijstad opgestelde woonvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Sint-Oedenrode. De gemeente legt een accent op het ontwikkelen van woningbouw in de hoofdkern. Hiermee streeft zij ernaar om de algemene leefbaarheidsvoorzieningen in het centrum voor alle inwoners te kunnen behouden. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier bij aan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarnaast een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

Daarnaast heeft de gemeente zich tot doel gesteld dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen binnen Sint-Oedenrode. Van de zes woningen die middels voorliggend plan mogelijk worden gemaakt, zijn vier woningen seniorenwoningen. De woningen vergroten het aanbod voor mensen in de doelgroep tussen de 55 en 80 jaar om binnen de kern van Sint-Oedenrode te kunnen (blijven) wonen. Hiermee worden woningen toegevoegd voor een doelgroep waar veel vraag naar is en daarmee kan een verhuisbeweging op gang worden gebracht. Middels voorliggend plan wordt de gemeentelijke ambitie om te bouwen voor senioren ingevuld.

**Conclusie**
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde beleidskaders voor de toevoeging van woningbouw.

# 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.1 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de in onderdeel D 11.2 kolom 1 opgenomen activiteit: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Wanneer de ontwikkeling 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 $m^2$ of meer.

De beoogde toevoeging van zes woningen betreft een activiteit die onder de drempelwaarden ligt zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2. Sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 geldt echter de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Uit jurisprudentie blijkt dat het oordeel of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject onder andere afhangt van de aard en omvang van het plan/voornemen en de vraag of er

per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Uit rechtbankuitspraken zijn hiertoe de volgende algemeen geformuleerde criteria af te leiden:

- Plaats van het project/activiteit:
  Het projectgebied ligt in de kern van Sint-Oedenrode, binnen bestaand stedelijk gebied.

- Wijkt de branche waarbinnen het project valt, qua ruimtelijke impact af van de branches die zijn toegestaan:
  In de huidige situatie is binnen het plangebied sprake van een bedrijfslocatie, waarop een kringloopcentrum is gevestigd. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt deze bedrijfslocatie gesaneerd en worden binnen het plangebied een zestal woningen toegevoegd in drie volumes. De ruimtelijke impact op de omgeving neemt hiermee in de nieuwe situatie aanzienlijk af.

- Aantal vierkante meters dat wordt beoogd voor het project in relatie tot het aantal vierkante meters dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan:
  In de huidige situatie zijn een drietal bedrijfsloodsen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 1.200 $m^2$. Deze volledige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt middels voorliggend plan gesaneerd. De 3 bouwvlakken die worden toegevoegd ten behoeve van de bouw van zes woningen, hebben een gezamenlijke oppervlakte van 600 $m^2$ (150 $m^2$, 150 $m^2$ en 300 $m^2$). Ondanks dat naast deze hoofdgebouwen op de percelen nog enkele bijgebouwen kunnen worden opgericht, neemt het aantal vierkante meters aan bebouwing als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijk af.

- Kenmerken van de (mogelijke) nadelige milieueffecten:
  Uit voorliggende toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

**Conclusie**
Bovenstaande toetsing aan de uit jurisprudentie af te leiden criteria maakt duidelijk dat er bij voorliggend initiatief geen sprake is van "D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is het Besluit milieueffectrapportage dan ook niet van toepassing.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

*Archeologie*
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient 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.

In het bestemmingsplan is aan het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend, zoals blijkt uit figuur 1.2 van voorliggende toelichting. Als gevolg van deze dubbelbestemming geldt dat voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 $m^2$ én dieper dan 50 cm er een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag verstoord worden voldoende zijn vastgesteld.

Het drie nieuwe bouwvlakken ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied hebben een gezamenlijke oppervlakte van 650 $m^2$. Hiermee wordt de maximale oppervlakte van 200 $m^2$ waaronder archeologisch onderzoek achterwege kan blijven overschreden. Om deze reden is ten behoeve van voorliggend initiatief opdracht verstrekt aan Transect B.V. voor het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek (BO) en een inventariserend veldonderzoek (IVO). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Het advies van Transect voor het plangebied op basis van het verrichte onderzoek luidt als volgt:

***Advies***
*Het voornemen bestaat om in het plangebied zes nieuwe particuliere woningen te realiseren (circa 650 $m^2$ ). Vier woningen betreffen seniorenwoningen, de andere twee zijn vrijstaande woningen. Mogelijk worden de vrijstaande woningen van een kelder voorzien. Hiervoor zal de huidige bedrijfsbebouwing moeten wijken (1300 $m^2$ ). In een deel van het plangebied is een hoge verwachting voor de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen vastgesteld vanaf 65 cm -Mv (circa 1000 $m^2$ ;10,35- 10,65 m NAP). Tevens is er een deel van het plangebied met een hoge verwachting voor resten uit de Nieuwe Tijd (circa 750 $m^2$ ; 10,20-10,70 m NAP). Zodoende is het advies tweeledig:*

- *In het kader van de ruimtelijke procedure is archeologisch onderzoek verplicht bij een gebied groter dan 50 $m^2$ en dieper dan 30 cm –Mv. Geadviseerd wordt om een dubbelbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan met dezelfde waarden in de gebieden waar een hoge verwachting geldt*

*(zie bijlage 11; circa 1750 m$^2$). Ter plaatse van de hoge verwachting zijn slechts in circa 150 m$^2$ bodemingrepen voorzien. Indien deze dieper reiken dan 30 cm -Mv, adviseren wij tot vervolgonderzoek. Deze kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) met de mogelijkheid tot doorstart (DO) waarbij het bouwvlak dat binnen de hoge verwachtingszone valt geheel wordt opgegraven.*

- *Wij adviseren om de zones met een lage verwachting (geel) en waar verstoringen zijn vastgesteld (de huidige bedrijfshal) vrij te geven in het kader van de toekomstige plannen. De groene zone is reeds vrijgesteld van onderzoek op grond van de resultaten van Koeman (2014). Dit is ook opgenomen op de beleidskaart (Van Putten, 2021 (concept 02-07-2021)). Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad).*

*Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Meierijstad) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied*

Het onderzoeksrapport van Transect is door de gemeente Meierijstad - als bevoegde overheid – beoordeeld en hierover is een selectieadvies opgesteld. Het rapport is daartoe voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het selectieadvies is tevens opgenomen als bijlage aan voorliggende toelichting. Het advies is onderstaand opgenomen en luidt als volgt:

***Selectieadvies gemeente Meierijstad***

*Op grond van het voorgaande kan de gemeente nog niet geheel instemmen met de inhoud en strekking van het rapport van Transect. De gemeente kan wel al instemmen met het advies van Transect om gravend vervolgonderzoek noodzakelijk te achten, indien in de zones met een hoge verwachting bodemingrepen gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm -mv. Dit vervolgonderzoek kan dan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) met de mogelijkheid tot doorstart (DO) waarbij dan het gehele bouwvlak dat binnen de hoge verwachtingszone valt, wordt opgegraven*.

*Verder neemt de gemeente ook het advies over aangaande het mogelijk alsnog - en te allen tijde - kunnen voorkomen van bepaalde archeologische waarden, zogenaamde 'toevalsvondsten' in vrijgegeven delen van het plangebied en de wettelijk gezien juiste wijze van omgang daarmee : Op het moment dat alsnog archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet, art. 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad).*

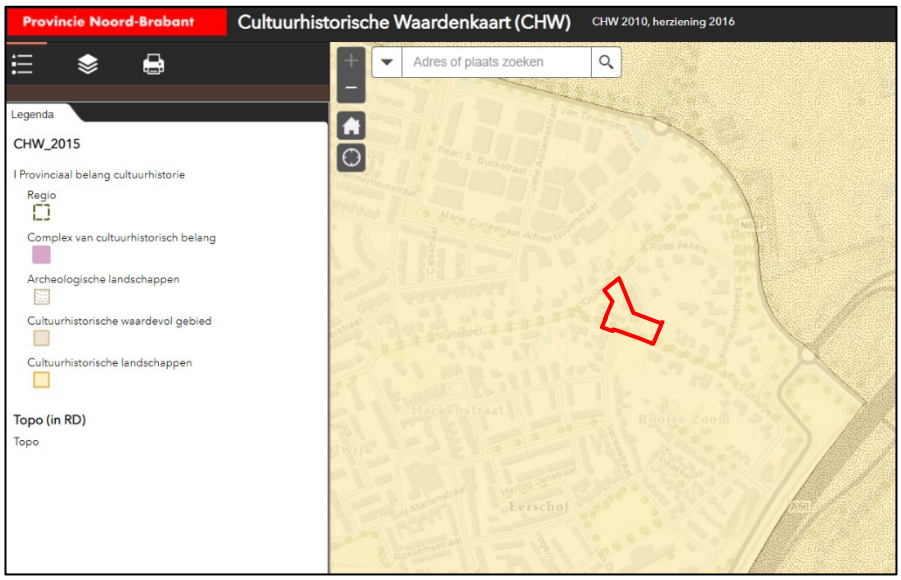
*Het rapport is bij dezen definitief goedgekeurd en zal (procedureel) worden vastgesteld, het betreft immers primair een bestemmingsplanwijziging.*

**Conclusie**

Het aspect archeologie is hiermee voor deze fase voldoende inzichtelijk gemaakt. Indien in de zones met een hoge verwachting bodemingrepen gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm -mv wordt een gravend vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

*Cultuurhistorie*

Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Onderstaand is in figuur 4.1 een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd.




Figuur 4.1: Uitsnede CHW-kaart (bron: Provincie Noord-Brabant).

Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op deze kaart gelegen binnen de regio Meierij. In de regio Meierij liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Groene Woud, Beerse en Baardwijkse Overlaat, Loonse en Drunense Duinen, Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg. Het plangebied is gelegen binnen het Groene Woud. De te saneren bedrijfsbebouwing is echter niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen complexen of objecten van cultuurhistorisch belang gelegen.

