

Toelichting en motivatie Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Philippusstraat, Sint-Oedenrode

Toelichting en motivatie Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Philippusstraat, Sint-Oedenrode

Projectnummer: 2023-0541

19 december 2024

Ruben Laman	**Merijn van Hoek**
Adviseur Ruimtelijke ordening	Teamleider Ruimtelijke ordening
r.laman@lycens.nl	m.vanhoek@lycens.nl
M 06 109 843 15	M 06 839 230 05

Inhoud

0. Begrippenlijst 4

1. Inleiding 5

2. Huidige situatie 12

3. Beoogde ontwikkeling 15

4. Beleid en regelgeving 19

5. Fysieke leefomgeving 35

6. Beperkingengebied 78

7. Uitvoerbaarheid 79

8. Belangenafweging en conclusie 82

9. Bijlagen 83

0. Begrippenlijst

Begrippenlijst BOPA		
nr.	Begrip	Definitie
1	Bal	Besluit activiteiten leefomgeving
2	Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
3	Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving
4	BOPA	Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit
5	ETFAL	Evenwichtige Toedeling Functies Aan Locaties
6	Or	Omgevingsregeling
7	Ow	Omgevingswet

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Woningcorporatie Woonmeij (hierna: initiatiefnemer) is voornemens een bestaand en verouderd woongebied in Sint-Oedenrode te herontwikkelen. Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de bestaande huurwoningen aan de Philippusstraat, het voormalige KPN-gebouw aan de Philippusstraat 25 en vier bestaande woningen aan de Coeveringslaan (nr. 41 t/m 47).

In totaal worden er drie appartementenblokken gerealiseerd. Alle bestaande in het plangebied aanwezige bebouwing, met uitzondering van de transformatorhuisjes, wordt gesloopt. Ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied wordt een appartementenblok met 28 appartementen gerealiseerd verdeeld over drie bouwlagen. In het westelijk deel van het plangebied worden twee appartementenblokken met elk 11 appartementen gerealiseerd. Alle appartementen betreffen sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. In totaal worden 24 bestaande niet toekomstbestendige sociale huurwoningen gesloopt, netto worden er derhalve 26 wooneenheden toegevoegd. Naast de wooneenheden worden bijkomende voorzieningen als bergingen, wegen en parkeergelegenheden gerealiseerd. Hierbij wordt tevens openbaar groen en waterberging gerealiseerd. Tezamen vormt dit de beoogde ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerende planologische regime. Ten eerste geldt ter plaatse van een deel van het plangebied de bestemming ‘bedrijf - nutsvoorziening’. Deze bestemming staat gebruik ten behoeve van het wonen niet toe. Voor een deel van de gronden geldt de bestemming ‘verkeer – verblijfsgebied’ ook hier is het wonen niet toegestaan. Ten tweede gelden binnen het plangebied verscheidene bouwvlakken met de aanduiding ‘aaneengebouwd’. Daarbij gelden maximale goothoogten van 4,5 en 6 meter. Het realiseren van meerlaagse appartementengebouwen is daarmee niet toegestaan.

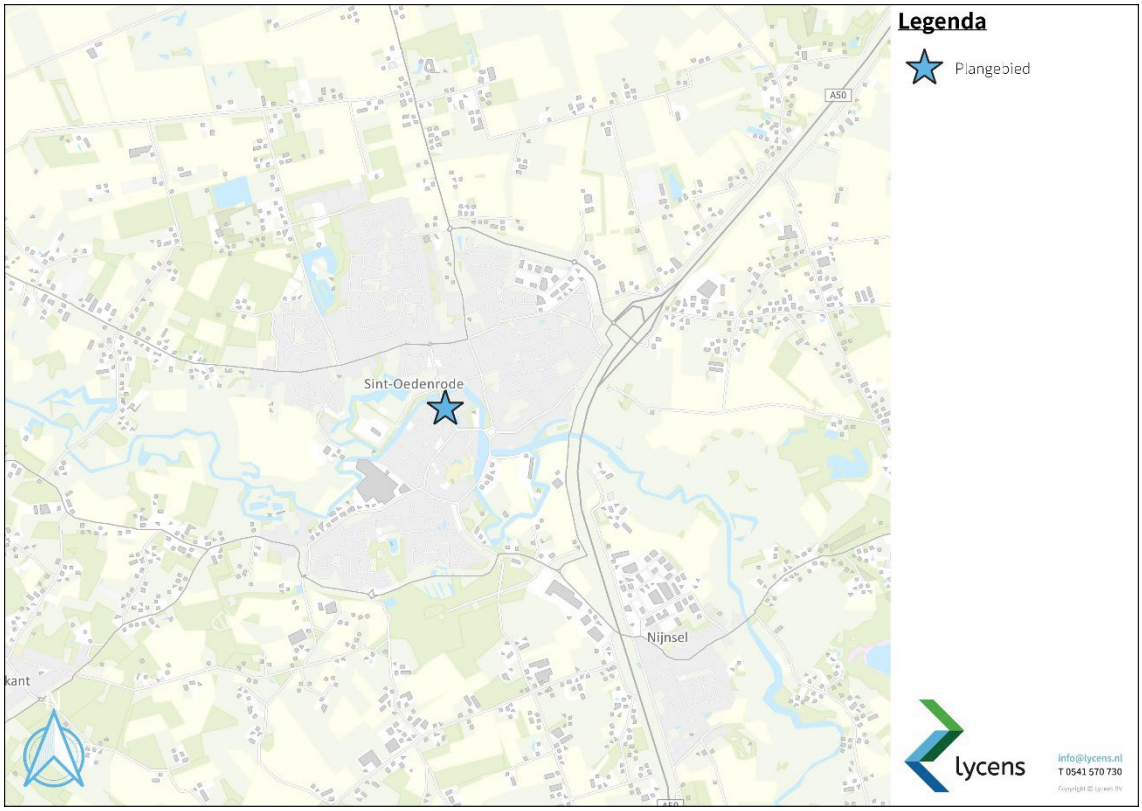
De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende planologische regime (het omgevingsplan van rechtswege). Middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan van deze regels worden afgeweken. Hierop is in de basis is de reguliere procedure van toepassing. Deze BOPA dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke motivering waarin wordt aangetoond dat het besluit tot het afwijken van het omgevingsplan in overeenstemming is met een gezonde fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende BOPA motivering voorziet hierin. Tevens dient deze motivering als toelichting op de ruimtelijke bouwactiviteit.

1.2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is weergeven in Figuur 1 en staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Sint Oedenrode, sectie G, nummers 3153, 3154, 3573, 4076, 4248 (ged.), 4244, 4245, 4255 (ged.), 4257 (ged), 5022 en 5023. Figuur 2 toont de geografische ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Plangebied en bestaande situatie



Figuur 2: Geografische ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3. Het Omgevingsplan van rechtswege

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan “Omgevingsplan gemeente Meierijstad” dat in werking is vanaf 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

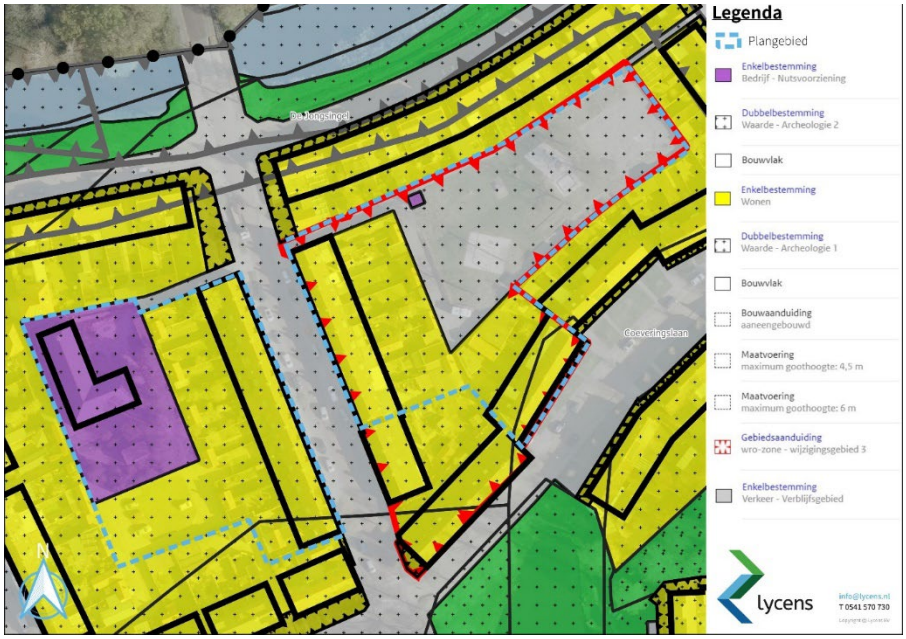
1.3.1. Regels

Met de inwerkingtreding van de Ow zijn vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het Omgevingsplan van rechtswege. Zolang het Omgevingsplan niet wordt gewijzigd is er daarmee sprake van bestemmingen en bestemmingsplanregels in het Omgevingsplan van rechtswege.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Centrum, herziening 2013” (vastgesteld op 10 oktober 2013), “Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1” (vastgesteld op 29 januari 2015), “Paraplubestemmingsplan parkeren” (deels onherroepelijk in werking 31 januari 2019), “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit” (vastgesteld 27 januari 2021) en “parplubestemmingsplan archeologie” (ontwerp op 15 november 2022) welke enkel als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

1.3.1.1. “Centrum, herziening 2013”

Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. De aanwezige bouwvlakken kennen bouwaanduidingen en maatvoeringen. Ter plaatse van het oostelijke plandeelgebied geldt tot slot de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3’.

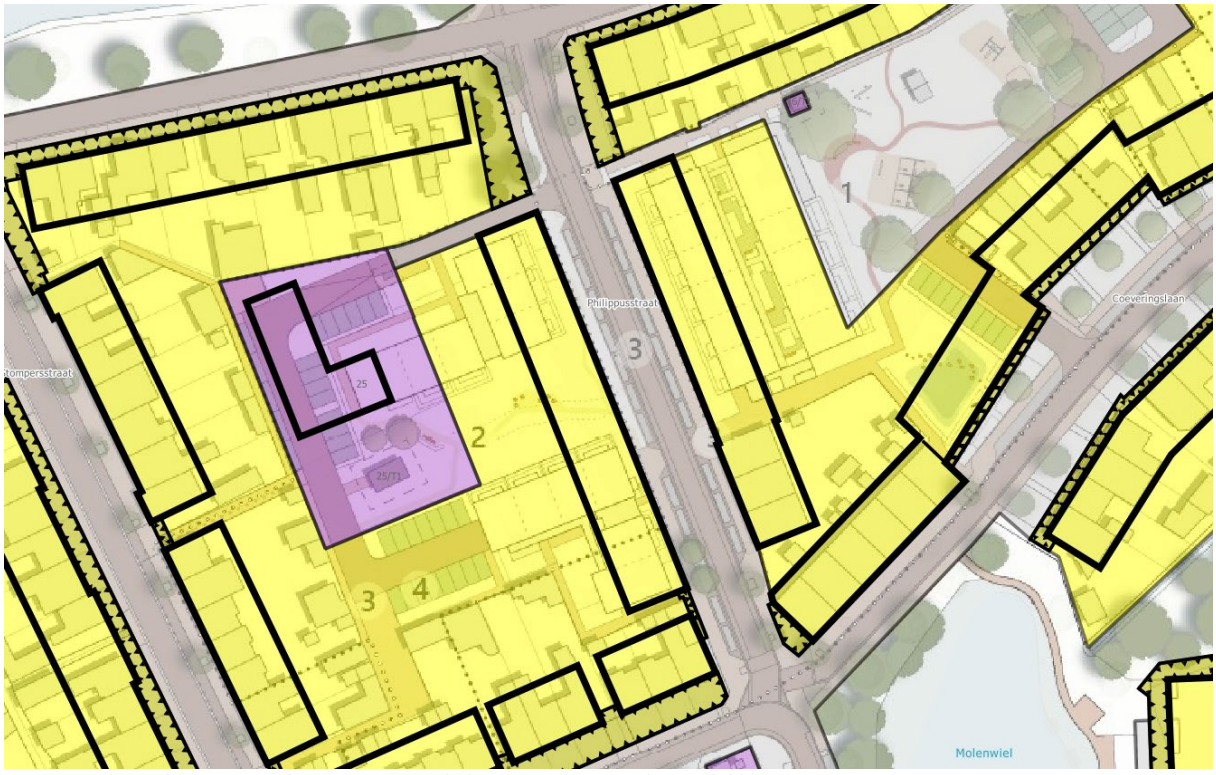


Figuur 3: Planologisch regime “Centrum, herziening 2013”

Uit onderstaande Figuur 4 volgt dat het oostelijke appartementenblok gedeeltelijk ter plaatse van de bestemming ‘verkeer - verblijfsgebied’ is voorzien. Het noordelijke appartementenblok in het westelijke plandeelgebied is voorzien ter plaatse van de bestemming ‘bedrijf - nutsvoorziening’. Het beoogde gebruik van deze gronden ten behoeve van woondoeleinden is niet toegestaan.

Daarbij sluit geen van de appartementenblokken aan bij de vigerende bouwvlakken. Het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen is niet toegestaan daar waar geen bouwvlak geldt. Tevens wordt afgeweken van de hier toegestane bouwvormen (aaneengebouwd) en maatvoeringen (goothoogte).