Op deze locatie is de aanduiding 'Oud erf' van toepassing, daarnaast is er sprake van een oude wegstructuur en is er sprake van pootrecht/voorpootstroken. De oude wegstructuur blijft gehandhaafd, waarmee de ontwikkeling hierop geen invloed heeft. Voor zover er sprake is van de aantasting van de waarde 'Oud erf' behelst dit voornamelijk archeologie. Om de archeologische waarden te borgen is in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming ´Waarde – Archeologie 1' opgenomen, zoals bovenstaand nader toegelicht. Voor wat betreft het pootrecht voor de bestaande bomen langs de weg heeft de gemeente Meierijstad aan haar principebesluit d.d. 14 december 2021 de voorwaarde verbonden dat vooraf overleg gevoerd dient te worden met een deskundige van gemeente.

**Conclusie**
De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen (negatieve) invloed op cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor voorliggend initiatief.

## 4.3 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

*Soortenbescherming*
In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere

verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing aan Sluitappel 17-17a plaats. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Bij de uitvoering van de voorgenomen ingrepen moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen van de, op grond van de Wet natuurbescherming, beschermde soorten. Als de voorgenomen ingreep leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, moet vrijstelling of ontheffing worden verkregen.

Door initiatiefnemer is opdracht verleend aan Exlan B.V. voor het uitvoeren van genoemde quickscan Flora en Fauna. Het onderzoek is als bijlage opgenomen aan voorliggende toelichting. De conclusies van de quickscan zijn hieronder samengevat opgenomen:

***Conclusie***
*Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:*

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

*Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.*

*De stallen dienen bij voorkeur te worden gesloopt buiten het broedseizoen.*

*Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instand-*

*houding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.*

*Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.*

*Gebiedsbescherming*
Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 12 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabijgelegen NNB gebied betreft het kruiden- en faunarijk grasland ca. 500 meter ten zuidwesten van het plangebied, aan de zuidzijde van het Everse Akkerpad.

*Stikstofdepositie*
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

<u>Aanlegfase</u>
Voor wat betreft de aanlegfase is bij de ontwikkeling sprake van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de bouw van 6 woningen in 3 bouwvolumes binnen het plangebied. Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuur-verbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Belangrijk onderdeel van het Besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat

de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. Middels haar uitspraak van 31 oktober 2022 heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet langer mag worden toegepast bij nieuwbouwprojecten. Hiermee dient voor onderhavig plan voor wat betreft de aanlegfase een stikstofberekening te worden uitgevoerd.

Voor de aanlegfase kan onderscheid gemaakt worden in stikstofemissie als gevolg van een tweetal type bronnen namelijk:
- mobiele werktuigen op de bouwsite
- verkeersbewegingen van en naar de bouwsite.

Voor het gebruik van mobiele werktuigen zijn de machines en draaiuren gehanteerd zoals opgenomen in figuur 4.2. Als uitgangspunt voor de berekening van de stikstofdepositie is gerekend met materieel dat kan voldoen aan STAGE-klasse III B (materieel met een bouwjaar van 2011 of jonger), zoals bedoeld in het TNO-rapport 'EMMA' (kenmerk TNO-034-UT-2009-01782_RPT-ML). Voor de verkeersaantrekkende werking van de aanlegfase wordt rekening gehouden met het transport (aan- en afvoer) van materialen en personen (bouwvakkers). De bouwfase zal ongeveer 12 maanden in beslag nemen. Omdat de precieze uitvoer van de plannen nog niet bekend is, wordt gerekend met 'worst-case' aannames. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking geldt:

- Transport personeel: 2 ritten met licht verkeer per dag, gedurende 12 maanden, betreft 1.040 verkeersbewegingen (zowel aankomst als vertrek).
- Aanvoer materiaal: 2 ritten met middelzwaar verkeer per week, gedurende 12 maanden, betreft 208 verkeersbewegingen (zowel levering materiaal als 'leeg' terug).
- Afvoer materiaal: 20 ritten met zwaar verkeer voor afvoer sloopafval gedurende de sloopfase en bouwafval gedurende de bouwfase, betreft 40 ritten (zowel aan- als afvoer containers).

| **Type werktuig** | **Klasse** | **Verbruik/dag** (L) | **n-dagen** | **Totale verbruik** (L) |
|---|---|---|---|---|
| Mobiele kraan | Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R | 100 | 15 | 1.500 |
| Loader | Stage IV, 75-560 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. Q | 60 | 10 | 600 |
| Minigraver | Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R | 60 | 15 | 900 |
| Verreiker | Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2012/01 Cat. M | 80 | 10 | 800 |
| Betonpomp | Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2011/01 Cat. L | 160 | 3 | 480 |
| **Totaal** | | | | **4.280** |

Figuur 4.2: Stikstofemissie materieel aanlegfase.

Het verkeer rijdt over de Sluitappel en de Ds. Hoogeveenstraat, de lengte van de rijlijn bedraagt 488 meter. Wanneer het verkeer op de Oostelijke Randweg komt, is het uitgangspunt dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

Op basis van de gegevens uit figuur 4.2 m.b.t. de inzet van materieel en de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2021.2 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing.

<u>Gebruiksfase</u>
Voor wat betreft de gebruiksfase dient wel een stikstofberekening te worden uitgevoerd. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) afkomstig van het plangebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:
- verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- de stookinstallaties binnen het plangebied.

Ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de bestemming Wonen naar een andere bestemming zoals Bedrijf te wijzigen, zonder hiervoor een separate procedure te doorlopen. Wél kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis bij de bestemming Wonen.

*Verkeersbewegingen*
Binnen het plangebied worden 2 vrijstaande en 4 tussen-/hoekwoningen toegevoegd. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen respectievelijk 8,0 per woning (vrijstaand) en 7,4 per woning (tussen/hoek). Dit leidt tot een gezamenlijk aantal verkeersbewegingen van afgerond 46 stuks. Hoewel initiatiefnemers niet voornemens zijn een beroep of bedrijf aan huis binnen het plangebied uit te oefenen, wordt in het kader van de maximale planologische mogelijkheden additioneel per woning nog gerekend met 5 extra verkeersbewegingen per dag. In totaal vinden er hiermee in de nieuwe situatie afgerond maximaal 76 verkeersbewegingen per etmaal plaats. Hiertegenover staat het verdwijnen van het kringloopcentrum binnen het plangebied. Hoewel het kringloopcentrum dagelijks de nodige verkeersbewegingen genereert, waaronder enkele vrachtwagen-bewegingen, worden deze niet in mindering gebracht en wordt voor de stikstof-

depositie berekening worst-case uitgegaan van een toename van 76 verkeersbewegingen binnen het plangebied.

*Stookinstallaties*
Hoewel de nieuw te bouwen woning gasloos worden opgericht, wordt voor het berekenen van de toename van stikstofdepositie worst-case uitgegaan van de verwarming van de zes woningen middels een aardgasketel. De norm voor de emissie NOx ten gevolge van Wonen bedraagt 3,0 kg per jaar per woning.

*Berekening*
Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2021.0.5 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

**Conclusie**
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

*Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.*
Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.
We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed

is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

*Keur Waterschap De Dommel 2015*
In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Omdat bij voorliggend initiatief het totaal verhard oppervlak in het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling iets afneemt (zoals weergegeven in figuur 4.3), is het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing.

*Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)*
De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 een water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 500 $m^2$ (0 tot 10.000 $m^2$) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

| Toename afstromend verhard oppervlak | Toelichting |
|---|---|
| 0 - 10.000 m$^2$ | 60mm berging |
| > 10.000 m$^2$ | De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het Waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist. |

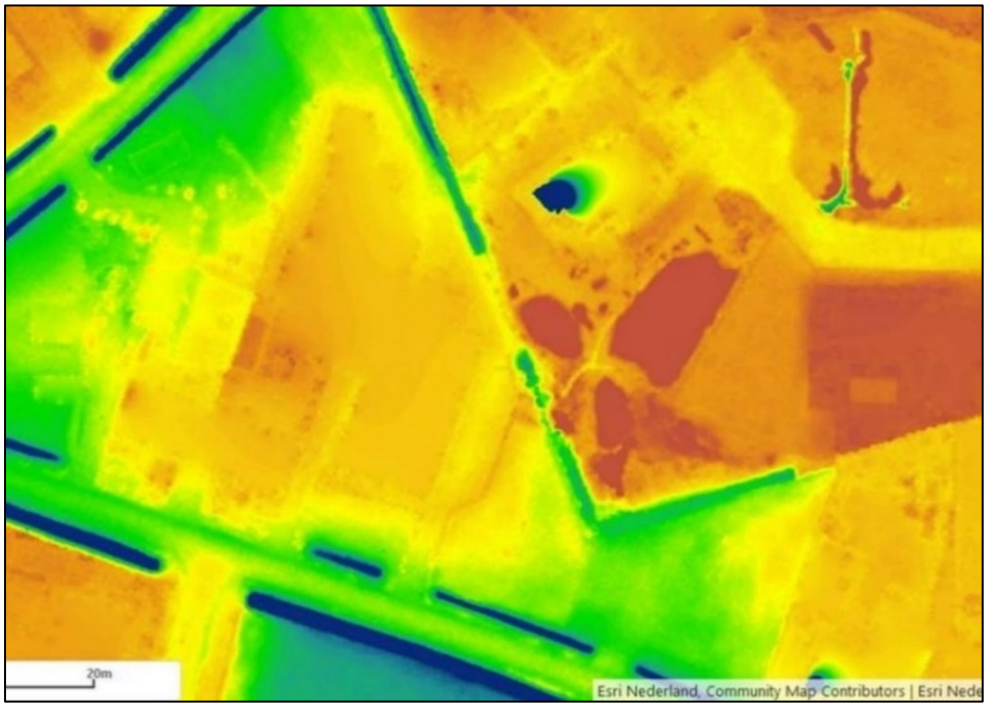
Figuur 4.3: Tabel uitgangspunten afvoer hemelwater door toename verhard oppervlak (bron: VGRP+ Meierijstad).

*Kenmerken huidige watersysteem*

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. In de huidige situatie is binnen het plangebied een kringloopcentrum gevestigd met 1.200 m$^2$ aan bedrijfsbebouwing. Voor de kenmerken van het plangebied is gebruik gemaakt van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant en de Legger Oppervlaktelichamen van Waterschap De Dommel.

<u>Bodem en grondwater</u>

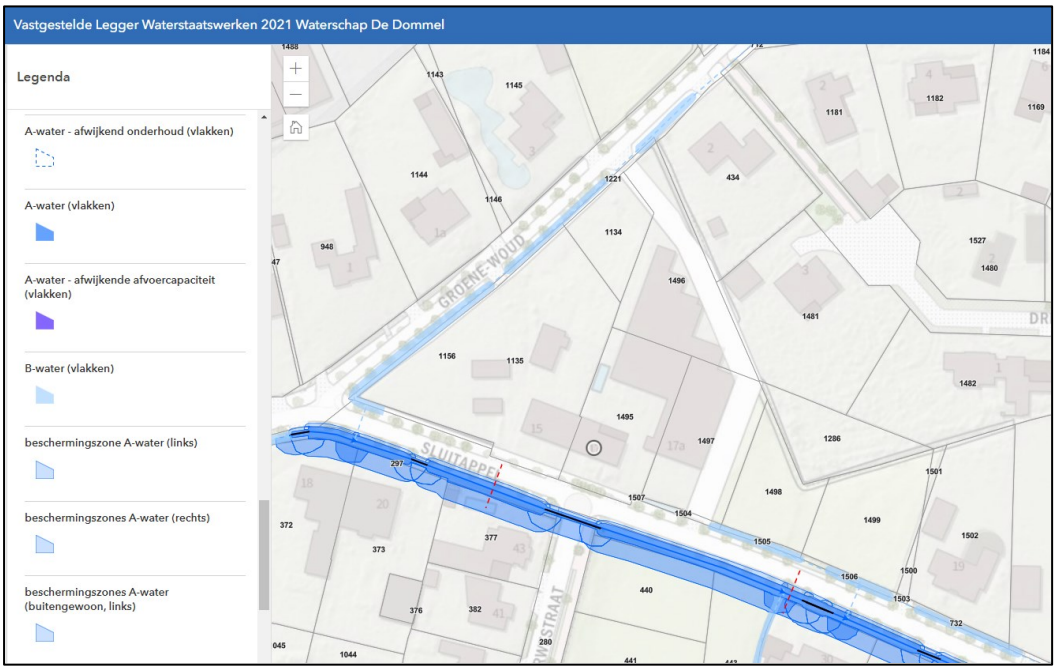
De bodem in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden van zwak lemig fijn zand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 40-60 centimeter beneden maaiveld. Er dient daarom extra aandacht besteed te worden aan de ontwateringsdiepte. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 160-180 centimeter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap VI.




Figuur 4.4: Uitsnede Algemene Hoogtenkaart Nederland (bron: AHN).

Op de hoogtekaart zoals opgenomen in figuur 4.4 is te zien dat er lager gelegen gebieden zijn in het plangebied waar gebouwd zal worden. De donkerblauwe gedeelten op de kaart betreffen de laagst gelegen punten, de oranje/rode gedeelten betreffen de hoogst gelegen punten. Mocht in een later stadium gekozen worden voor ophoging van de percelen dan zal hierbij extra aandacht aan de waterhuishouding worden besteed. Een ophoging van de percelen mag geen wateroverlast veroorzaken op eigen perceel of op naburige percelen door afstromend hemelwater.

<u>Oppervlaktewater</u>
Zoals zichtbaar op de kaart van de Legger van het Waterschap zoals opgenomen in figuur 4.5, zijn om het plangebied heen twee B-watergangen (lichtblauwe kleur) aanwezig. Aan de overzijde van de weg Sluitappel is daarnaast een A-watergang (donkerblauwe kleur) gelegen.




Figuur 4.5: Uitsnede kaart Legger (bron: Waterschap De Dommel).

*Benodigde compensatie*
Bij voorliggend initiatief worden de bestaande bedrijfsbebouwing, in gebruik als kringloopcentrum, met bijbehorende erfverharding gesaneerd en worden hiervoor in de plaats 6 woningen in 3 bouwvolumes met bijgebouwen en erfverharding opgericht. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt omgezet naar burgerwoning. In de huidige situatie heeft de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van 1.200 $m^2$. In de nieuwe situatie hebben de drie bouwvlakken voor de 2 vrijstaande woningen en het blok van 4 seniorenwoningen oppervlaktes van respectievelijk 150 $m^2$, 150 $m^2$ en 300 $m^2$. Het totale verhard oppervlak

in het huidige en de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4.6. Hieruit volgt dat als gevolg van voorliggende ontwikkeling het verhard oppervlak binnen het plangebied afneemt met ca. 375 $m^2$.

| Oppervlakte | Huidige situatie | Nieuwe situatie |
|---|---|---|
| Bedrijfsgebouwen (kringloopcentrum) | 1.200 $m^2$ | - |
| Bedrijfswoning (wordt burgerwoning) | 150 $m^2$ | 150 $m^2$ |
| Woningen (2 vrijstaand en 4 senior) | - | 600 $m^2$ |
| Bijgebouwen (incl. huidige bedrijfswoning) | - | 650 $m^2$ |
| Erfverharding (incl. huidige bedrijfswoning) | 1.100 $m^2$ | 675 $m^2$ |
| **Totaal** | **2.450 $m^2$** | **2.075 $m^2$** |

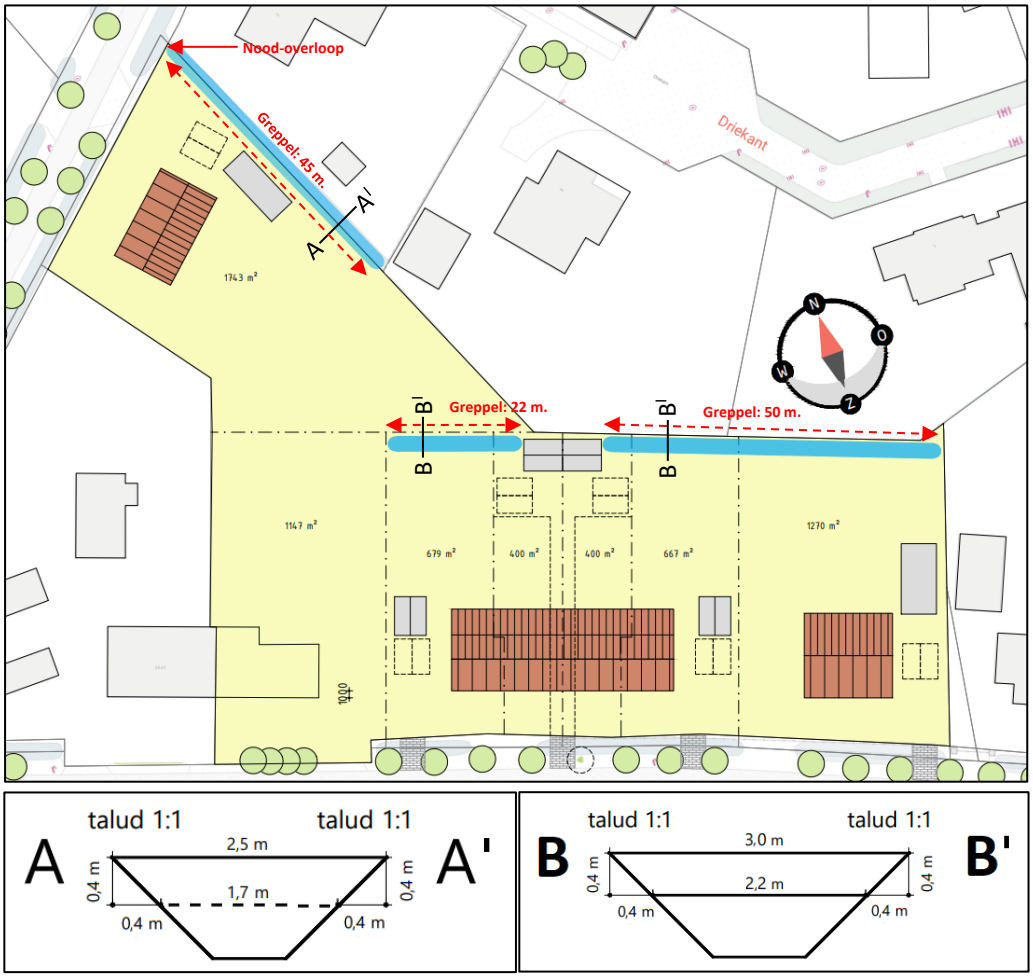
Figuur 4.6: Verhard oppervlak Sluitappel 17-17a.

In de nieuwe situatie is er per vrijstaande woning sprake is van een verhard oppervlak van ca. 450 $m^2$. Dit verhard oppervlak bestaat uit 150 $m^2$ woning, 150 $m^2$ bijgebouw en 150 $m^2$ erfverharding. Op basis hiervan dient bij onderhavige ontwikkeling per vrijstaande woning een infiltratievoorziening te worden gerealiseerd van: 450*0,06 = 27 $m^3$. Voor de 4 tussen-/hoekwoningen is sprake van een verhard oppervlak van ca. 175 $m^2$. Dit verhard oppervlak bestaat uit 75 $m^2$ woning, 50 $m^2$ bijgebouw en 50 $m^2$ erfverharding. Op basis hiervan dient bij onderhavige ontwikkeling per tussen-/hoekwoning een infiltratievoorziening te worden gerealiseerd van: 175*0,06 = 10,5 $m^3$.