De archeologische dubbelbestemmingen worden niet beschouwd omdat deze middels het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan archeologie” worden herzien.



Figuur 4: Bouwplan ten opzichte van vigerende bestemmingen en bouwvlakken

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013”:

1. Het gebruik van gronden met de bestemming ‘bedrijf – nutsvoorziening’ ten behoeve van woondoeleinden;
2. Het gebruik van gronden met de bestemming ‘verkeer – verblijfsgebied’ ten behoeve van woondoeleinden;
3. Het bouwen van meerlaagse woongebouwen buiten het bouwvlak;
4. Het bouwen van meerlaagse woongebouwen met een goothoogte hoger dan 4,5 en 6 meter.

Dit betreffen daarmee de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

1.3.1.2. “Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1”

Middels het betreffende bestemmingsplan heeft de gemeente de mogelijkheden voor het wonen binnen de daarvoor geldende bestemmingen gereguleerd om overbewoning tegen te gaan. Met het paraplubestemmingsplan is een regeling opgenomen in de onderliggende bestemmingsplannen waaraan getoetst kan worden.

In het bestemmingsplan zijn onder andere de begrippen bijzondere woonvormen, wonen, woning en huishouden opgenomen.

Het beoogde gebruik van de appartementen door één- en tweepersoonshuishoudens is in overeenstemming met de opgenomen begrippen met betrekking tot het wonen.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan “Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1”. Een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten is niet noodzakelijk.

1.3.1.3. “Paraplubestemmingsplan parkeren”

Middels dit bestemmingsplan zijn meerdere vigerende onderliggende bestemmingsplannen herzien op het onderdeel parkeren. Het 'paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad die daar nog niet in voorzien, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. In bestemmingsplannen dient daartoe een bepaling te worden voorgeschreven waarmee wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is bepaald dat bij het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of het veranderen van de functie van een bouwperceel voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig gerealiseerd dient te worden.

Onderhavig initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.3.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren”. Een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten is niet noodzakelijk.

1.3.1.4. “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit”

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding van de fusie is er veel nieuw beleid ontwikkeld en zijn de verordeningen geharmoniseerd.

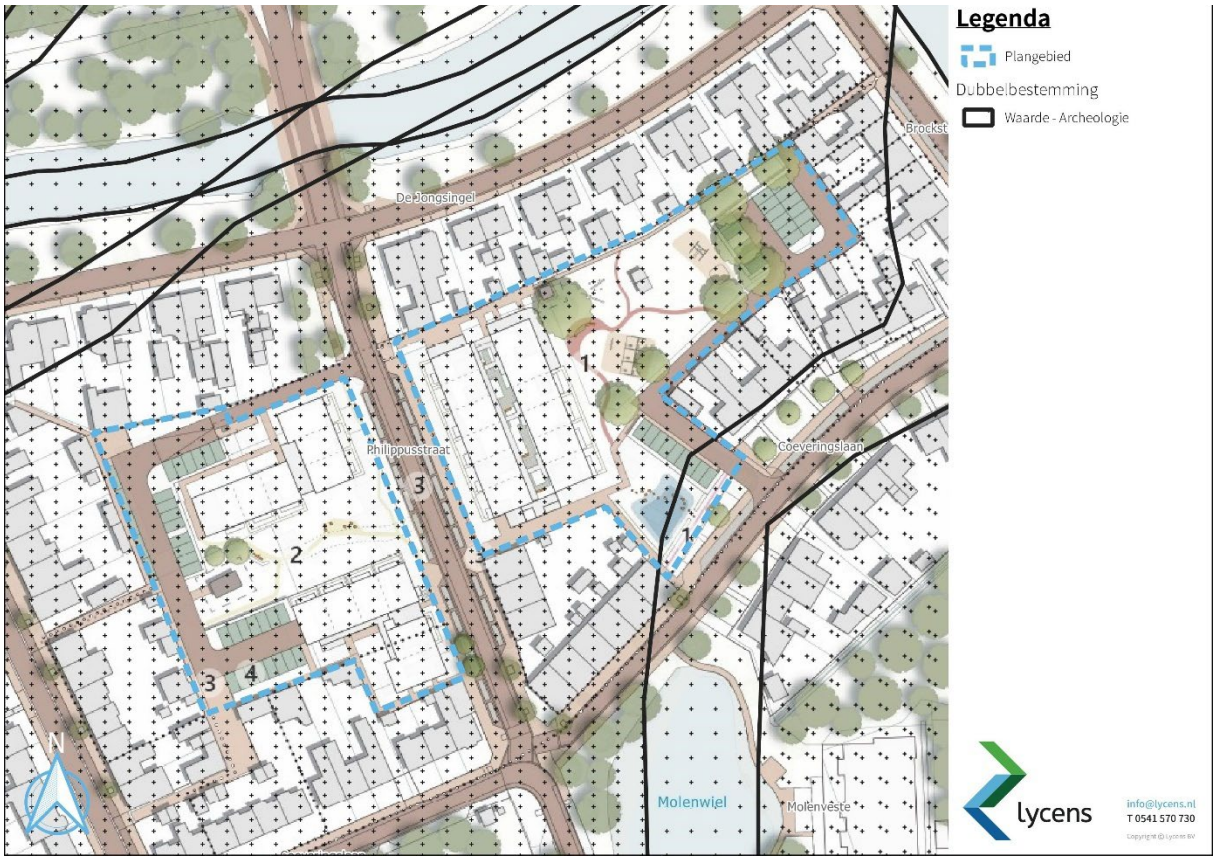
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft men om technische redenen besloten enkele (harmonisatie)herzieningen uit te voeren voor verschillende thema's omdat dit na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk is. Daarbij is gekeken welke activiteiten relatief vaak voorkomen en waarvan de regels nog verschillen of ontbreken.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit". Een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten is niet noodzakelijk.

1.3.1.5. "Paraplubestemmingsplan archeologie"

De gemeente Meierijstad is per 1 januari 2017 ontstaan uit een fusie van drie gemeenten, te weten St. Oedenrode, Veghel en Schijndel. Deze gemeenten beschikten alle drie over een eigen archeologische verwachtingskaart. Deze kaarten konden echter niet één op één aan elkaar 'geplakt' worden, gezien de verschillende wijze waarop de kaarten tot stand zijn gekomen. Om tot een eenduidige inventarisatie- en beleidskaart te komen voor de nieuw ontstane gemeente Meierijstad, is ervoor gekozen om een nieuwe kaart te maken, waarbij deels geput kon worden uit de bestaande data. Sinds de vervaardiging van de oude kaarten zijn echter verscheidene nieuwe archeologische onderzoeken uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een aantal nieuwe waarnemingen. Bij de actualisatie is deze nieuwe data meegenomen.



Figuur 5: Archeologische dubbelbestemmingen

Middels het paraplubestemmingsplan heeft de gemeente de archeologische dubbelbestemmingen van onderliggende bestemmingsplannen herzien.

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6'. Op basis hiervan gelden voorwaarden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en werken of werkzaamheden.

Vanwege de archeologische verwachtingen ter plaatse van het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek. Op basis van de bevindingen is een deel van het plangebied vrijgegeven voor de noodzakelijke ingrepen. In het overige deel van het plangebied is nader onderzoek noodzakelijk. De resultaten zijn toegelicht in paragraaf 5.1.4.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan archeologie". Een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten is niet noodzakelijk.

1.3.2. Conclusie

De beoogde ontwikkeling is op de volgende onderdelen strijdig met het vigerende planologische regime. Dit betreffen daarmee de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

1. Het gebruik van gronden met de bestemming 'bedrijf – nutsvoorziening' ten behoeve van woondoeleinden;
2. Het gebruik van gronden met de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' ten behoeve van woondoeleinden;
3. Het bouwen van meerlaagse woongebouwen buiten het bouwvlak;
4. Het bouwen van meerlaagse woongebouwen met een goothoogte hoger dan 4,5 en 6 meter.

Voorliggende motivering wordt ingediend bij de aanvraag van bovengenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 4, waarna in hoofdstuk 5 de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving worden toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de potentiële aanwezigheid van beperkingengebieden besproken. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 behandeld. Hoofdstuk 8 beschrijft de belangenafweging en conclusie van voorliggende motivering. De bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

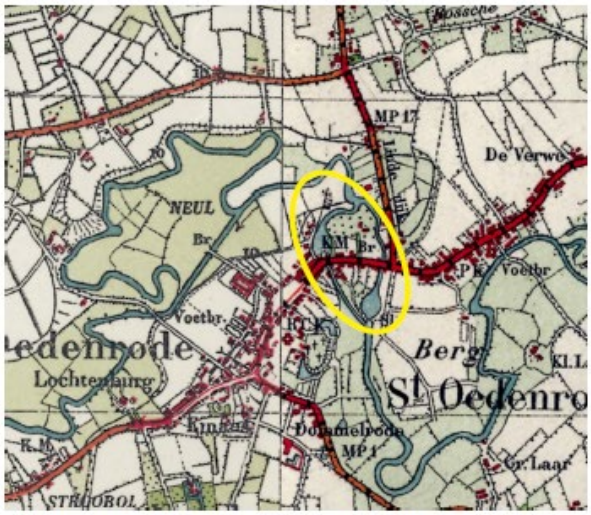
2. Huidige situatie

2.1. Historie

Ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundige plan heeft een historische analyse van het plangebied en de omgeving plaatsgevonden. Figuur 6 toont de wijzigingen van het landschap door de tijd en de gestage uitbreiding van Sint-Oedenrode. Figuur 7 toont de rondom het plangebied aanwezige historische structuren.



1861 vertakking van de Dommel nog intakt



1936 Dommeltak grotendeels onderbroken, enkel twee huizen in projectgebied

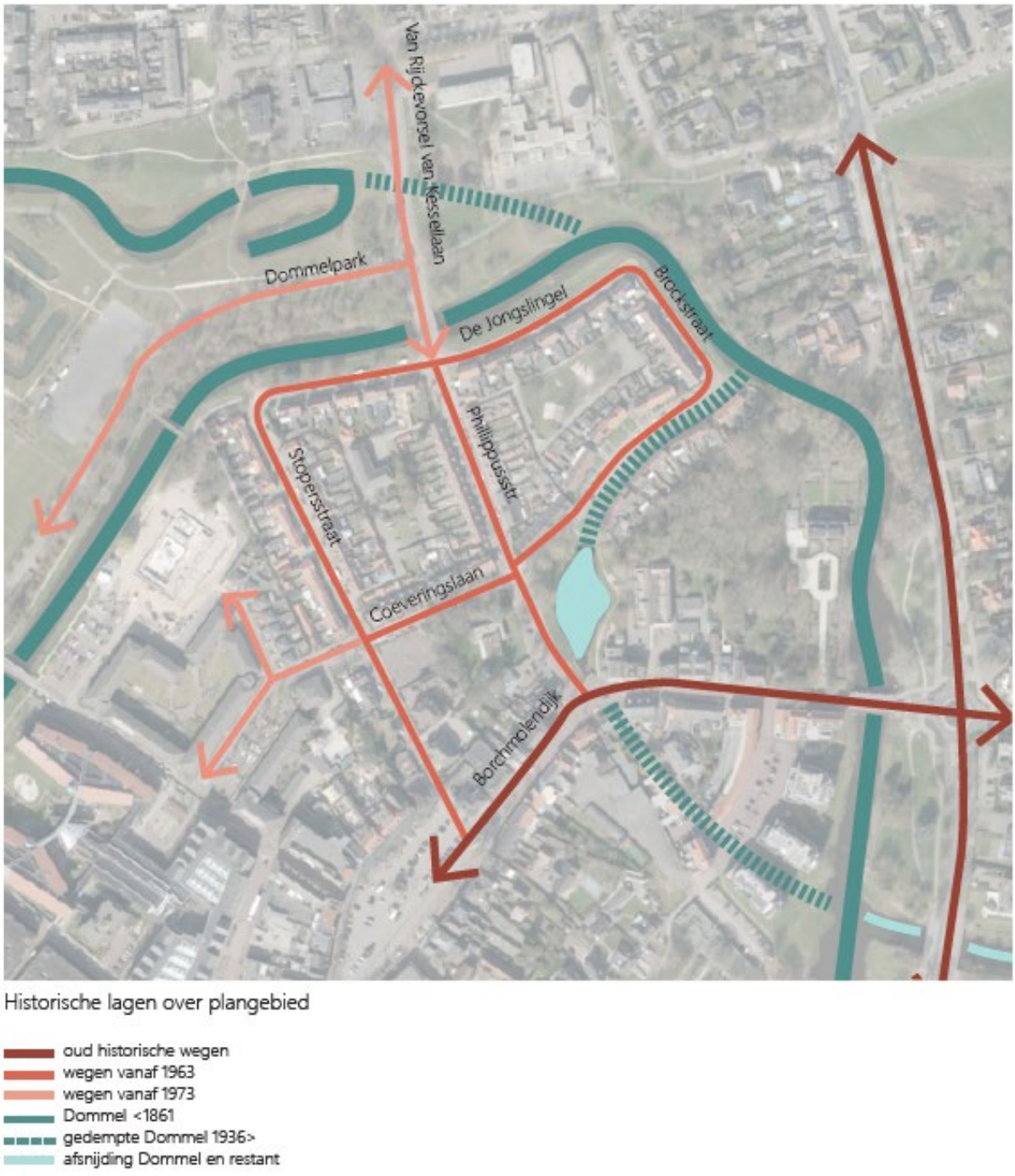


1963 Sint Phillippusstraat als uitbreiding op het centrum-lint van Sint-Oedenrode als een fort aan het water en een soort einde