*Nadere uitwerking wateropgave*
Het hemelwater wordt in nieuwe situatie gescheiden van het afvalwater. Dit zorgt voor een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van bovenstaande gegevens worden onderstaand voor de te realiseren vrijstaande woning aan het Groene Woud, het blok van 4 seniorwoningen aan de Sluitappel en de vrijstaande woning aan de Sluitappel de individueel te realiseren waterbergingsvoorzieningen nader uitgewerkt.

<u>Vrijstaande woning aan Groene Woud</u>
Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan het Groene Woud zal ten behoeve van de afvoer van het hemelwater gebruik worden gemaakt van de greppel die aan de noordzijde van het perceel is gelegen. Deze greppel is in de huidige situatie niet in gebruik en heeft een lengte van circa 45 meter. Voorheen was de greppel langer, maar de eigenaar van het perceel Driekant 3 heeft het gedeelte van de greppel dat op zijn perceel gelegen was dichtgegooid. Daar de GHG 40 – 60 cm bedraagt, kan enkel de bovenste 40 cm onder het huidige maaiveld worden gebruikt voor de berging van hemelwater. De greppel kent in haar huidige vorm een breedte van 2,5 meter en een talud met een helling van 1:1. Dit talud zorgt ervoor dat op een diepte van 40 cm de greppel nog een breedte van 1,70 meter heeft. De bergingscapaciteit van de greppel bedraagt hiermee: 45 * (2,5 + 1,7)/2)) * 0,4 = 37,8 $m^3$. Hiermee kan voorzien worden in de

benodigde compensatie van 27 $m^3$. In figuur 4.7 is de locatie en de dimensionering van de greppel nader weergegeven. Het gebruik van deze greppel voor waterberging is enkel mogelijk wanneer het water in de greppel kan worden vastgehouden en niet afstroomt naar het regionale oppervlaktewatersysteem. Om hierin te voorzien zal de greppel worden losgekoppeld van de B-watergang die gelegen is langs het Groene Woud. Voor het geval zich een scenario voordoet met extreme neerslag wordt echter vanaf de greppel wel een nood-overloop behouden richting de B-watergang, zodat het hemelwater bij hevige piekbuien weg kan vloeien uit het plangebied.




Figuur 4.7: Dimensionering greppels Groene Woud en Sluitappel.

Omdat het gebruik van de greppel voor de waterberging van het plan effect zou kunnen hebben op de ontwatering van het perceel Groene Woud 2, is een (aanvullende) omgevingsdialoog met de eigenaar van dit perceel gevoerd. Het verslagformulier van deze omgevingsdialoog is ter kennisname toegezonden aan de gemeente Meierijstad. De eigenaar van het perceel Groene Woud 2 heeft aangegeven akkoord te zijn met het gebruik van de greppel voor de waterberging van de nieuw te bouwen woning aan Groene Woud.

Vrijstaande woning, hoekwoning en tussenwoning aan Sluitappel

Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning en twee van de woningen van de vierkapper (meest oostelijk gelegen hoekwoning en tussenwoning) aan de Sluitappel, zal ten behoeve van de afvoer van het hemelwater een greppel gegraven worden ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens. Deze greppel krijgt een lengte van 50 meter. Daar de GHG 40 – 60 cm bedraagt, kan enkel de bovenste 40 cm onder het huidige maaiveld worden gebruikt voor de berging van hemelwater. De greppel krijgt een breedte van 3,0 meter en een talud met een helling van 1:1. Dit talud zorgt ervoor dat op een diepte van 40 cm de greppel nog een breedte van 2,20 meter heeft. De bergingscapaciteit van de greppel bedraagt hiermee: 50 * (3,0 + 2,2)/2)) * 0,4 = 52 $m^3$. Hiermee kan voorzien worden in de benodigde gezamenlijke compensatie van 48 $m^3$ (27 $m^3$, 10,5 $m^3$ en 10,5 $m^3$) voor deze drie woningen. In figuur 4.7 is ook de locatie en de dimensionering van deze greppel nader weergegeven.

Hoekwoning en tussenwoning aan Sluitappel

Voor de twee meest westelijk gelegen woningen van de te realiseren vierkapper aan de Sluitappel, te weten een hoekwoning en een tussenwoning, zal ten behoeve van de afvoer van het hemelwater eveneens een greppel gegraven worden ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens. Deze greppel krijgt een lengte van 22 meter. Daar de GHG 40 – 60 cm bedraagt, kan enkel de bovenste 40 cm onder het huidige maaiveld worden gebruikt voor de berging van hemelwater. De greppel krijgt een breedte van 3,0 meter en een talud met een helling van 1:1. Dit talud zorgt ervoor dat op een diepte van 40 cm de greppel nog een breedte van 2,20 meter heeft. De bergingscapaciteit van de greppel bedraagt hiermee: 22 * (3,0 + 2,2)/2)) * 0,4 = 22,9 $m^3$. Hiermee kan voorzien worden in de benodigde gezamenlijke compensatie van 21 $m^3$ (10,5 $m^3$ en 10,5 $m^3$) voor deze twee woningen. In figuur 4.7 is ook de locatie en de dimensionering van deze greppel nader weergegeven.

*Afvalwater*

Het afvalwater wordt afgevoerd op de aanwezige gemeentelijke drukriolering. In de huidige situatie is reeds sprake van twee bestaande aansluitingen op het gemeentelijke drukriool voor respectievelijk de bestaande (bedrijfs)woning en voor de bedrijfsgebouwen. De aansluiting voor de bedrijfsbebouwing komt te vervallen en kant benut worden voor de woningen. Aanvullend zullen voor de nieuw te bouwen woningen nog enkele nieuwe aansluitingen moeten worden aangevraagd. Gezien het feit dat de ontwikkeling kleinschalig van aard is, zal de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel de toename aan waterafvoer kunnen verwerken en behoeft dus geen aanpassing. De kosten voor aansluiting op het rioleringsstelsel en/of veranderingen aan leidingen zijn voor de initiatiefnemers.

**Conclusie**

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In het kader van dit plan moet onderbouwd worden waarom de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Ook moet zijn onderbouwd dat het plan financieel haalbaar is.

Aan Milieupartner B.V. is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de planlocatie. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

***Samenvatting, conclusies en aanbevelingen***

*Door Milieupartner BV is, in opdracht van initiatiefnemer te Sint-Oedenrode, een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Sluitappel 17 te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend onder gemeente Sint-Oedenrode, sectie S, nummers 1134, 1286, 1495 t/m 1499 en 1501.*

*Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen bouw van twee vrijstaande woningen en één vier-onder-een-kapwoning.*

*Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygienische bodemkwaliteit. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is te bepalen of ter plaatse van de druppelzone een verontreiniging met asbest en/of PCB (som 7) aanwezig is.*

***Resultaten verkennend bodemonderzoek***
*Uit de resultaten blijkt dat zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Analytisch blijkt zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters. Hiermee is de hypothese 'onverdacht' bevestigd.*

***Resultaten verkennend asbestonderzoek***
*Uit de resultaten van het druppelzone onderzoek blijkt dat ter plaatse van de druppelzone bij de stal (MMA) een gewogen asbestgehalte van 9,3 mg/kg ds gemeten is. Het aangetoonde gewogen asbestgehalte ligt ruim onder de norm voor nader onderzoek (van 50 mg/kg d.s.). Ter plaatse is geen verhoogd gehalte aan PCB (som 7) aangetoond.*

*Derhalve wordt nader onderzoek niet zinvol geacht en is geen sprake van een verontreiniging met asbest.*

***Conclusies en aanbevelingen***
*Met het verkennend bodem- en asbestonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie, ons inziens, voldoende vastgelegd. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan, ons inziens, geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van de beoogde woningen.*

*Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Indicatief voldoet zowel de vrijkomende bovengrond als ondergrond van het perceel aan de klasse AW2000.*

*Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.*

**Conclusie**
Met het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek is in deze fase afdoende onderzoek gedaan om inzicht krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Voorafgaand aan de sloop van de bedrijfshal dient op advies van ODBN nog een SEM-analyse plaats te vinden Na de sloop van de bedrijfshal moet de bovengrond worden onderzocht omdat na sloop afval in de bodem achter kan zijn gebleven. De verplichting tot het uitvoeren van deze onderzoeken wordt als voorwaarde opgenomen aan de te verlenen omgevingsvergunning bouwen voor de woningen.

## 4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

Initiatiefnemer van onderliggend plan is verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de te realiseren woningen dienen te worden aangesloten (water, elektra, data e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemer zal aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

**Conclusie**
Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

*Wettelijk kader*
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

*Omgevingstype*
In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

De planlocatie aan Sluitappel 17-17a is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Op basis van het voor het perceel vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost worden in onderhavig hoofdstuk de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG Handreiking van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

*Milieuzonering*
In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies, binnen een straal van 100 meter van de planlocatie aangegeven. Het betreffen allen bedrijven die gelegen zijn op bedrijventerrein De Kampen. De hindercontouren van de bedrijven komen voort uit de voor de bedrijfsmatige functies van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' rust tot de meest dichtbij gelegen bestemmingsgrens 'Wonen' (aan het

Groene Woud). De afstanden gelden voor het omgevingstype 'rustig buitengebied'. Eventuele overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

| Bedrijf | | | Richtafstand in meters | | | | Afstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| id | Adres | Bestemming - functie | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | feitelijk |
| 1. | Alfr. Nobelstr. 2 | Bedrijf - grooth. bouw | 0 | 10 | 30 | 10 | 97 m. |
| 2. | Alfr. Nobelstr. 4 | Bedrijf - koeriersdienst | 0 | 0 | 30 | 0 | 85 m. |
| 3. | Alfr. Nobelstr. 6 | Bedrijf - autogarage | 10 | 0 | 30 | 10 | 73 m. |
| 3. | Alfr. Nobelstr. 8 | Bedrijf - verhuur o.g. | 0 | 0 | 10 | 0 | 70 m. |
| 5. | Alfr. Nobelstr. 10 | Bedrijf - grooth. jacuzzi's | 0 | 0 | 30 | 0 | 70 m. |
| 6. | Alfr. Nobelstr. 12 | Bedrijf - glashandel | 10 | 30 | 50 | 10 | 75 m. |

Figuur 4.8: Overzicht en toetsing richtafstanden (Handreiking VNG, 2009).

Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie zijn een zestal bedrijfsmatige functies gelegen op het bedrijventerrein De Kampen. Uit figuur 4.8 volgt dat voor alle bedrijven ruimschoots wordt voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden voor de verschillende milieuaspecten.

**Conclusie**
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.8 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de geurnormen en de richtafstanden uit de Wet geurhinder (Wgv) of de gemeentelijke verordening. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel.

*Individuele geurhinder*
De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:

- 3,0 $ou_e/m^3$ binnen de bebouwde kom
- 14,0 $ou_e/m^3$ buiten de bebouwde kom

Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom
- ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom

Zoals blijkt uit figuur 4.8 zijn in de directe omgeving van het plangebied géén veehouderijen gelegen. Daarnaast is het plangebied reeds volledig omringd door woonbestemmingen. Als gevolg van voorliggend initiatief worden dan ook geen veehouderijen belemmerd in hun bedrijfsvoering.




Figuur 4.9: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB).

*Gecumuleerde geurhinder*

Om aan te tonen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting van alle omliggende veehouderijen, wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of gemeentelijke beleidsregel. Voor de achtergrondbelasting zijn in de Interim omgevingsverordening normen opgenomen. De gemeente Meierijstad heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen, waardoor de volgende toetswaarden worden aangehouden:

- 10 $ou_e/m^3$ voor objecten in de bebouwde kom;
- 20 $ou_e/m^3$ voor objecten in het buitengebied.

Door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, opgesteld. In figuur 4.9 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen met daarop het plangebied rood omkaderd. Zoals blijkt uit figuur 4.9 is ter plaatse van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting in de range van 3-7 $ou_e/m^3$. De wettelijke norm van 20 $ou_e/m^3$ wordt hiermee niet overschreden.

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.10. De achtergrondbelasting ter plaatse van de woning valt in de categorie 4 t/m 8 $ou_e/m^3$. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als goed worden beoordeeld.

| Achtergrondbelasting ($ou_e/m^3$) | Mogelijke kans op geurhinder (%) | Beoordeling leefklimaat |
|---|---|---|
| 1-3 | <5 | zeer goed |
| 4-8 | 5-10 | goed |
| 9-13 | 10-15 | redelijk goed |
| 14-20 | 15-30 | matig |
| 21-28 | 20-25 | tamelijk slecht |
| 29-38 | 25-30 | slecht |
| 39-50 | 30-35 | zeer slecht |
| 51-65 | 35-40 | extreem slecht |

Figuur 4.10: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

**Conclusie**
Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. *Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.*

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/$m^3$ vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie zijn twee varkenshouderijen en een pluimveebedrijf gelegen. De $PM_{10}$ (endotoxine) emissie van deze bedrijven is weergegeven in figuur 4.10. Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van onderstaande formules worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden.

- *Vleeskuikens (variabele emissie): p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) : p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie): p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

*(y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)*

Voor wat betreft de genoemde bedrijven gelden de richtafstanden en feitelijke afstanden zoals opgenomen in figuur 4.11. De afstanden gelden vanaf het emissiepunt afkomstig uit WEB-BVB tot de gevel van de twee woningen in het plangebied. Zoals blijkt uit figuur 4.11 wordt voor alle drie de bedrijven voldaan aan de richtafstand voor endotoxine tot de woning.

| Id | Adres | Type bedrijf | Richtafstand endotoxine | Feitelijke afstand |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Postdijk 6 | Vleesvarkens: 125 kg. $PM_{10}$/jaar | 58 m. | 290 m. |
| 2. | Achterstesteeg 6 | Vleeskuikens: 1.691 kg. $PM_{10}$/jaar | 147 m. | 920 m. |
| 3 | Kampenweg 4 | Vleesvarkens: 181 kg. $PM_{10}$/jaar | 81 m. | 580 m. |

Figuur 4.11: Richtafstanden Endotoxine.

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sanering van een bedrijfslocatie van een kringloopcentrum en de toevoeging van een zestal burgerwoningen ter plaatse. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

*3. Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

a. Wettelijke uitgangspunten
In hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. Gezondheidskundige uitgangspunten
Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor het buitengebied door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 5,0 OU/$m^3$ voor de voorgrond en 10,0 OU/$m^3$ voor de achtergrond. Zoals blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting kent de achtergrondwaarde geur een bereik van 3-7 $ou_E/m^3$. Wellicht dat de gezondheidskundige advieswaarde van ≤5 $ou_E/m^3$ wordt overschreden.

*4. Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het gemengd houden van varkens en pluimvee.

*5. Geitenhouderij: binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

a. Geitenhouderijen
Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Er is dan

ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie.

b. Pluimveehouderijen

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie bevindt zich op 920 meter één pluimveehouderij aan de Achterstesteeg 6. Dit heeft echter geen consequenties voor het plan, daar de GGD hierover het volgende heeft aangegeven:

*"Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014- 2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2km). In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij".*

c. Overige veehouderijen

Ook voor overige veehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 250 meter ten opzichte van gevoelige functies.

Er bevinden zich binnen 250 meter van het plangebied geen andere veehouderijen.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

   Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

   Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen sanering van de bedrijfslocatie van een kringloopcentrum en de oprichting van een zestal woningen betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Of in onderhavig geval een advies van GGD benodigd is betreft een afweging van de gemeente Meierijstad.

<u>Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad</u>
Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. De ontwikkeling moet getoetst worden aan dit afwegingskader. Concreet betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.*

  Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van het aantal geiten.

- *Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.*

  Binnen een straal van 2 km van de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

- *Aanvragers van plannen en nieuwe potentiele bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.*

Het plangebied is niet gelegen in het genoemde gebied met geitenhouderijen.

**Conclusie**
Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.10 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Industrielawaai*
Voor wat betreft het industrielawaai op de nieuwe woning afkomstig van de bedrijven die rondom de planlocatie gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in figuur 4.4 voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. Hiermee kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Wegverkeerslawaai*
De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de oprichting van een zestal nieuwe woningen aan respectievelijk de wegen Sluitappel en Groene Woud. Aan Tritium Advies B.V. is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het akoestische onderzoek is hieronder samengevat opgenomen:

***Samenvatting en conclusie***

*In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van 6 woningen, verdeeld over 3 bouwmassa's gelegen aan Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.*

*Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A50, Evesestraat, Noordelijke Randweg, Oostelijke Randweg en Postdijk. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van een 30 km/uur weg Sluitappel.*

*Voor de 30 km/uur weg Sluitappel geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde met maximaal 2 dB overschrijdt. Echter, voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.*

*Voor de gezoneerde wegen Rijksweg A50, Eversestraat, Noordelijke Randweg, Oostelijke Randweg en Postdijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.*

*Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.*

*Ondanks dat voor onderhavig plan geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Een dergelijk onderzoek kan tevens worden geëist door de gemeente. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden.*

*Voor de geluidwering van de gevel van de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning stelt de ODBN het volgende: Als ODBN stellen we als standpunt dat een geluidniveau in de woning van ≤43 dB aanvaardbaar wordt geacht. De geluidnorm van 43 dB in de woning is een waarde die in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder aanvaardbaar wordt geacht voor bestaande woningen die vallen binnen de geluidzone van (spoor)wegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart. Deze norm is ook overgenomen bij het landelijk project sanering wegverkeerslawaai.*

*De cumulatieve geluidbelasting op de voorgevel van de (voormalige) bedrijfswoning bedraagt maximaal 54 dB. Bij een geluidwering van de gevel van 11 dB wordt het voornoemde binnenniveau van 43 dB gewaarborgd. Gezien de opbouw van de gevel is te verwachten dat deze geluidwering behaald zal worden. Voor de (voormalige) bedrijfswoning is een aanvullend onderzoek geluidwering gevels derhalve niet noodzakelijk.*

Voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening gaat ODBN, in tegenstelling tot wat het Bouwbesluit stelt, uit van de gecumuleerde geluidbelasting (excl. aftrek art. 110g Wgh) van alle omliggende wegen en een binnenniveau

van 33 dB. De berekende cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaai vanwege alle wegen is weergegeven in bijlage 4 van het akoestisch rapport.

Op de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen gelegen aan de Sluitappel is de cumulatieve geluidsbelasting 55 dB. Met een geluidwering van 20 dB wordt er in de woning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald van 33 dB. Omdat de borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen gelegen aan de Sluitappel niet is geregeld via het Bouwbesluit zijn hiervoor de volgende 2 regels opgenomen in Artikel 3.2.2 van de planregels behorend bij onderhavig bestemmingsplan:

*Artikel 1*
*De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan 22 dB (55 dB – 33 dB).*

*Artikel 2*
*De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld in artikel 1.*

**Conclusie**
Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.11 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Het plan betreft de sanering van de bestaande bedrijfslocatie van een kringloopcentrum en de nieuwbouw van een zestal woningen. Middels deze ontwikkeling vindt een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen respectievelijk 8,0 per woning (vrijstaand) en 7,4 per woning (tussen/hoek). Dit leidt tot een gezamenlijk aantal verkeersbewegingen van afgerond 46 stuks. Hiertegenover staat het verdwijnen van het kringloopcentrum binnen het plangebied. Hoewel het kringloopcentrum dagelijks ook de

nodige verkeersbewegingen genereert, worden deze niet in mindering gebracht en wordt uitgegaan van worst-case scenario waarbij het aantal verkeersbewegingen met 46 stuks toeneemt.

Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie in kaart gebracht. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.12 weergegeven. Hieruit volgt dat de nieuwe situatie een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

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

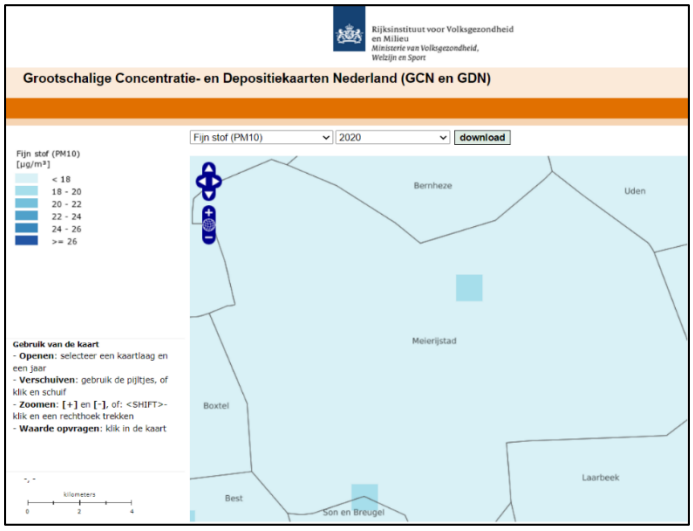
| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2022 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 46 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,03** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,01** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Figuur 4.12: Uitkomst berekening NIBM-tool 2020 (bron: www.infomill.nl).

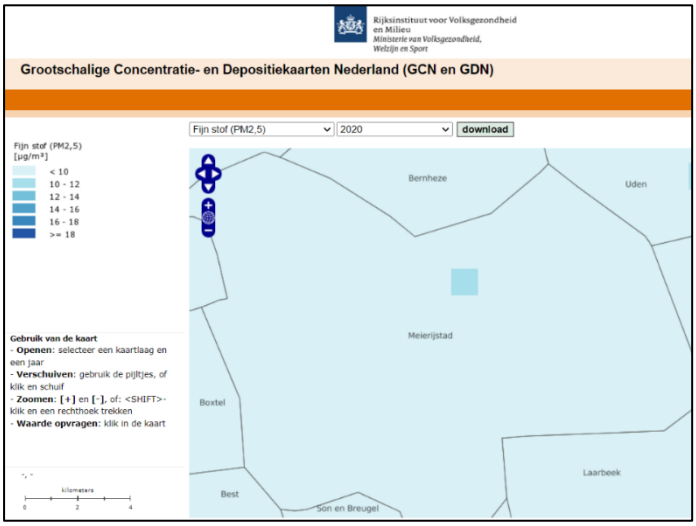
*Woon- en leefklimaat*
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties fijnstof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide ($NO_2$) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 4.13 tot en met 4.15.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 18-20 µg/m$^3$ ($PM_{10}$) en < 10 µg/m$^3$ ($PM_{2,5}$), de norm bedraagt 40 µg/m$^3$ en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m$^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m$^3$, de norm bedraagt 40 µg/m$^3$. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

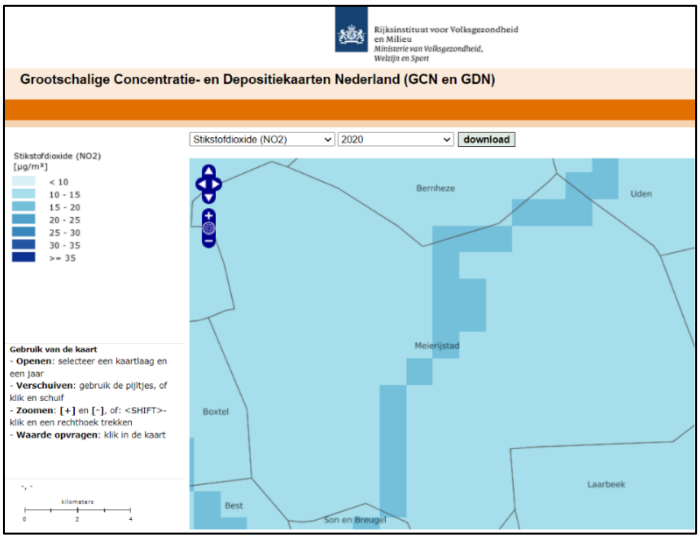
**Conclusie**
Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



Figuur 4.13: GCN-kaart RIVM fijnstof $PM_{10}$ (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.14: GCN-kaart RIVM fijnstof $PM_{2,5}$ (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.15: GCN-kaart RIVM stikfstofdioxide $NO_2$ (bron: geodata.rivm.nl)

## 4.12 Externe veiligheid

*Wettelijk kader*
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. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

*Plaatsgebonden risico (PR*)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

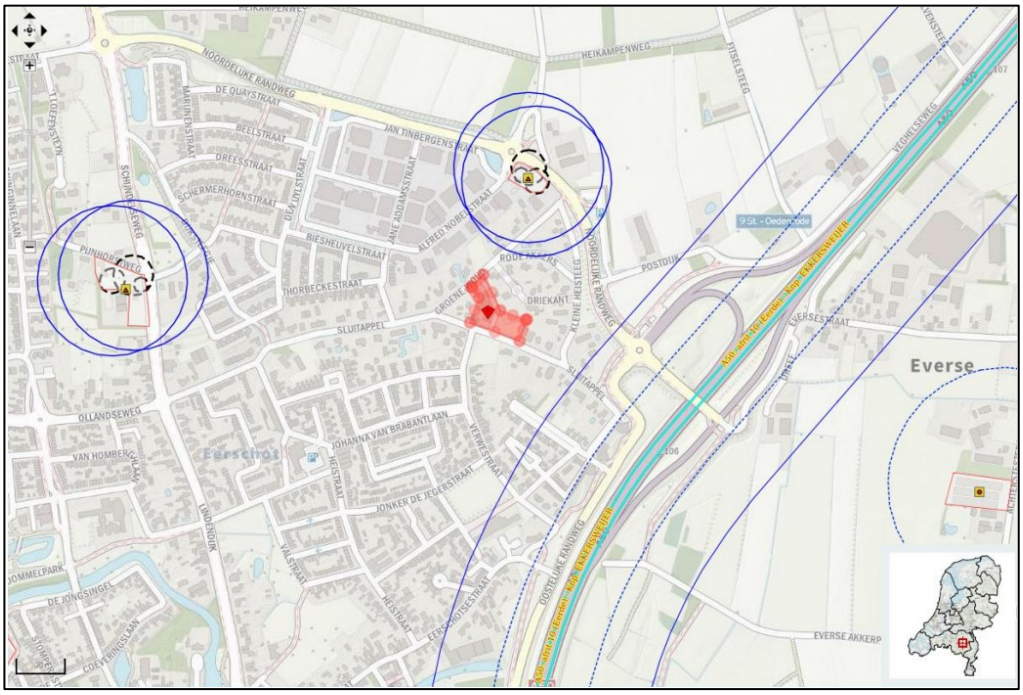
*Groepsrisico (GR)*
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

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 en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

*Te realiseren objecten*
Middels voorliggend initiatief worden binnen het plangebied een zestal woningen binnen bestaand stedelijk gebied toegevoegd. Conform artikel 1 van het Bevi worden deze woningen aangemerkt als kwetsbare objecten.

*Beschouwing risicobronnen*
Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Een uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied is aangegeven is onderstaand opgenomen in figuur 4.16.

Op circa 350 meter afstand van het plangebied ligt het Basisnet-wegtraject A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven) wegvak B132. Volgens de tellingen van Rijkswaterstaat worden over Basisnettraject gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorieën LF1, LF2, GF3 en LT2 *(bron: Rijkswaterstaat (2019), Lijst wegvakken data* tellingen & Basisnet). Daarnaast ligt het plangebied op circa 700 meter afstand van de Schijndelseweg N637. Over de N637 worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorie GF3. Tevens ligt het plangebied op ongeveer 150 meter afstand van de lokale transportweg 'Noordelijke Randweg' waar onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 over worden vervoerd. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Daarnaast zijn in en in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen.




Figuur 4.16:Uitsnede Risicokaart met plangebied Sluitappel 17-17a rood omkaderd.

*Verantwoording groepsrisico*
Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 over de rijksweg A50 heeft een invloedsgebied van 880 meter *(bron: RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, p.19 tabel 4-2)*. Het invloedsgebied reikt geheel over het plangebied. Conform artikel 7 Bevt dient het groepsrisico verantwoord te worden voor het scenario toxische wolk. Gelet op de afstand kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarbij alleen wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3, dat plaatsvindt over de wegen N637 en de Noordelijke Randweg, heeft een invloedsgebied van 355 meter *(bron: RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, p. 19 tabel 4-2.)*. Het invloedsgebied reikt voor wat betreft de N637 niet over het plangebied. Voor wat betreft de Noordelijke Randweg reikt het invloedsgebied wel over het plangebied. Omdat deze weg niet is meegenomen in het huidige bestemmingsplan en het plangebied binnen 200 meter van de transportweg ligt dient er, conform art. 8 Besluit externe veiligheid transport (Bevt), een volledige verantwoording van het groepsrisico afgegeven te worden. De volledige verantwoording kan achterwege gelaten worden indien er aangetoond kan worden dat de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt en het groepsrisico niet met 10% toeneemt, of er wordt aangetoond dat er geen sprake is van een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde. Over de Noordelijke Randweg vinden jaarlijks 150 transporten met GF3 plaats. Het aantal vervoersbewegingen is te klein om te kunnen resulteren in een benadering van 10% van de oriëntatiewaarde. Het relevante scenario betreft een BLEVE.