2022 Omgeving Sint Phillippusstraat volgebouwd waar-door Phillippusstraat in de bebouwde structuur is komen te liggen

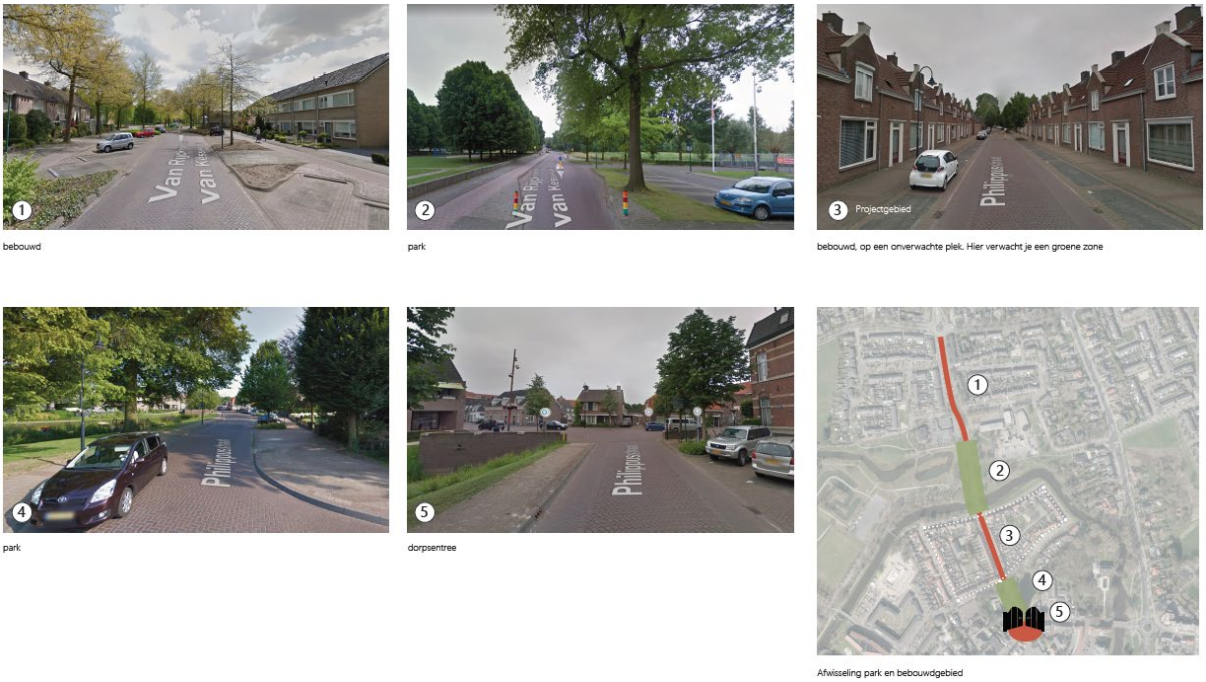
Figuur 6: Uitsnede landschappelijke analyse (bron: NieuwBlauw)



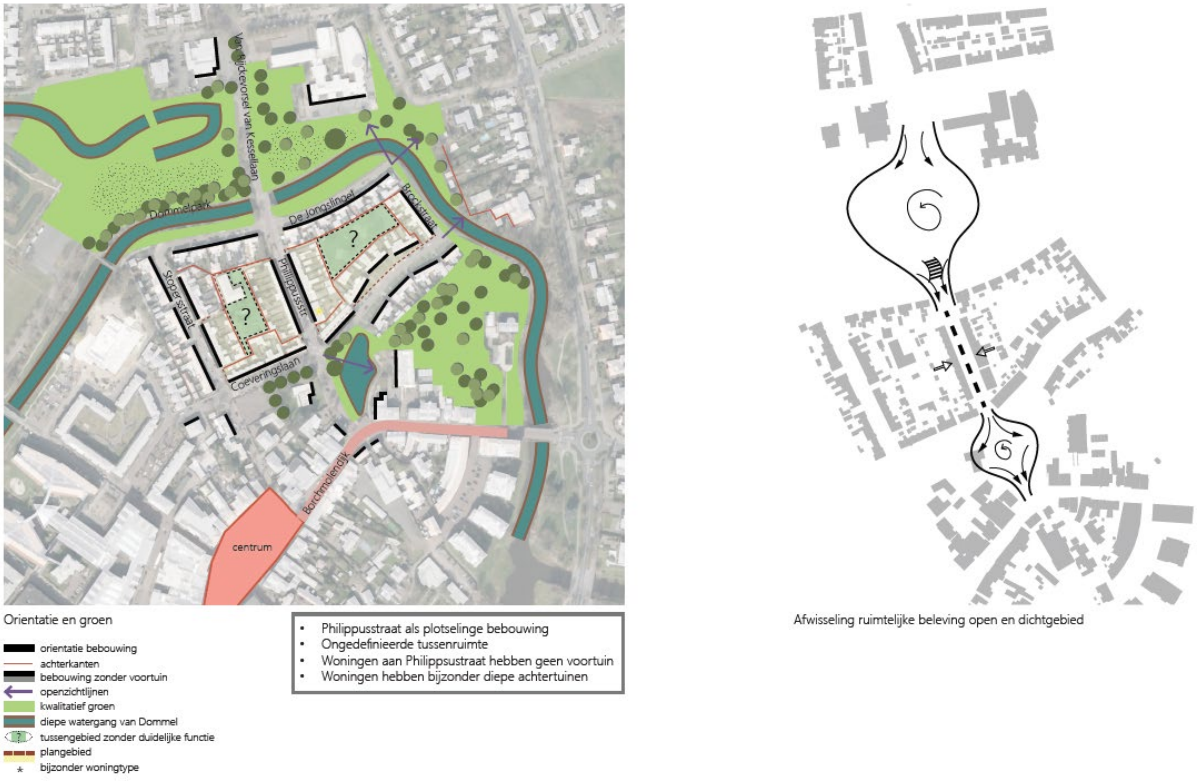
Figuur 7: Historische structuren in de ruimte (bron: NieuwBlauw)

2.2. Ruimtelijke structuur

In de bestaande situatie vormt het plangebied, en specifiek de Philippusstraat, een corridor tussen het park aan de Dommel en de dorpsentree van Sint-Oedenrode. Figuur 8 toont straataanzichten in de bestaande situatie die deze overgang weergeven. Figuur 9 geeft een schetsmatige weergave van de ruimtelijke structuren.



Figuur 8: Aanzichten en overgangen tussen gebiedstypen (bron: NieuwBlauw)



Figuur 9: Stedenbouwkundige weergave plangebied en omgeving (bron: NieuwBlauw)

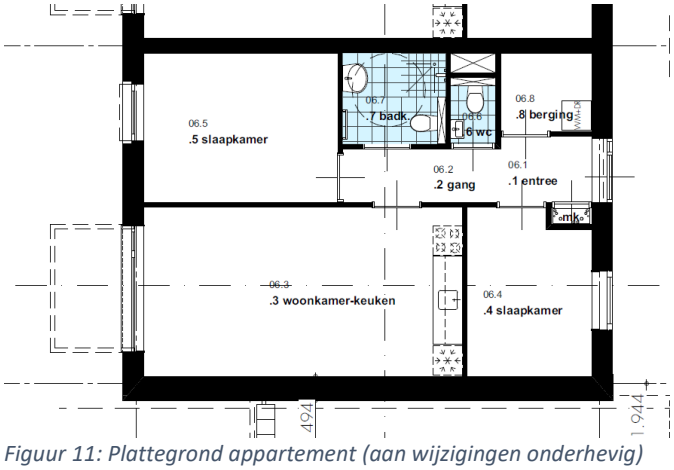
3. Beoogde ontwikkeling

3.1. Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens 50 sociale huurwoningen te bouwen voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens. Figuur 10 toont het wenselijk eindbeeld van de beoogde ontwikkeling. Alle bestaande in het plangebied aanwezige bebouwing, met uitzondering van de transformatorhuisjes, wordt gesloopt. De appartementen hebben een oppervlakte van 60 m2, Figuur 11 toont het schetsontwerp van één appartement.



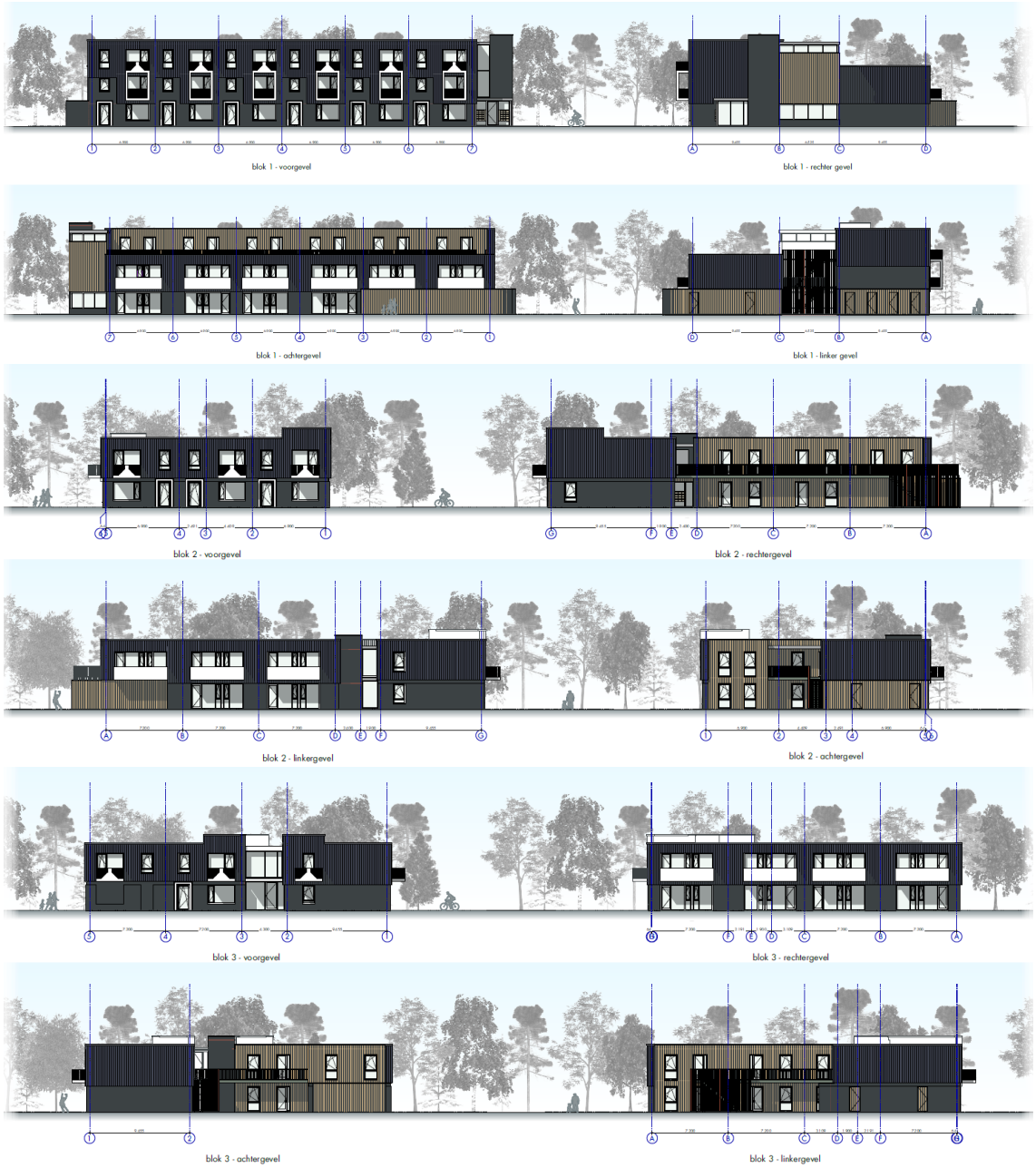
Figuur 10: Wenselijk eindbeeld beoogde ontwikkeling (aan wijzigingen onderhevig)



Figuur 11: Plattegrond appartement (aan wijzigingen onderhevig)

3.2. Stedenbouw

De appartementenblokken worden uitgevoerd in een stijl die passend is voor de omgeving. Het appartementenblok in het oostelijk deel van het plangebied bevat in totaal 28 appartementen. Het betreffende gebouw bestaat uit twee blokken die haaks parallel aan de Philippusstraat worden gesitueerd. Het blok direct aan de Philippusstraat wordt tweelaags met een bouwhoogte van circa 7,40 meter. Het daarachtergelegen pand heeft een maximale bouwhoogte van 9,90 meter. De appartementenblokken in het westelijk plangebieddeel zijn in grote mate vergelijkbaar. Deze bestaan uit twee bouwlagen met een maximale bouwhoogte van circa 7,40 meter.



Figuur 12: Aanzichten appartementenblokken (aan wijzigingen onderhevig)

3.3. Infrastructuur en voorzieningen

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling dienen infrastructurele wijzigingen te worden uitgevoerd met betrekking tot (voertuig)ontsluiting, parkeergelegenheid en de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

De bestaande langsparkeerplaatsen aan de Philippusstraat worden behouden. Voor gemotoriseerd verkeer wordt het oostelijke plandeelgebied ontsloten op de Coeveringslaan. Het westelijke plandeelgebied wordt ontsloten op de Philippusstraat. Daarnaast worden er verscheidene verbindingen met de omliggende wegen gecreëerd en verbeterd voor langzaam verkeer. Hiermee ontstaat, ten opzichte van de bestaande situatie, een open gebied.