*Scenario's*
De relevante scenario's i.r.t. het plangebied zijn: een BLEVE en een toxische wolk.

**BLEVE**
Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen of door een grote mechanische impact op de tank. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het slachtoffer- en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tussen het plangebied en de incidentlocatie en wordt zichtbaar gemaakt in figuur 4.17.

**Toxische wolk**
Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een incident met een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Indien men binnen schuilt neemt de kans op ernstig letsel sterk af.

De kans op het plaats vinden van dit type incidenten is als gevolg van veiligheids-maatregelen rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen bijzonder klein.

| | Effectafstand (meter) | Warmtestraling (kW/m2) | Schade aan objecten | Slachtoffers binnen ten gevolge van warmtestraling en overdruk (0% bescherming) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | † | T1 | T2 | T3 |
| 1e ring | ≤ 80 | ≥ 120 | Onherstelbare schade<br>Alle brandbare materialen gaan branden | 38 | 7 | 0 | 6 |
| Grens 1e ring | 80 | 120 | | 20 | 12 | 0 | 19 |
| 2e ring | 80 tot 200 | 120 tot 30 | Gemiddelde schade<br>Brandhaarden, ruitbreuk, vervorming van hout en kunststof. | 2 | 1 | 0 | 23 |
| Grens 2e ring | 200 | 30 | | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 3e ring | 200 tot 330 | 30 tot 10 | Lichte schade<br>Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grens 3e ring | 330 | 10 | | 0 | 0 | 0 | 0 |

Figuur 4.17: Slachtoffer- en schadebeeld scenario BLEVE.

*Beoordeling zelfredzaamheid*
Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn.
Via NL alert en andere media kunnen bewoners worden geïnformeerd en geïnstrueerd hoe te handelen op een dreiging.
Via de Sluitappel kan afstand van de Noordelijke Randweg worden genomen. Indien men binnen blijft en niet voor ramen verblijft is de kans op ernstig letsel ook beperkt.

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. 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.

Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is.

*Advies*
Door de Veiligheidsregio is op 13 juli 2022 een advies uitgebracht in het kader van voorliggend initiatief. Dit advies is bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee

wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

**Conclusie**
Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

## 4.13 Verkeer en parkeren

*Verkeer*
In de huidige situatie is binnen het plangebied een kringloopcentrum aanwezig. Deze bedrijfslocatie wordt gesaneerd, waarna er een zestal woningen binnen het plangebied worden toegevoegd. Zoals nader onderbouwd in hoofdstuk 4.11 van voorliggende toelichting, bedraagt het aantal verkeersbewegingen voor de zes nieuwe woningen 46 stuks. Hiertegenover staat het verdwijnen van de verkeersbewegingen van het kringloopcentrum, bestaande uit bezoekers- en personeelsbewegingen met personenauto's én enkele verkeersbewegingen per dag met een vrachtwagen ten behoeve van het laden en lossen van goederen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om deze minimale verkeerstoename te verwerken.

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen enkele nieuwe inritten worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de woningen op respectievelijk de Sluitappel en het Groene Woud. Vanuit het aspect 'groen' wordt hierbij een afstand van ten minste 1,5 meter van de stamvoet van de bestaande bomen tot deze nieuw te leggen inritten aangehouden. Zoals reeds vermeld in hoofdstuk 4.2 is sprake pootrecht voor bestaande bomen langs de straat zal overleg moeten worden gevoerd met deskundige van gemeente.

*Parkeren*
Op 3 mei 2019 heeft de gemeente Meierijstad de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' gepubliceerd. De Nota wordt gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen en bij de herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan. In de Nota zijn de parkeerkerncijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In de Nota worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in de gemeente Meierijstad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor de nieuwe ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Middels de voorgenomen ontwikkeling worden 2 vrijstaande woningen en 4 seniorenwoningen toegevoegd binnen het plangebied aan de Sluitappel. De kern

van Sint-Oedenrode is in de Nota aangemerkt als 'weinig stedelijk'. In Bijlage 2 van de Nota zijn de parkeernormen voor Sint-Oedenrode opgenomen. De parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeren. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot de gebruikelijke afrondingsregels, altijd naar boven afgerond. Op basis van de kaart zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Nota is de planlocatie gelegen in het gebied 'Rest bebouwde kom en Buitengebied'.

Hiermee geldt op basis van de Nota voor een vrijstaande koopwoning een parkeernorm van 2,4. Voor de te realiseren seniorenwoningen wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'aanleunwoningen' van 1,3 parkeerplaatsen. Om te komen tot een goede parkeerbalans is bij voorliggend plan besloten om per seniorwoning te voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en per vrijstaande woning te voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. In figuur 2.3 van voorliggende toelichting zijn deze te realiseren parkeerplaatsen nader weergegeven. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

**Conclusie**
De aspecten verkeer en parkeren leveren dan ook geen belemmering op voor voorliggend initiatief.

## 4.14 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewas-beschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

Rondom de planlocatie zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard of als akkerbouwland. Met het plan worden daarnaast geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd en vinden er geen wijzigingen ten aanzien van het aspect spuitzones plaats die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden.

**Conclusie**
Het aspect spuitzones vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

**Conclusie**
Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

# 5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

## 5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost van de gemeente Meierijstad. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

## 5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

### 1. Inleidende regels

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

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

## 2. Bestemmingsregels

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

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

*Bouwregels:*
In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofd-gebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

*Nadere eisen:*
Een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.

*Afwijken van de bouwregels:*
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

*Specifieke gebruiksregels:*
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

*Afwijken van de gebruiksregels:*
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

*Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:*
In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbel-bestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden

vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

*Wijzigingsbevoegdheid:*
In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

## 3. Algemene regels

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

*Algemene bouwregels:*
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

*Algemene gebruiksregels:*
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

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

*Algemene wijzigingsregels:*
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

*Overige procedureregels:*
In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

### 4. Overgangs- en slotregels

*Overgangsrecht:*
In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

*Slotregel:*
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## 5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

*Wonen*
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Naast deze doeleinden zijn uiteraard bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen etc. toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

*Waarde – Archeologie 1*
De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Voor het bouwen op de gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 $m^2$ en dieper dan 0,5 m., een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

*Waarde – Archeologie 2*
De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Voor het bouwen op de gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 $m^2$ en dieper dan 0,5 m., een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

# 6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

## 6.1 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend pan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden door initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

## 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslaglegging van de omgevingsdialoog is toegezonden aan de gemeente Meierijstad.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode-Oost, herziening Sluitappel 17-17a' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Tevens is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

## 6.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen twaalf weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage

heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 het plan:

Het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a' van de gemeente Meierijstad.

#### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.OED001BP0042022P-VG01 met de bijbehorende regels.

#### 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 aanduidingsvlak:

Het geometrisch bepaald vlak van de aanduiding.

#### 1.5 achtergevel:

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

#### 1.6 afhankelijke woonruimte:

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

#### 1.7 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

## 1.8 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 1.9 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;

## 1.10 bestaande aantal woningen:

Woningen die legaal aanwezig zijn op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, woningen die gebouwd mogen worden op grond van een geldend bestemmingsplan en woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is;

## 1.11 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

## 1.12 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## 1.13 bevoegd gezag:

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

## 1.14 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

*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;

*aangebouwd bijgebouw:* 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;

*vrijstaand bijgebouw:* een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

*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 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.

## 1.16 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

## 1.17 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.

## 1.18 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.

## 1.19 bouwperceelsgrens:

De grens van een bouwperceel.

## 1.20 bouwvlak:

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

## 1.21 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.

## 1.22 consumentverzorgende bedrijven:

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

## 1.23 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.

## 1.24 dienstverlening:

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

## 1.25 erf:

Gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak.

## 1.26 erker:

Een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

## 1.27 evenement:

Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

## 1.28 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

## 1.29 groothandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

## 1.30 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.

## 1.31 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 valt niet onder het begrip 'huishouden'.

## 1.32 huisvesting in verband met mantelzorg:

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

## 1.33 kamerverhuur:

Het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden.

## 1.34 kap:

Elke bovenbeëindiging van een gebouw.

## 1.35 maatschappelijke voorzieningen:

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinder / ouderen / gehandicaptenopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, sport-, spel- en speelvoorzieningen.

## 1.36 mantelzorg:

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

## 1.37 normaal onderhoud en/of gebruik:

tot het normaal onderhoud en/of gebruik behoren onder andere:

- maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- maaien en schonen van sloot en slootkant;
- vervangen van en onderhoud aan drainage;
- normaal landschapsonderhoud, waaronder:
- periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
- knotten van bomen;
- opvullen van open plekken in houtwal of singel;
- normaal bosbeheer, waaronder;
- uitdunnen;
- verwijderen van dode bomen.

## 1.38 ondergeschikt bouwdeel:

- Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk; en/of
- Ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil.

## 1.39 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

## 1.40 ondergronds bouwwerk:

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

## 1.41 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;

## 1.42 peil:

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

## 1.43 perceelsgrens:

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

## 1.44 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;

## 1.45 prostitutie:

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

### 1.46 terras:

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

### 1.47 tuin:

Een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 1.48 verbeelding:

De kaart (analoog of digitaal) van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a'.

### 1.49 voorgevel:

De op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

### 1.50 voorgevelbouwgrens:

De aangegeven bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin' is toegekeerd.

### 1.51 voorgevellijn:

Een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### 1.52 voortuin:

De gronden gelegen voor de voorgevellijn.

### 1.53 voorzieningen van algemeen nut:

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### 1.54 water:

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

### 1.55 wet/wettelijke regelingen:

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

### 1.56 wonen:

Zijn woning hebben, gehuisvest zijn.

### 1.57 woning:

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

### 1.58 zijdelingse (bouw)perceelsgrens:

De perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.