Figuur 13: Infrastructurele inrichting van het plangebied en omgeving (aan wijzigingen onderhevig)

3.4. Groene inpassing en beplanting

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendige (klimaatadaptieve) inrichting van het plangebied wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen toegevoegd en opnieuw ingericht. Daarbij wordt tevens ruimte gereserveerd voor de realisatie van waterbergingsmaatregelen. Figuur 14 en Figuur 15 tonen de te realiseren groene inpassingen in het plangebied. Het wenselijke eindbeeld geeft een duidelijke toename van groen weer.

GEWIJZIGDE TEKENING OPNEMEN?



Figuur 14: Bomenbeplanting (aan wijzigingen onderhevig)



Figuur 15: Lage beplanting (aan wijzigingen onderhevig)

4. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleidskader uiteengezet en worden de activiteiten hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken, en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Bkl.

4.1. Rijk

4.1.1. Beleid

4.1.1.1. Nationale Omgevingsvisie

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderzoek

In dit geval is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.1.2. Rijks(instructie)regels

Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijksvaarwegen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Onderzoek

Het plangebied is gesitueerd in het gebied “Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren”.

Artikel 2.41, zesde lid (geometrische begrenzing militaire terreinen en gebieden met of bij militaire objecten)

De geometrische begrenzing van gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren als bedoeld in artikel 5.150, vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is vastgelegd in bijlage III.

De beoogde bebouwing wordt niet dusdanig hoog dat sprake zal zijn van verstoring van radarbeeld.



Figuur 16: Provinciale gebiedsaanwijzingen

De Omgevingsregeling bevat anderszins geen bepalingen welke relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de rijksregels geen belemmering vormen voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.2. Provincie

4.2.1. Beleid

4.2.1.1. Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Algemeen

De Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft na de inwerkingtreding van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie vervangen. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

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

1. werken aan energietransitie;
2. een klimaatproof Brabant;
3. de slimme netwerkstad, en
4. een concurrerende duurzame economie.

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

Toets

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van bestaand vastgoed in het sociale huur segment. Ten behoeve van de ontwikkeling worden een voormalig nutsgebouw van KPN en 24 niet toekomstbestendige sociale huurwoningen gesloopt. Het pand van KPN is overbodig geworden en niet meer als nutsgebouw in gebruik. De sociale huurwoningen zijn gebouwd omstreeks 1950 en voldoen niet aan de hedendaagse eisen met betrekking tot duurzaamheid. Het plan voorziet in de realisatie van drie appartementenblokken met in totaal 50 sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze bebouwing wordt gerealiseerd volgens de meest recente duurzaamheidsvereisten. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan hoofdopgave 1, door energiezuinige bebouwing te realiseren neemt het energieverbruik af. In het kader van de energietransitie betreft het verminderen van energieverbruik een positieve bijdrage.

In het kader van de ontwikkeling wordt aanzienlijk geïnvesteerd in het toevoegen van groen. Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt hiermee een bijdrage aan de 'klimaatproofheid' van Noord-Brabant plaats. Groen koelt af in tijden van (extreme) hitte en neemt bovendien water op in tijden van (extreme) regenval. Het plan voorziet tevens in de realisatie van waterberging om wateroverlast te voorkomen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan hoofdopgave 2.

Tot slot draagt de realisatie van woongelegenheid voor één- en tweepersoonshuishoudens bij aan hoofdopgaves 3 en 4. In de huidige woningmarkt is het, vanwege de krapte, aanzienlijk lastiger voor dergelijke huishoudens om een geschikte woonruimte te vinden. In de zoektocht naar passende woonruimte is uitstroom van deze personen (naar andere regio's en provincies) hierdoor mogelijk. Door te voorzien in woongelegenheid voor één- en tweepersoonshuishoudens (in het sociale segment) wordt uitstroom van potentiële werknemers naar andere regio's voorkomen. Hiermee is sprake van een bijdrage aan hoofdopgaves 3 en 4.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.2.1.2. TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

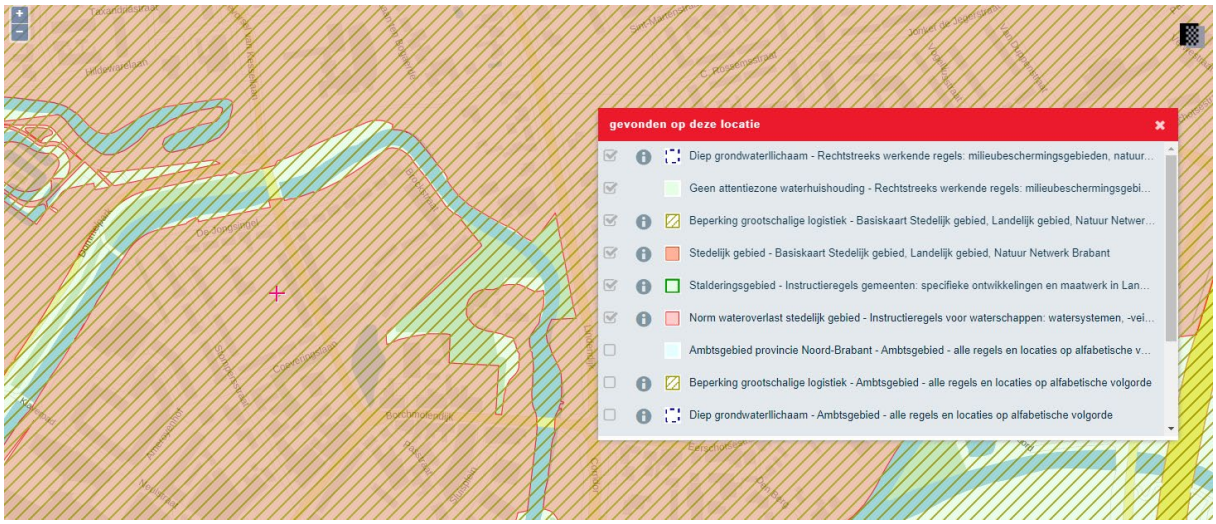
Algemeen

De volledige versie van de verordening is gepubliceerd met behulp van oude technische standaarden. Dit is tijdelijk mogelijk als alternatief naast de nieuwe techniek die voor omgevingswetdocumenten geldt met ingang van inwerkingtreding van de wet per 1 januari 2024. Er moet daarom niet aan de Omgevingsverordening (van rechtswege) welke op 1 januari 2024 in werking is getreden worden getoetst maar aan de TAM-omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie, zoals beschreven in voorgaande paragraaf, vormt het beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Het juridische kader voor dit beleid is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De verordening vormt derhalve een belangrijk uitvoeringsinstrument voor de provincie om haar doelen te realiseren, en wordt regelmatig aangepast en aangevuld met wijzigingsbesluiten.

Toets kaarten

In Figuur 17 is een uitsnede van het TAM-omgevingsplan opgenomen. Navolgend is aan de relevante artikelen getoetst.



Figuur 17: Uitsneden TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Toets artikelen

De Omgevingsverordening bevat verscheidene artikelen welke relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Toets Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

In casu is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, dit blijkt uit:

a. Het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, waarbij niet toekomstbestendig vastgoed wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie nieuwe woongelegenheid;
b. Het feit dat sprake is van intensivering van bestaand ruimtebeslag. Met de realisatie van woongebouwen tot circa 9 meter worden méér woningen gerealiseerd dan in de huidige situatie, waarbij nieuwe ruimte ontstaat voor het realiseren van omgevingskwaliteit;
c. Onderhavig initiatief wordt in paragraaf 5.2.2 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, hieruit volgt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder;
d. Onderhavig initiatief voorziet in drie woongebouwen met in totaal 50 appartementen en bijkomende voorzieningen. De bebouwing wordt geconcentreerd op drie specifieke locaties in het plangebied;
e. Het feit dat geen bouwperceel wordt gesplitst.

Lid 2

Niet relevant voor toets omdat het plan reeds voldoet aan lid 1.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving .

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toets Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

a. In hoofdstuk 5 is getoetst of bij onderhavige ontwikkeling sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is de lagenbenadering toegepast. Op basis van hetgeen onderzocht in hoofdstuk 5 wordt geconcludeerd dat het effect van de ontwikkeling op de lagen afzonderlijk, en de onderlinge wisselwerking met elkaar, verwaarloosbaar is. Daarbij is de factor tijd actief betrokken door de herkomstwaarde van de lagen op waarde te schatten en te voorzien in een duurzame ontwikkeling;
b. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd om te bepalen of sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten, dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 – Mededeling mer-beoordelingsplicht bij voorliggende motivering. Negatieve gevolgen als gevolg van het initiatief zijn uitgesloten.

Lid 2

In hoofdstuk 5 zijn de voorgeschreven lagen onderscheiden. Onderhavig initiatief voldoet aan lid 2.

Lid 3

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd om te bepalen of sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten. Hierin zijn de lagen zoals beschreven in lid 2 beschouwd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 – Mededeling mer-beoordelingsplicht bij voorliggende motivering. Negatieve gevolgen als gevolg van het initiatief zijn uitgesloten. Onderhavig initiatief voldoet aan lid 3.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

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

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

In onderhavige ontwikkeling is sprake van gecombineerde meerwaardecreatie door het toevoegen van nieuwe wooneenheden in het sociale huur segment en daarnaast de toevoeging van kwalitatief binnenstedelijk groen, de groene inpassing van bestaande transformatorhuisjes, het verminderen van verharding door toepassing van halfverharding en natuurinclusief bouwen met de inpassing van neststenen in de gevels. Naast het hoofddoel om nieuwe woningen te realiseren wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit en klimaatadaptiviteit van het stedelijke gebied.

Lid 2

Er is sprake van een binnenstedelijke locatie, landschappelijke waarden zijn niet van toepassing.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen , wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Toets Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

a. Onderhavig initiatief wordt in paragraaf 5.2.2 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, hieruit volgt dat het initiatief voldoet aan de regionale afspraken zoals bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;
b. Op basis van de toetsing aan lid 2 is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Lid 2

a. In hoofdstuk 5 is getoetst of bij onderhavige ontwikkeling sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op basis van hetgeen beschreven wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit, waarbij sprake zal zijn van een veilige en gezonde leefomgeving;
b. Onderhavig initiatief heeft betrekking op een binnenstedelijke locatie. Niet toekomstbestendige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van nieuwebouw, transformatie van de bestaande bebouwing is niet realistisch in verband met de benodigde intensivering. Er is daarmee sprake van de herontwikkeling van een verouderd stedelijk gebied;
c. De locatie is vanwege de binnenstedelijke ligging niet geschikt voor de grootschalige productie van duurzame energie. De woningen zullen in het gebruik energieneutraal zijn. Hiermee is sprake van een optimale invulling van mogelijkheden;

d. Onderhavig initiatief levert een bijdrage aan de klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving, dit is toegelicht in paragraaf 5.2.14;
e. Het mobiliteitsaspect is toegelicht in paragraaf 5.2.3;
f. In paragraaf 4.2.1.1 is toegelicht op welke wijze onderhavig initiatief bijdraagt een de economische positie van Noord-Brabant.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de omgevingsverordening geen belemmering vormt voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.3. Waterschap

4.3.1. Verordening

4.3.1.1. Waterschapsverordening waterschap De Dommel

Algemeen
Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

Onderzoek
Onderhavig initiatief maakt geen activiteiten mogelijk waarvoor op basis van de waterschapsverordening regels gelden. In het kader van onderhavig initiatief is de Digitale Watertoets uitgevoerd, op basis hiervan is de 'normale procedure' van toepassing. Ten behoeve van het informeel vooroverleg is het waterschap over het initiatief geïnformeerd.

Naar aanleiding hiervan is een serie kaartuitsneden van het plangebied en de directe omgeving gedeeld ter uitwerking van de waterparagraaf. Voor de volledige waterparagraaf / weging van het waterbelang wordt verwezen naar sub-paragraaf 5.2.10.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de waterschapsverordening geen belemmering vormt voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.4. Gemeente Meierijstad

4.4.1. Beleid

4.4.1.1. Toekomstvisie Meierijstad

Algemeen
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet verlangt dat elke gemeente voor eind 2024 een Omgevingsvisie opstelt; daarin staan de hoofdlijnen voor de kwaliteit, ontwikkeling en het gebruik

van de fysieke leefomgeving. Meierijstad heeft ervoor gekozen om de sporen van de Toekomstvisie en de Omgevingsvisie samen te voegen. Zo voorkomt de gemeente dat veel partijen en inwoners vaker gevraagd worden over bijna dezelfde zaken. De Toekomstvisie Meierijstad is straks dus ook de Omgevingsvisie Meierijstad.

Onderzoek

Op dit moment is gemeente Meierijstad nog bezig met het opstellen van de Toekomstvisie. Er is nog geen (concept)visie gereed om voorliggend plan aan te toetsen.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van onderhavig initiatief is sprake van een ontwikkeling welke bijdraagt aan woon- en leefomgeving van Sint-Oedenrode. Daarbij worden in een tijd van krapte op de woningmarkt nieuwe wooneenheden voor een specifieke doelgroep (die het lastig heeft op de woningmarkt) gerealiseerd. Aangenomen wordt dat dit past in de toekomstvisie Meierijstad.