### 1.59 zijgevel:

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

### 1.60 zolder:

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

### 1.61 zone erf:

gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak;

### 1.62 zone tuin:

gronden gelegen aan de voorkant en zijkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terugliggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot aan het openbaar gebied of de openbare weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en niet behorende tot het bouwvlak;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

## 2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

## 2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

## 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

## 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

## 2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

## 2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

## 2.8 afstand tussen gebouwen

De kortste afstand van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen.

## 2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100 $m^2$;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen, waarbij het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein per hoofdgebouw ten minste 3 bedraagt.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen algemeen geldt dat de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn.

#### 3.2.2 Gronden binnen het bouwvlak

| **Bouwwerken** | **Voorwaarden** |
|---|---|
| Toegelaten bouwwerken | a. hoofdgebouwen;<br>b bijbehorende bouwwerken;<br>c carport;<br>d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. |
| Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw | a. Ter plaatse van de aanduiding:<br>- 'twee-aaneen' zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;<br>- 'vier-aaneen' zijn vier-aaneen gebouwde woningen toegestaan;<br>- 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;<br>b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.<br>c. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in of achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd (georiënteerd) te zijn. |

| | |
|---|---|
| | d. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap. De minimale dakhelling bedraagt 15°. De maximale dakhelling bedraagt bij het woningtype 'vrijstaand' 65° en bij de woningtypen 'vier-aaneen' en 'twee-aaneen' 45°.<br>e. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:<br>- bij woningtype 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter;<br>- bij woningtype 'twee-aaneen' en de eindwoningen bij het woningtype 'vier-aaneen' tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter.<br>f. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan 22 dB (55 dB – 33 dB).<br>g. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld in artikel 3.2.2 sub f. |
| Bijbehorende bouwwerken | a. De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter.<br>b. De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter.<br>c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter.<br>d. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij.<br>e. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.<br>f. Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht. |
| Carport | a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden, indien niet deels gesitueerd binnen de aanduiding 'tuin'.<br>b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.<br>c. De maximale oppervlakte bedraagt 25 $m^2$.<br>d. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.<br>e. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | | meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd. |
| Erfafscheidingen | a. | De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter. |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | a. | De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. |
| | b. | De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter. |

### 3.2.3 Gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als 'tuin' (zone erf)

| **Bouwwerken** | | **Voorwaarden** |
|---|---|---|
| Toegelaten bouwwerken | a. | bijbehorende bouwwerken; |
| | b. | carports; |
| | c. | bouwwerken, geen gebouwen. |
| Bebouwd oppervlak 'zone erf' | a. | maximaal 50%. |
| Bijbehorende bouwwerken | a. | De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. |
| | b. | De bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt maximaal 3,30 meter. |
| | c. | Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:<br>1: 200 $m^2$ voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 $m^2$;<br>2: 225 $m^2$ voor bouwpercelen groter dan 750 $m^2$ en kleiner of gelijk aan 1.000 m2;<br>3: 250 m2 voor bouwpercelen groter dan 1.000 m2. |
| | d. | De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij. |
| | e. | De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden. |
| | f. | Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht. |
| Niet-overdekt zwembad | a. | Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak van de 'zone erf'. |
| | b. | De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter. |
| | c. | De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 $m^2$. |

| | | |
|---|---|---|
| Erfafscheidingen | a. | De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter. |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | a. | De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. |
| | b. | De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter. |

### 3.2.4 Gronden nader aangeduid als 'tuin' (zone erf)

| **Bouwwerken** | | **Voorwaarden** |
|---|---|---|
| Toegelaten bouwwerken | a. | bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports; |
| | b. | bouwwerken, geen gebouwen. |
| Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree | a. | Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag in de aanduiding 'tuin' worden opgericht. |
| | b. | De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). |
| | c. | De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag. |
| | d. | De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk. |
| | e. | De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag. |
| | f. | De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d. |
| | g. | Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 $m^2$. |
| | h. | De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen. |
| | i. | De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. |
| | j. | In afwijking van het vorenstaande onder a., h. en i.:<br>- indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of<br>- indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de |

| | | |
|---|---|---|
| | | breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. |
| | k. | In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i:<br>- een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak 10 $m^2$ bedraagt. |
| | l. | Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht. |
| Carport | a. | De carport heeft een open constructie. |
| | b. | De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. |
| | c. | De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. |
| | d. | De maximale oppervlakte bedraagt 25 $m^2$. |
| | e. | Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd. |
| Erfafscheidingen | a. | De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter. |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | a. | De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. |
| | b. | De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter.<br>De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter. |

## 3.3 Nadere eisen

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

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

c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis (in hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk);
b. de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening;
c. de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub a;
d. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en voor bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
f. de uitoefening van prostitutie;
g. 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;
h. opslag.

### 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Ingebruikname van een woning binnen het plangebied is uitsluitend toegestaan indien:

a. de waterbergende voorziening behorende bij de woning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform de situatietekening zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
b. de aanwezige bedrijfsbebouwing is gesloopt.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Bedrijf aan huis, consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:

1. in principe geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen;

c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroep- of bedrijf aan huis;
f. géén onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
g. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van beroep aan huis, bedrijf aan huis en/of consumentverzorgende bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 $m^2$;
h. het aantal slaapplaatsen niet meer bedraagt dan 10.

### 3.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 sub d voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte onder de voorwaarden dat:

a. de vergunning niet mag worden verleend voor recreatiewoningen;
b. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
c. op het perceel al een woning aanwezig is;
d. de vergunning niet meer dan één keer wordt verleend per woning;
e. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
f. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximaal oppervlak van 80 $m^2$.

### 3.5.3 Maatschappelijke dienstverlenende functies / voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken met dien verstande dat:

a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

### 3.5.4 Splitsen hoofdgebouw in meerdere wooneenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het hoofdgebouw in meerdere wooneenheden te splitsen, met dien verstande dat:

a. het hoofdgebouw uit één bouwmassa blijft bestaan;
b. het hoofdgebouw gesplitst kan worden in twee, of meerdere volwaardige woningen;
c. de splitsing niet gepaard gaat met een vergroting van het grondoppervlak of uitbreiding van de hoofdmassa;
d. de te realiseren woning (-en) dienen te passen c.q. zijn afgestemd op zowel het gemeentelijke woningbouwprogramma als op het provinciale woningbouwprogramma;
e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld.

### 3.5.5 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende dakhelling onder de voorwaarden dat:

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

### 3.5.6 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en 3.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

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

### 3.5.7 Intrekken omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag trekt de vergunning als bedoeld in artikel 3.5.2 in, indien de bij het verlenen van voor de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
b. Indien de bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vergunning pas ingetrokken nadat beide het bijbehorend bouwwerk hebben verlaten.

# Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Bouwen

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 $m^2$ en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

### 4.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 200 $m^2$ per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 200 $m^2$ en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

### 4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 4.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 1 (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

# Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Bouwen

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 $m^2$ en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

### 5.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 500 $m^2$ per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de

maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 500 $m^2$ en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

### 5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 2 (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Dakopbouwen

Aan de uitbreiding van een woning middels verhoging van de nok door het plaatsen van een dakopbouw, kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van een zadeldak op de woning;
b. de nok mag door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 1 meter worden verhoogd;
c. de gevels van de woning mogen niet worden opgetrokken;
d. de onderzijde van de dakopbouw moet meer dan 1 meter boven de dakvoet zijn gelegen;
e. de hellingshoek van het nieuwe dak moet gelijk zijn aan de hellinghoek van het bestaande dakvlak op de woning.

### 7.2 Antenne-installatie

Voor het plaatsen van een antenne-installatie gelden de volgende regels:

a. De antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen of woonfuncties aanwezig zijn.
b. De antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving.
c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk op die locatie voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden.

### 7.3 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

#### 7.3.1 Ondergrondse werken

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

#### 7.3.2 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 mede in aanmerking genomen.

### 7.3.3 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.2 sub b voor de bouw van parkeergarages met dien verstande dat:

a. De maximale ondergrondse bouwdiepte 8 meter onder peil bedraagt.
b. De waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel onvoldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudingssituatie ter plaatse en de directe omgeving.
c. Er vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap.

## 7.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

## 7.5 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

### 7.5.1 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.

### 7.5.2 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.

### 7.5.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.5.1 en 7.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan, mits:

a. het evenement voldoet aan de eisen uit de Algemene Plaatselijke Verordening;
b. het evenement voldoet aan de eisen uit het evenementenbeleid;
c. het evenement past binnen de evenementenkalender.

## 8.2 Beroep- of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening, bij de functie wonen, van een beroep- of bedrijf aan huis, gelden de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van het beroep aan huis bedraagt het maximaal in gebruik te nemen oppervlak 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, zulks tot een maximum van 100 $m^2$;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waaronder de eigenaar van de woning;
d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
e. het beroep/bedrijf qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
f. de activiteit dient een type A te zijn volgens het Activiteitenbesluit Milieu;
g. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit en wel in verband met het beroep- of bedrijf aan huis, alsmede handelsactiviteiten via het internet;
h. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## 8.3 Maatschappelijke voorzieningen

Een gebouw mag gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de maximale bruto oppervlakte die ten behoeve van de maatschappelijke voorziening wordt gebruikt bedraagt 500 $m^2$;
b. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
e. het gebouw mag niet gelegen zijn binnen het winkelconcentratiegebied;
f. het gebruik mag geen milieubelemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

### 8.4 Strijdig gebruik

Het is verboden de in de artikelen 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken 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;

3. om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
4. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
5. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter1 bedragen;
6. 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.

## 9.2 Voorwaarden afwijken

a. Het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 9.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
b. De in 9.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

# Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

### 11.3 Hardheidsclausule

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

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a', NL.IMRO.1948.OED001BP0042022P-VG01.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 mei 2023.

**Bijlage 1:** Situering en dimensionering waterbergende voorzieningen woningen plangebied.