4.4.1.2. Erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020-2030

Algemeen

De gemeentelijke fusie is de belangrijkste aanleiding voor het harmoniseren en actualiseren van beleid, waaronder het erfgoedbeleid. De drie voormalige gemeenten gingen ieder op hun eigen wijze met het erfgoed om en hadden een eigen erfgoed- of monumentenbeleid. Deze verschillende benaderingswijzen hebben ertoe geleid dat het erfgoedbeleid binnen de gemeente Meierijstad nu wordt geharmoniseerd, waarbij nieuwe ambities worden uitgesproken die aansluiten op de hedendaagse erfgoedzorg.

Erfgoed is een breed begrip. De definitie van erfgoed kan op verschillende manieren worden uitgelegd. Waar voorheen vooral een definitie werd gehanteerd die zich richtte op enkel monumenten en de gebouwde omgeving, is de laatste jaren een bredere definitie gebruikelijk. De gemeente Meierijstad hanteert de volgende definitie: “Cultureel erfgoed omvat die materiele, immateriële, zichtbare en onzichtbare overblijfselen van onze maatschappelijke ontwikkeling, die wij waardevol vinden voor ons maatschappelijk geheugen en identiteit en willen doorgeven aan toekomstige generaties.” Deze brede beschrijving omvat zowel het tastbare als het niet-tastbare erfgoed. Het kan gaan om voorwerpen in musea, archeologische vondsten, archieven, monumenten en landschappen. Maar ook de daaraan verbonden gebruiken, verhalen en gewoonten.

Om een goed overzicht te krijgen van de verschillende vormen van erfgoed in Meierijstad wordt de volgende driedeling gehanteerd.

1. Onroerend erfgoed (niet verplaatsbaar) Monumentale gebouwen, historische landschapselementen, archeologische vindplaatsen.
2. Roerend erfgoed (verplaatsbaar) Kunstcollecties, archieven, mobiel erfgoed.
3. Immaterieel erfgoed (niet tastbaar) Verhalen, dans, muziek, evenementen, ambachten, tradities.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bebouwing gesloopt en nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Op basis van paragrafen 5.1.1 en 5.1.4 wordt geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve gevolgen voor cultuurhistorie of archeologie. Onderhavig initiatief doet geen afbreuk aan de ambities uit de erfgoedvisie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de erfgoedvisie geen beletsel vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.1.3. Woonvisie, addendum en prestatieafspraken

Woonvisie Meierijstad

Op 5 juli 2018 is de Woonvisie Meierijstad vastgesteld door de gemeenteraad.

De aandacht wordt op vier thema's gelegd:

- 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;
- 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;
- duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
- leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woon- kwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen (met een huurprijs tot €711 per maand, prijspeil 2018) is in belangrijke mate gerelateerd aan de omvang van de sociale doelgroep, ofwel huishoudens met een inkomen tot €36.165. Onder invloed van de vergrijzing en het toenemend aantal alleenstaanden neemt deze doelgroep toe. De toename van de doelgroep vertaalt zich niet één op één in een grotere behoefte aan sociale huur. Niet iedereen met een laag inkomen doet namelijk een beroep op de sociale huur. Steeds meer ouderen wonen ondanks een laag inkomen in een koopwoning met lage hypotheeklasten.

In de bestaande sociale huurwoningen is er ook sprake van scheef wonen. Mensen die door inkomensontwikkeling een hoger inkomen hebben gekregen en eigenlijk niet meer aangewezen zouden zijn op een sociale huurwoning (goedkope scheefheid). Maar ook huishoudens wiens inkomen is gedaald of die in het recente verleden in een relatief te dure sociale huurwoning zijn gaan wonen (dure scheefheid). In Meierijstad liggen de percentages scheefwoners hoger dan landelijk gemiddeld. Reden om daar eens verder naar te kijken met de corporaties. De goedkope scheefwoners houden woningen bezet die bedoeld zijn voor de lage inkomens. Binnen de groep dure scheefwoners kan betaalbaarheid een probleem zijn of worden. Mogelijk wordt het aandeel scheefwoners veroorzaakt door aan de ene kant een voor huurders gunstige prijs-kwaliteitverhouding van de

sociale huurwoningen en door onvoldoende alternatieve huur- en koopwoningen. Aan de andere kant door inkomensstijgingen en inkomensdalingen en 'dure' toewijzing in het verleden tot 1 januari 2016, het moment dat woningcorporaties passend gingen toewijzen.

Op basis van verschillende onderzoeken is de inschatting dat er de komende 10 jaar bijna 1.000 sociale huurwoningen (25% van de geprognosticeerde woningbehoefte) nodig zijn. Dit aantal is een optelsom van de behoefte op basis van de huidige inkomensverdeling bij gemiddelde economische groei, de behoefte vanuit specifieke doelgroepen (uitstromers Beschermd Wonen en doorstromers vanuit de Maatschappelijke Opvang en als gevolg van de vergrijzing, zie onder Wonen, Welzijn, Zorg) en de opgave die er nog vanuit het verleden ligt. Binnen de regio wordt de behoefte aan sociale huur ook in regionaal verband onderzocht in relatie tot de regionale behoefte. Mogelijk dat dit, naast de monitoring binnen de eigen gemeente, de komende jaren tot bijstelling leidt van de ingeschatte behoefte. Het kunnen benutten van mogelijkheden om het aandeel scheefwoners in sociale huurwoningen te verminderen zal invloed hebben op de opgave die we nu zien. Vandaar dat we met de corporaties de ontwikkelingen in de vraag en aanbodkant blijven monitoren. Aandachtspunt hierbij is dat er binnen de doelgroep sociale huur een verschuiving plaatsvindt naar een steeds groter aandeel eenpersoonshuishoudens en minder gezinnen en dat er in de voorraad sociale huurwoningen een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen zijn.

Addendum: Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad

Naast de Woonvisie kent de gemeente Meierijstad het 'Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad'. Het actieplan is een aanvulling op de Woonvisie dat is opgesteld vanwege veranderende provinciale woningbouwprognoses. De wijzigingen ten opzichte van de Woonvisie zijn als het ware een addendum op de woonvisie. Het Actieplan geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor de gemeente en hoe men dit wil combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

Plaatsnaam	Woningbehoefte 2018-2028	Realisatie 2018 t/m 2020	Restant t.o.v. woonvisie 2018	Harde en zachte plannen 2021 t/m 2030	Potentieel principe medewerking	Potentieel korte termijn	Extra versnellingsacties	Totaal plannen 2021-2035	Totaal prognose 2021 t/m 2040
Boerdonk	28	14	14	27		40	-	67	
Boskant	52	49	3	29		2	-	31	
Buitengebied		57	-57	60	14	35	100	209	
Eerde	49	29	20	24		20	30	74	
Erp	179	62	117	283	8	-	-	291	
Keldonk	40	11	29	25		39	-	64	
Mariaheide	49	79	-30	32		2	-	34	
Nijnsel	88	12	76	40		1	35	76	
Olland	37	4	33	4	39	24	-	67	
Schijndel	876	250	626	335	337	186	630	1.488	
Sint-Oedenrode	505	244	261	321	22	-	550	893	
Veghel	1.934	615	1.319	2.319	108	608	300	3.335	
Wijbosch	44	6	38	3		100	-	103	
Zijtaart	59	14	45	81		-	-	81	
Totaal	3.940	1.446	2.494	3.583	528	1.057	1.645	6.813 (128%)	5.330

Figuur 18: Uitsnede actieplan woningbouw

Prestatieafspraken 2024

Op 19 februari 2024 ondertekenden gemeente Meierijstad, de corporaties (Area, Woonmeij en BrabantWonen) en de huurdersvertegenwoordiging van Area en Woonmeij de prestatieafspraken voor 2024. De gemeente werkt op dit moment aan een Woonzorgvisie waar de ambities op het gebied van wonen, zorg en welzijn (en de afstemming daartussen) een belangrijke plek krijgen. De focus voor de Woonzorgvisie ligt, zoals ook benoemd in de prestatieafspraken, op de opgave ten aanzien van beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg. Eén van de doelstellingen is om in 2024 voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

Woonzorgvisie Meierijstad

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Woonzorgvisie 'Thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen' vastgesteld. De gemeente wil iedereen die graag in onze gemeente wil (blijven) wonen een thuis bieden. De toename van het aantal ouderen enerzijds en de afname van jongeren anderzijds zijn daarbij belangrijke ontwikkelingen om rekening mee te houden. Daarnaast is sprake van een grote groep mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van passende en betaalbare huisvesting. Daar heeft het Rijk verschillende aandachtsgroepen en urgentiecategorieën voor vastgesteld. Deze komen terug in de woonzorgvisie die op termijn ook als volkshuisvestelijk programma onder de omgevingsvisie dient. De gemeente wil sturen op vitale leefgemeenschappen met:

- Woonruimte voor iedereen,
- Delen in plaats van verdelen,
- Een gezonde thuisomgeving met zorg en welzijn in de directe omgeving
- (Toekomstbestendige) gemengde wijken en dorpen

Onderzoek

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 50 wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens in het sociale huur segment. Netto worden er, ten opzichte van de bestaande situatie, 26 wooneenheden toegevoegd. De woonvisie en het actieplan identificeren een sterke behoefte aan sociale huurwoningen. De woonzorgvisie stelt vast dat er sprake is van een grote groep die op zoek is naar passende en betaalbare huisvesting. Hoewel op basis van Figuur 18 op korte termijn geen sprake is van een woningbouwopgave past de realisatie van één- en tweepersoons wooneenheden in het sociale huur segment bij het beleid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met de doelen en ambities van de woonvisie.

4.4.1.4. Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026 & Verordening fysieke leefomgeving

Algemeen

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026

De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026 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. De gemeente Meierijstad acht hierbij ook voor ontwikkelingen onder de 500 m2 compenserende maatregelen benodigd. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Verordening fysieke leefomgeving

De gemeente Meierijstad beschikt over de Verordening fysieke leefomgeving, hierin zijn regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen, onder andere voor hemelwaterafvoer.

Onderzoek

Artikel 6.4 lid 1 van de verordening fysieke leefomgeving schrijft voor dat het verboden is “om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.”.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is inzichtelijk gemaakt hoeveel nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd. “Nieuw verhard oppervlak” is in de verordening niet nader gedefinieerd. Als nieuw verhard oppervlak wordt gezien verharding of bebouwing in de toekomstige situatie daar waar in de bestaande situatie geen verharding of bebouwing aanwezig is.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is inzichtelijk gemaakt hoeveel nieuwe verharding wordt gerealiseerd (Figuur 19). Op basis van deze tekening is in het initiatief sprake van 1.328 m2 nieuwe verharding (bestrating en dergelijke). Er wordt circa 2.452 m2 bebouwing gerealiseerd, dit wordt eveneens gezien als nieuwe verharding. Gelet op voorgaande uitleg van “nieuw verhard oppervlak” wordt hiermee extra compenseert omdat in de

bestaande situatie reeds bebouwing aanwezig is op de locaties van de nieuwbouw. Dit wordt niet verrekend zoals de reguliere verharding.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de totale verharding af met circa 1.300 m2, daarmee verbetert de infiltratiecapaciteit onverhoopt. In totaal wordt 3.780 m2 verharding gecompenseerd, hiervoor geldt een bergingseis van 60 mm per m2. Dit resulteert in een bergingsopgave van 226,8 m3.

In sub-paragraaf 5.2.10 is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan deze wateropgave.



Figuur 19: Verharding in de huidige en toekomstige situatie

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met de regels van het programma water en riolering en de verordening fysieke leefomgeving.

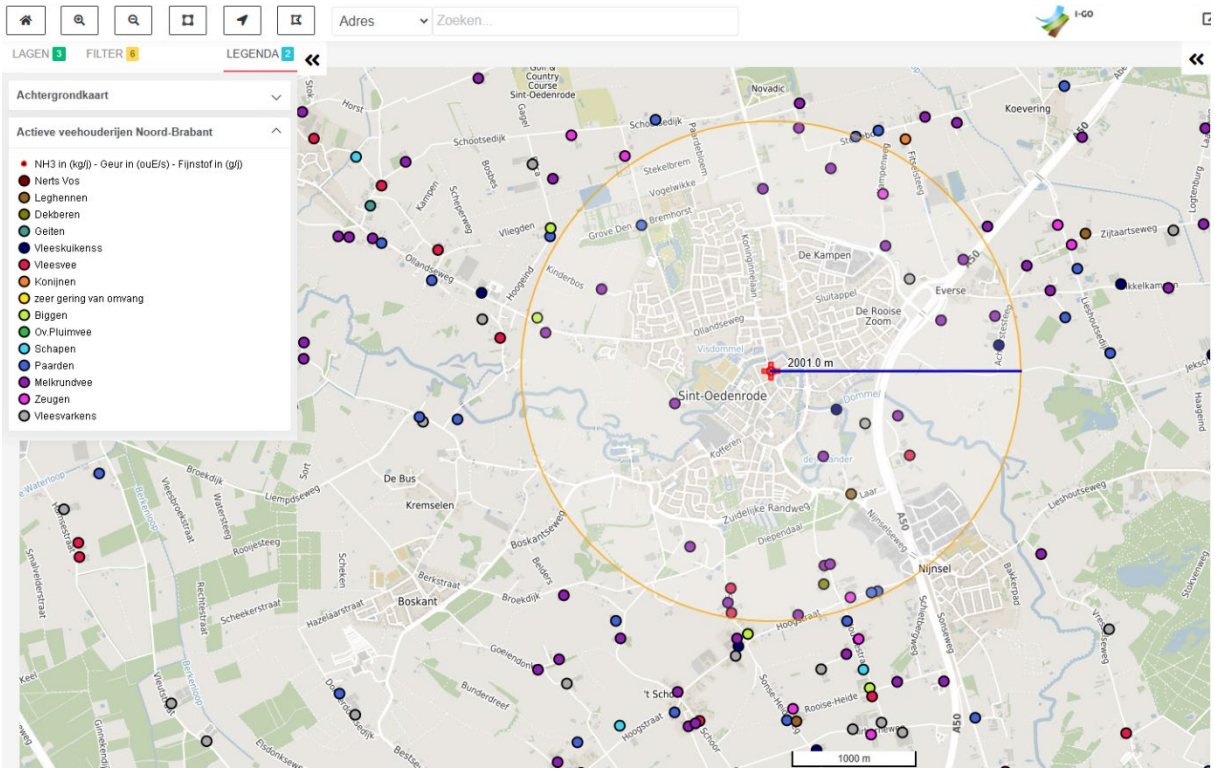
4.4.1.5. Afwegingskader geitenhouderijen

De gemeente Meierijstad heeft een beleidsdocument voor het toestaan van woningen bij geitenhouderijen (vastgesteld 13 maart 2018). De gevoelige relatie tussen woningbouw en geitenhouderijen is wat de gemeente Meierijstad betreft vooral actueel in de kernen Schijndel en Olland. De insteek hierbij is een zorgvuldige afweging van belangen aan de hand van een maatwerkaanpak. Bij zowel kleine als grootschalige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij.

Er zal binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij in principe niet worden meegewerkt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken. Te denken valt hierbij aan een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.

Toets

Ten behoeve van de toetsing aan het beleidsstuk is de I-GO viewer geraadpleegd. Op basis hiervan zijn binnen 2 km van het plangebied geen geitenhouderijen gesitueerd. Er is derhalve geen sprake van strijd met het beleid.



Figuur 20: Uitsnede I-GO viewer

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met het afwegingskader geitenhouderijen.

5. Fysieke leefomgeving

5.1. Omgevingskwaliteit

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Maar ook om de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.

Overheden moeten landschappelijke kwaliteit meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor landschappelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving een beperkt aantal instructieregels opgesteld. Hierdoor heeft de gemeente, maar ook de provincie de vrijheid om het aspect landschappelijke kwaliteit zelf in te vullen. Daarbij kan men wettelijke instrumenten gebruiken, zoals een omgevingsvisie en omgevingsplan.

5.1.1. Cultuurhistorie: landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Wettelijk kader

Provinciaal

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en herzien in 2016 en 2024.

Gemeentelijk

Voor de toelichting van het gemeentelijke wettelijke kader wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1.2.

Hoe is het verwerkt in het plan

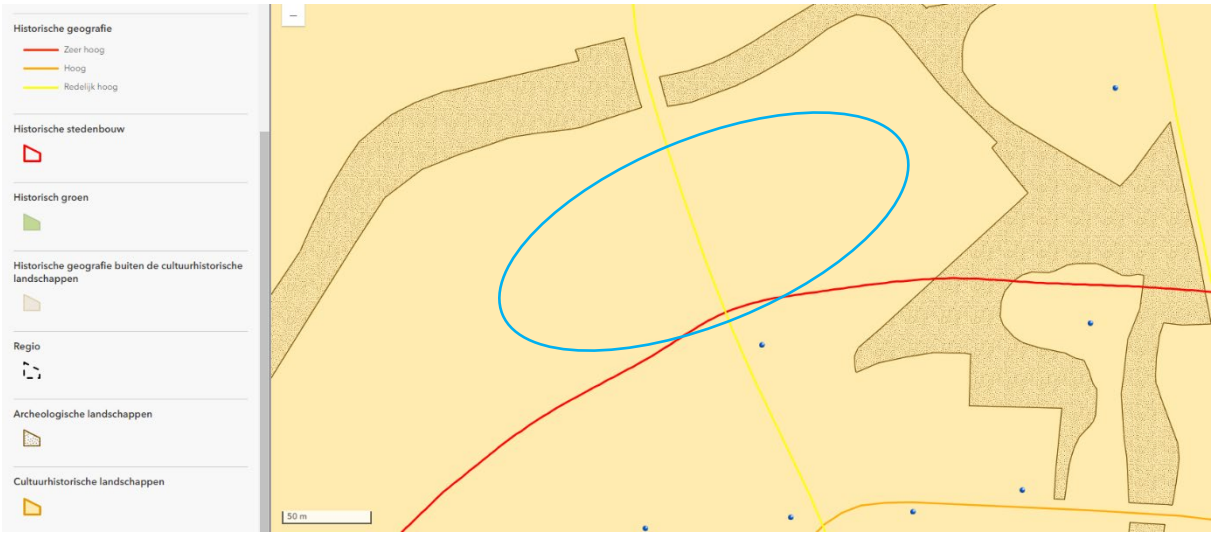
Op basis van de CHW is de Philippusstraat aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Daarnaast ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de begrenzing van de aanduiding 'Historische stedenbouw'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een binnenstedelijke locatie. In het plangebied is geen sprake van landschappelijke waarden. De in het plangebied aanwezige bebouwing, welke wordt gesloopt, is gebouwd omstreeks 1950. Er is geen sprake van bebouwing met behoudenswaardige stedenbouwkundige waarden of kenmerken.

Het bouwplan is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen waarbij de historie en stedenbouwkundige structuur zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn meegenomen in de afwegingen.

Conclusie

Met betrekking tot landschappelijke en stedenbouwkundige waarden is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 21: Uitsnede CHW 2024

5.1.2. Welstand en architectuur

Wettelijk kader

Vanaf 1 augustus 2018 geldt de Welstandsnota Meierijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft gelden voor gebieden waar dat nodig is. Verder bevat de nota beoordelingscriteria voor reclames en een excessenregeling. Deze is bedoeld om ernstige strijdigheden met redelijke eisen van welstand ongedaan te laten maken en ernstige vormen van verwaarlozing aan te pakken. In de nota is tevens een welstandskaart opgenomen.

Hoe is het verwerkt in het plan

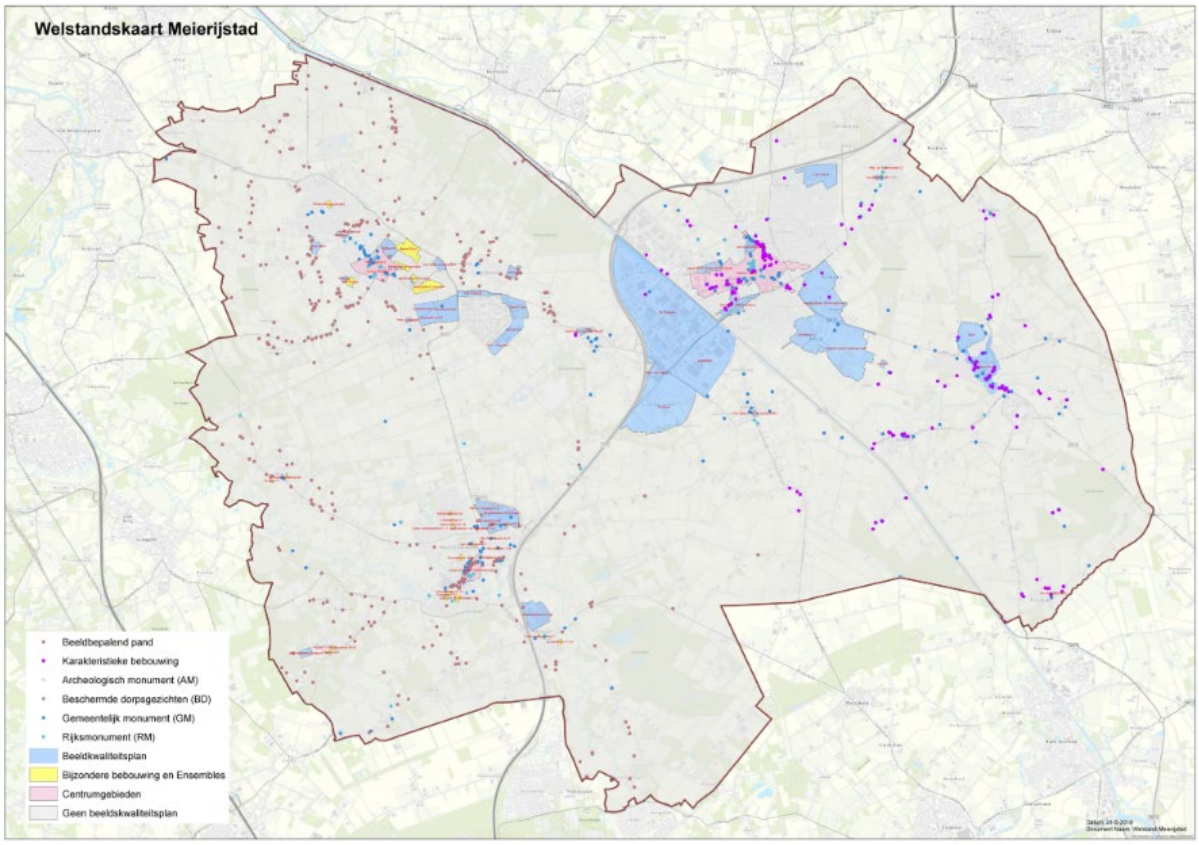
Het plangebied is niet specifiek opgenomen op de Welstandskaart van de gemeente Meierijstad. Ter plaatse geldt voor nieuwbouw een welstandsbeoordeling.

De te realiseren appartementengebouwen zullen voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw zullen bouwtekeningen worden overlegd waaruit blijkt dat aan de relevante welstandseisen wordt voldaan.

Op basis van hetgeen gepresenteerd in hoofdstuk 3 is sprake van nieuwbouw die passend is voor locatie en een positieve bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

Met betrekking tot omgevingskwaliteit is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 22: Welstandskaart Meierijstad

5.1.3. Bezonnings- en visuele hinder

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk en daarom zijn deze aspecten onderdeel van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet).

Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Wettelijk kader

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een ‘lichte’ en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren hem. Een aantal gemeenten heeft beleid gebaseerd op deze norm. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan op te nemen.

Het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' bevat geen regels met betrekking tot bezonnings- of visuele hinder.

Hoe is het verwerkt in het plan

Middels onderhavig initiatief worden twee appartementengebouwen van maximaal 7,40 meter en één appartementengebouw van 9,90 meter mogelijk gemaakt. De gebouwen worden daarmee hoger dan de gebouwen die in de bestaande situatie aanwezig zijn. De gebouwhoogtes zijn echter niet dusdanig hoog dat dit zal leiden tot extreme schaduwwerking bij omliggende woningen welke zal leiden tot onevenredige bezonnings- of visuele hinder.

Conclusie

Met betrekking tot bezonning- of visuele hinder is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.4. Archeologie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart. Voor de exacte ligging van de archeologische en verwachtingen en cultuurhistorische waarden met betrekking tot de zoekgebieden, wordt verwezen naar beleidskaarten welke onderdeel uitmaken van de kaartenboeken in de bijlagen.

Hoe is het verwerkt in het plan

Archeologisch bureauonderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V., de bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek bij deze BOPA-motivering.

Op basis van het bureauonderzoek is een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied vastgesteld. Op basis van de bouwhistorische gegevens kan de verwachting naar laag worden bijgesteld op de locatie van het KPN-gebouw. Dit gebied kan worden vrijgegeven in verband met diepe bodemverstoringen.

Naar aanleiding van de beoordeling van het onderzoek heeft de gemeente Meierijstad een selectieadvies genomen. Hierin is vastgesteld dat een archeologisch karterend booronderzoek wordt verlangd. De locatie aan het beekdal tussen de Dommel en de historische stadskern op de dekzand is potentieel bijzonder archeologisch relevant. Behalve dat hier resten uit diverse perioden verwacht kunnen worden, zo blijkt uit de bureaustudie, kunnen hier complextypen van uiteenlopende aard en omvang voorkomen, van jachtkampjes tot afvaldumps, agrarisch landgebruik en ruimtelijke inrichting. In het bijzonder kunnen sporen van beekdalspecifieke activiteiten voorkomen, zoals kades, wegen, steigers, voorden en deposities. Tegelijkertijd zal de bestaande woonwijk zijn sporen hebben nagelaten in de bodem.

Archeologisch karterend booronderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend booronderzoek uitgevoerd door Lycens B.V., de bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2 – Archeologisch karterend booronderzoek bij deze BOPA-motivering.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is geadviseerd op een deel van het plangebied vervolgonderzoek uit te voeren, indien dieper wordt ontgraven dan 0,9 m-mv. Het overige deel van het plangebied behoeft geen vervolgonderzoek. Naar aanleiding van dit onderzoek is een selectieadvies genomen, deze is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 3 – Selectieadvies BO.

Het uitvoeren van het gevraagde vervolgonderzoek is in de huidige situatie niet mogelijk in verband met de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. Om dit geen belemmering te laten zijn voor de afwijking van het omgevingsplan wordt een vergunningvoorschrift opgenomen bij het te nemen besluit. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen is hiervoor een voorstel gedaan in sub-paragraaf 7.2.3.

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2024 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Met betrekking tot archeologie is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2. Gevolgen fysieke leefomgeving

5.2.1. Milieueffectrapportage

Het doel van milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- plan-m.e.r.
- project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-

beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

Hoe is het verwerkt in het plan

De beoogde ontwikkeling is verenigbaar met het in kolom 1 van bijlage V als nummer J11 opgenomen project "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Hoewel het planologische beslag op de ruimte nagenoeg niet toeneemt is sprake van intensivering door het toevoegen van woningen. Milieueffecten zoals extra verkeersgeneratie kunnen niet uitgesloten worden. In kolom 2 is opgenomen dat een drempelwaarde niet van toepassing is. In kolom 3 is opgenomen dat de mer-beoordelingsplicht geldt wanneer sprake is van 'aanleg, wijziging en uitbreiding'. Als besluit is in kolom 4 het Omgevingsplan opgenomen, hier moet ook de omgevingsvergunning onder worden verstaan. Vanwege de aard en omvang van het project is sprake van de mer-beoordelingsplicht.

In het kader van de ontwikkeling is door Lycens B.V. een mer-beoordeling uitgevoerd, de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 4 – Mededeling mer-beoordelingsplicht. In het onderzoek is geconcludeerd dat als gevolg van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit geen sprake is van aanzienlijke negatieve milieueffecten die leiden tot noodzaak van milieueffectrapportage. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Met betrekking tot milieueffectrapportage is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Hoe is het verwerkt in het plan

Stedelijke ontwikkeling of niet?

In casu is sprake van de netto toevoeging van 27 wooneenheden. Hiermee is sprake van meer dan 11 woningen zoals bedoeld in de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 waardoor sprake is van een woningbouwlocatie en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

Nieuw of niet?
De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan

In de bestaande situatie is de planologische ruimte voor het realiseren van bebouwing beperkt. In het plangebied zijn 26 woningen De bestaande bouwvlakken hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 2.600 m2. In de bouwvlakken is vrijwel geen ruimte meer voor het toevoegen van bebouwing. Daarbij gelden er maximale goothoogtes voor de woningen van 4,5 en 6 meter. De gronden kunnen worden gebruikt voor de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’.

Met de afwijking van het omgevingsplan worden in het plangebied drie woongebouwen tot circa 7,40 en 9,90 meter toegestaan met in totaal 50 wooneenheden en bijbehorende voorzieningen. De ‘tweedimensionale footprint’ van de gebouwen is circa 2.400 m2. Met uitzondering van het KPN-gebouw wijkt het toekomstige gebruik van de gronden voor woondoeleinden in wezen niet af van het bestaande gebruik.

Als gevolg van onderhavig initiatief neemt de planologische ‘tweedimensionale footprint’ af met circa 200 m2. Met het toelaten van hogere bebouwing in meerdere bouwlagen neemt het toegestane brutovloeroppervlakte echter aanzienlijk toe. In die zin is sprake van een groter planologische ruimtebeslag. Derhalve moet worden aangetoond dat sprake is aan behoefte aan onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftebepaling
Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk

gebied te bouwen. Op basis van Figuur 17 ligt het plangebied in stedelijk gebied. Beoordeeld moet worden of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in de behoefte.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte
Op basis van het woningbouwbeleid zoals beschreven in paragraaf 4.4.1.3 bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Meierijstad) concrete kwalitatieve- en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. In het woningbouwbeleid wordt een behoefte aan sociale huurwoningen geïdentificeerd. Daarbij neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toe waardoor de vraag naar voor deze doelgroep geschikte wooneenheden eveneens toeneemt. Daarbij neemt de vraag naar duurzame en energiezuinige wooneenheden toe. Hier voorziet het initiatief in, waarbij er nog een aanzienlijke investering in binnenstedelijke omgevingskwaliteit plaatsvindt. Geconstateerd wordt dat het plan voorziet in de behoefte en het plan derhalve voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.3. Mobiliteit

Wettelijk kader
Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze geen negatieve gevolgen hebben voor de lokale parkeer- en verkeersituatie. Het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad is vervat in het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren” zoals beschreven in paragraaf 1.3.1.3.

Hoe is het verwerkt in het plan
In het plangebied wordt nieuwbouw gerealiseerd. Ter beoordeling van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn (op basis van het parkeerbeleid) de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk – Sint-Oedenrode
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Type: huur, etage goedkoop (onder huurtoeslaggrens)
- Kengetal voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie: het gemiddelde van de minimale en maximale bandbreedte.

Parkeren – auto
Bestaande situatie
In de bestaande situatie zijn in het plangebied 24 sociale huurwoningen en een nutsvoorzieningsgebouw van KPN aanwezig. Voor de woningen geldt een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 52,8 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 50 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Op basis van het parkeerbeleid geldt voor dergelijke wooneenheden een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per eenheid. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen (Figuur 23). In deze parkeerbehoefteberekening is geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

Wonen Rest bebouwde kom en buitengebied Overige kernen	Parkeernorm bewoners	Eenheid per	Parkeernorm bezoekers	Gemeten eenheid bestaand	Gemeten eenheid nieuw	Bestaand		Nieuw	
						Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	Woning	0,3			0	0	0	0
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,1	Woning	0,3			0	0	0	0
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	Woning	0,3	24		45,6	7,2	0	0
Koop/huur, etage huur	2	Woning	0,3			0	0	0	0
Koop/huur, etage midden	1,8	Woning	0,3			0	0	0	0
Koop/huur, etage goedkoop	1,5	Woning	0,3		50	0	0	75	15
Serviceflat/aanleunwoning	1	Woning	0,3			0	0	0	0
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,45	Woning	0,3			0	0	0	0
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,2	Kamer	0,2			0	0	0	0
Kamerverhuur, zelfstandig	0,5	Kamer	0,2			0	0	0	0
Totale parkeerbehoefte						45,6	7,2	75	15
Exclusieve parkeercapaciteit bewoners						0		0	
Resterende parkeerbehoefte openbare ruimte						45,6	7,2	75	15

Figuur 23: Parkeernorm bestaand en toekomstig

Functie	Werkdag														
	Tot. Vraag huidige situatie	Tot. Vraag nieuwe situatie	Ochtend	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Avond	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Nacht	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Woning bewoners	45,6	75	0,5	22,8	37,5	0,5	22,8	37,5	0,9	41,04	67,5	1	45,6	75
Woning bezoekers	7,2	15	0,1	0,72	1,5	0,2	1,44	3	0,8	5,76	12	0	0	0
Totaal	52,8	90		23,52	39		24,24	40,5		46,8	79,5		45,6	75

Koopavond			Zaterdag						Zondag		
	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Avond	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie
0,8	36,48	60	0,6	27,36	45	0,8	36,48	60	0,7	31,92	52,5
0,7	5,04	10,5	0,6	4,32	9	1	7,2	15	0,7	5,04	10,5
	41,52	70,5		31,68	54		43,68	75		36,96	63

Figuur 24: Berekening dubbelgebruik

Parkeereis	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Bruto parkeervraag	15,48	16,26	32,7	29,4	28,98	22,32	31,32	26,04
Netto parkeervraag	16	17	33	30	29	23	32	27
Vervallen (informele) parkeercapaciteit bestaande situatie	30	30	30	30	30	30	30	30
Parkeerplaatsen openbaar gebied nieuwe situatie	63	63	63	63	63	63	63	63
Netto parkeertekort (afgerond)	-17	-16	0	-3	-4	-10	-1	-6

Figuur 25: Gewogen parkeerbehoefte

Figuur 24 toont de berekening van de parkeerbehoefte bij dubbelgebruik. Wanneer rekening wordt gehouden met dubbelgebruik is sprake van een maximale parkeerbehoefte van 79,5 parkeerplaatsen op een werkdagavond. Vervolgens kan de stap gemaakt worden naar de gewogen parkeerbehoefte, deze is berekend in Figuur 25. De bruto parkeervraag is het verschil tussen de werkdagavond in de huidige situatie en de nieuwe situatie. Deze is (79,5 – 46,8 =) 32,7. De netto parkeervraag is dan 33. Wanneer de vervallen (informele) parkeercapaciteit in de bestaande situatie hierbij wordt opgeteld (30 parkeerplaatsen) is sprake van een parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 63 parkeerplaatsen wordt dan in de parkeervraag voorzien.

Het plan voorziet in de realisatie van 75 parkeerplaatsen op eigen terrein die openbaar toegankelijk zijn (Figuur 26). Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen.

Geconstateerd wordt dat het onderhavige initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid. De toename van de parkeerbehoefte leidt, dankzij het toevoegen van voldoende nieuwe parkeerplaatsen, niet tot een hogere parkeerdruk. Voor het aspect parkeren geldt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 26: Parkeerinrichting toekomstige situatie

Parkeren – fiets

Het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad bevat normen voor fietsparkeren (Figuur 27). Op grond hiervan geldt voor nieuwe voorzieningen naast een parkeereis voor auto's ook een parkeereis voor fietsen.

In het plangebied worden 50 appartementen gerealiseerd. De appartementen krijgen een eigen (fietsen)berging. Op basis van figuur 27 geldt per appartement (woning) een norm van 2,5 fietsparkeerplekken. In totaal moet daarmee worden voorzien in 75 fietsparkeerplekken voor bewoners. Hier voorziet het plan in.

Daarnaast geldt een fietsparkeernorm voor bezoekers. Op basis hiervan moeten 25 tot 50 fietsplekken worden voorzien in de openbare ruimte. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in een dergelijk

aantal fietsparkeerplekken. Dit wordt nader uitgewerkt in het civieltechnische ontwerp. Het plan zal voldoen aan het parkeerbeleid.

Woningen					
	Norm 1	Per	Opmerking	Norm 2	Per
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5,5	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2,5	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer		0,75	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			
De tabel betreft alleen de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 per woning)					

Oppervlakte fietsenschuur bij woningen (exl. bergruimte)		
Aantal fietsen	**Oppervlakte (m2)**	**Opmerking**
2	4,1	Haaks
3	5,8	Haaks
4	7,3	45°
5	8,4	45°
6	9,5	45°
7	10,6	45°
8	11,8	45°

Figuur 27: Fietsparkeernormen

Verkeer

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn in het plangebied 24 sociale huurwoningen en een nutsvoorzieningsgebouw van KPN aanwezig. Voor de woningen (CROW-categorie 'huur, huis, sociale huur') geldt een verkeersgeneratie van 5,6 verkeersbewegingen per woning. Er bestaat geen CROW-categorie voor een nutsvoorzieningsgebouw. Deze functie kent geen verkeersaantrekkende werking, hierom wordt voor deze functie geen verkeersgeneratie meegerekend. In de bestaande situatie is daarmee sprake van een verkeersgeneratie van 134,4 verkeersbewegingen pet etmaal.

Toekomstige situatie

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 50 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze wooneenheden (CROW-categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)') geldt een verkeersgeneratie van 4,1 verkeersbewegingen per woning. In de toekomstige situatie is daarmee sprake van een verkeersgeneratie van 205 verkeersbewegingen per etmaal.

Er is daarmee sprake van een theoretische toename van 70,6 verkeersbewegingen per etmaal. In werkelijkheid zal het aantal verkeersbewegingen per etmaal naar verwachting lager zijn. Figuur 28 toont een uitsnede van de verkeersintensiteit van de Philippusstraat. Deze gegevens zijn gebruikt voor het geluidonderzoek wegverkeer. Op basis van de gegevens is sprake van een verkeersintensiteit van circa 3.000 motorvoertuigen per weghelft per etmaal. Een toename van circa 70 verkeersbewegingen per etmaal, dus in theorie 35 extra verkeersbewegingen per weghelft, dit is een toename van circa 1%. Dit zal niet leiden tot onevenredige negatieve verkeerseffecten.

Verkeerstelling
Motorvoertuigen

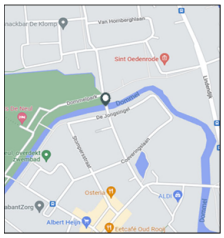
Van Rijckevorsel van Kessellaan, Sint-Oedelrode
Tussen Philippusstraat en Dommelpark

NDC NATIONWIDE DATA COLLECTIE

M87

Meetlocatie
Van Rijckevorsel van Kessellaan
Sint-Oedelrode
Tussen Philippusstraat en Dommelpark
Ri. 1 = Ri. Noord (Dommelpark)
Ri. 2 = Ri. Zuid (Philippusstraat)

Meting
Meetperiode: 9 mei t/m 22 mei 2022
Methodiek: Telslangen (NDC Nederland MC)
In opdracht van: MeetnetBrabant
Uitgevoerd door: NDC Nederland



Voertuigclassificatie
Voertuigclassificatie op basis van ascombinaties
L = Licht verkeer (2 assen, asafstand < 3,7 m)
M = Middelzwaar verkeer (2 assen, asafstand > 3,7 m
Z = Zwaar verkeer (3 of meer assen)

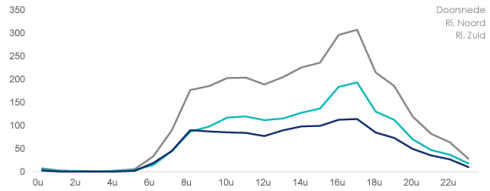
Intensiteiten

	Doorsnede				Ri. Noord		Ri. Zuid	
	Werkdag		Weekdag		Werkdag	Weekdag	Werkdag	Weekdag
Etmaal (0-24u)	3056	100%	2936	100%	1774	1698	1283	1238
Dag (7-19u)	2525	82.6%	2444	83.2%	1461	1407	1064	1036
Avond (19-23u)	450	14.7%	405	13.8%	266	239	184	165
Nacht (23-7u)	81	2.7%	88	3.0%	46	51	35	37
Ochtendspits (7-9u)	266	8.7%	228	7.7%	131	114	134	113
Avondspits (16-18u)	602	19.7%	530	18.1%	376	327	226	203

Uurcijfers

		Doorsnede			Ri. Noord		Ri. Zuid	
		Werkdag		Weekdag	Werkdag	Weekdag	Werkdag	Weekdag
00:00	01:00	7	0.2%	12	0.4%	5	8	3	4
01:00	02:00	2	0.1%	8	0.3%	2	5	0	3
02:00	03:00	2	0.1%	5	0.2%	1	3	0	2
03:00	04:00	1	0.0%	2	0.1%	0	1	0	1
04:00	05:00	3	0.1%	2	0.1%	2	2	1	1
05:00	06:00	6	0.2%	5	0.2%	4	3	2	1
06:00	07:00	33	1.1%	27	0.9%	14	11	19	15
07:00	08:00	89	2.9%	73	2.5%	45	36	45	37
08:00	09:00	176	5.8%	154	5.3%	87	78	90	77
09:00	10:00	185	6.0%	182	6.2%	98	99	87	84
10:00	11:00	202	6.6%	212	7.2%	117	120	85	91
11:00	12:00	203	6.7%	222	7.6%	120	132	84	90
12:00	13:00	188	6.2%	210	7.1%	111	122	77	88
13:00	14:00	204	6.7%	216	7.4%	115	122	89	94
14:00	15:00	225	7.4%	221	7.5%	127	125	98	96
15:00	16:00	235	7.7%	228	7.8%	137	131	99	97
16:00	17:00	295	9.7%	262	8.9%	183	161	112	101
17:00	18:00	307	10.0%	268	9.1%	193	166	114	102
18:00	19:00	214	7.0%	195	6.6%	130	116	85	78
19:00	20:00	185	6.1%	166	5.6%	112	99	73	67
20:00	21:00	119	3.9%	107	3.7%	70	64	49	44
21:00	22:00	82	2.7%	75	2.5%	47	43	35	32
22:00	23:00	64	2.1%	57	1.9%	37	34	27	23
23:00	24:00	28	0.9%	27	0.9%	18	18	10	10

Uurverloop werkdag per rijrichting



Etmaaltotalen

	Aantal voertuigen
ma 9-mei	2806
di 10-mei	2846
wo 11-mei	2802
do 12-mei	3044
vr 13-mei	3434
za 14-mei	3179
zo 15-mei	1855
ma 16-mei	3060
di 17-mei	2938
wo 18-mei	2850
do 19-mei	3328
vr 20-mei	3452
za 21-mei	3700
zo 22-mei	1812

Snelheid weekdag

	Doorsnede	Ri. Noord	Ri. Zuid
Gem. snelheid	32.1	30.2	34.1
V85	41.5	40.9	42.2

Figuur 28: Verkeersintensiteiten Philippusstraat

De bestande wegenstructuur in de omgeving van het plangebied is in staat de toename van verkeersbewegingen te verwerken. De verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling komen niet in het geding.

Conclusie

Met betrekking tot mobiliteit is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.4. Geluid

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. Allereerst moet worden vastgesteld of een plan in een aandachtsgebied is gelegen. Indien dit het geval is dan gelden er standaardwaarden waar het geluid niet boven uit mag komen. Indien het niet mogelijk is om met redelijke maatregelen aan deze standaardwaarden te voldoen dan kan de gemeente een hogere waarde toelaten tot aan de aangegeven grenswaarde.

Wettelijk kader

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Breedte aandachtsgebieden

Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied)	
Geluidaandachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (hierna: gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de in Tabel 2 opgenomen standaardwaarden.

Tabel 2: Standaardwaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L_{den}
Spoorwegen	55 L_{den}

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 3 opgenomen grenswaarden.

Tabel 3: Grenswaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	70 L_{den}
Spoorwegen	65 L_{den}

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met gpp's en zonder gpp's bij elkaar opgeteld.

Hoe is het verwerkt in het plan

De geluidbelasting op het plan is bepaald op verscheidene punten verspreid over de woningen. De hoogte van de waarneempunten is gekozen op 2.5, 5 en waar van toepassing op 7.5 meter. Er zijn geen wegen in de directe omgeving gelegen waarvoor een gpp is vastgesteld.

De geluidbelasting op bouwblok 1A en 2A is gelijk of lager dan 53 dB. Blok 3A is dichter bij de weg gelegen. De geluidbelasting is hier met 54 dB hoger dan de standaardwaarde. Om af te wijken van de standaardwaarde is een afweging noodzakelijk. Eén van deze afwegingen is de vraag of door het verplaatsen van een ontwikkeling wel aan de standaardwaarde kan worden voldaan. Dit is hier het geval. Indien de afstand tussen de weg en blok 3A met 1.75 meter wordt vergroot zal de geluidbelasting afnemen tot de standaardwaarde. De geluidbelasting op alle blokken bedraagt na verschuiving van blok 3A met 1.75 meter van de weg af maximaal 53 dB.

Na overleg met de initiatiefnemer blijkt het verplaatsen van blok 3A met 1.75m geen bezwaar. Na deze maatregel is de geluidbelasting op het plan niet hoger dan de standaardwaarden van het Bkl (art. 3.20). De minimaal vereiste geluidwering aangegeven in het Bbl bedraagt 20 dB. Er wordt zonder nadere voorzieningen voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Het aspect geluid is geen beletsel voor het afwijken van het omgevingsplan. Om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen wordt een vergunningvoorschrift opgenomen bij het te nemen besluit waarmee de positionering van gebouw 3A wordt vastgelegd. Zodoende is geborgd dat voor de betreffende gevel aan de standaardwaarde wordt voldaan.

Zodoende is voor wat betreft geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Met betrekking tot geluid is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.5. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstof- dioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- bij de aanleg van een auto(snel)weg.

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde (vanaf ingangsdatum) danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);

- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene Rijksregels voor lucht bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden regels die de emissie naar de lucht moeten beperken, alsmede een zogenaamde zorgplicht. Deze verplicht bedrijven vooraf na te gaan op welke wijze zij verontreiniging van de buitenlucht kunnen voorkomen of beperken. Bedrijven worden geacht preventieve maatregelen te nemen. De regels voor luchtemissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Hoe is het verwerkt in het plan

Figuur 29 toont het resultaat van de NIBM-tool, hieruit volgt dat het plan in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van Figuur 30, Figuur 31 en Figuur 32 is ter plaatse van het plangebied sprake van een NO2 concentratie van 12 – 14 µg /m3, een PM10 concentratie van 18 – 20 µg Pm10/m3 en een PM2,5 concentratie van 10 – 11 µg Pm10/m3.

De omgevingswaarden voor NO2 (40 µg/m^3), PM10 (40 µg/m^3) en PM2,5 (25 µg/m^3) worden niet overschreden.

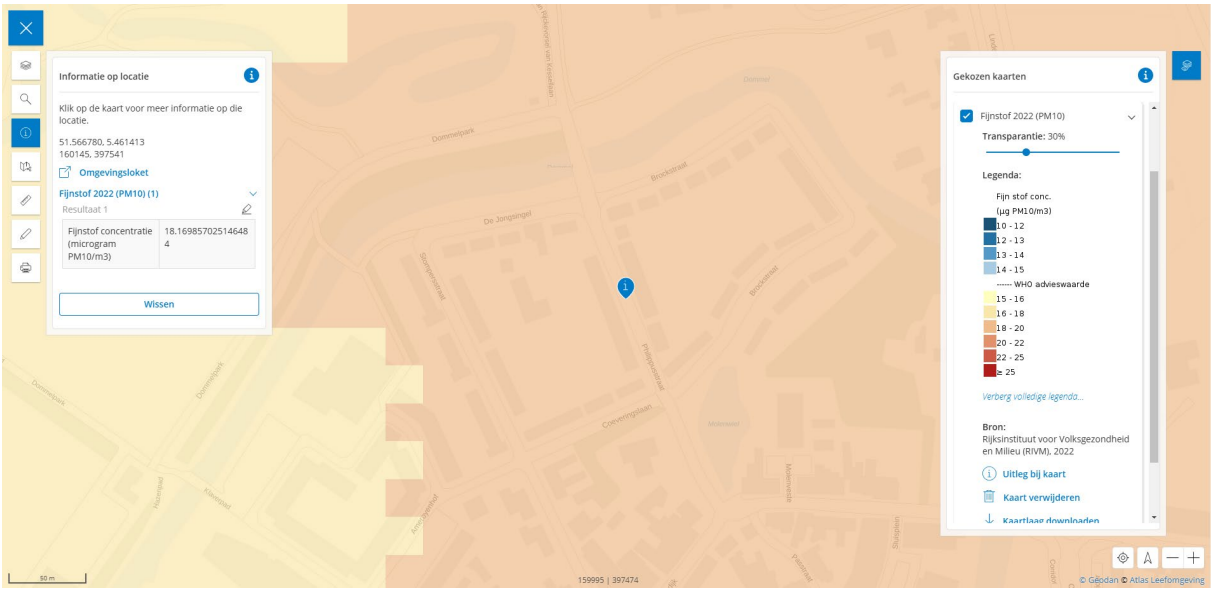
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	70
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,07**
	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		

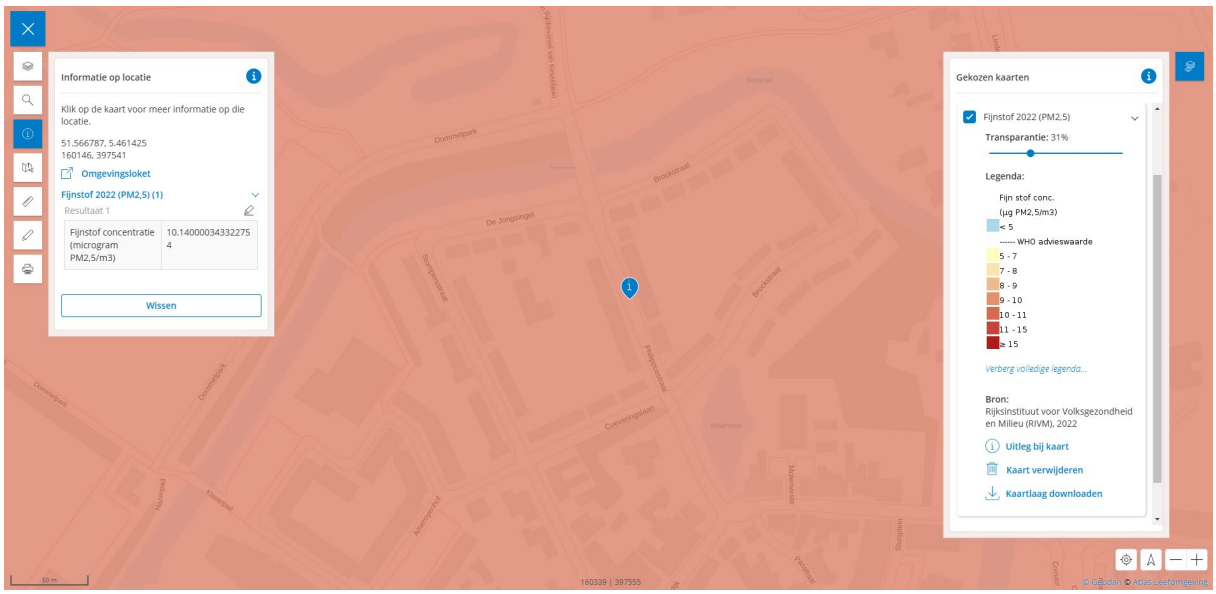
Figuur 29: NIBM-tool extra voertuigbewegingen



Figuur 30: Uitsnede stikstofdioxide kaart 2022



Figuur 31: Uitsnede fijnstof (PM10) kaart 2022



Figuur 32: Uitsnede fijnstof (PM2,5) kaart 2022

Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.6. Geur

Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen

sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Hoe is het verwerkt in het plan

Met het onderhavige initiatief worden gevoelige functies mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Daarmee moet voor wat betreft deze woningen sprake zijn van aanvaardbare geurhinder. In de omgeving van het plangebied is slechts beperkt sprake van geurveroorzakende activiteiten. Op ruim 500 meter van het plangebied zijn het bedrijventerrein van Ahrend HQ en het agrarische bedrijf Corridor 3 gesitueerd. Op kortere afstand van deze bedrijven zijn in de bestaande situatie reeds woningen gesitueerd. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden de bedrijven niet gehinderd.

Figuur 33 toont een uitsnede van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Op basis van het kaartbeeld is het plangebied gesitueerd in het concentratiegebied van Noord-Brabant. Er is sprake van een goede tot zeer goede achtergrondbelasting.

Er is geen sprake van andere activiteiten welke (kunnen) leiden tot geurhinder ter plaatse van het plangebied. In de toekomstige situatie is sprake van aanvaardbare geurhinder.



Figuur 33: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Conclusie

Met betrekking tot geurhinder is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.7. Trillingen

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Hoe is het verwerkt in het plan

Het plangebied is gesitueerd in stedelijk gebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten gesitueerd welke trillingen produceren zoals een spoorweg. Ter plaatse van het plangebied zal geen sprake zijn van trillinghinder.

Conclusie

Met betrekking tot trillingen is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.8. Bodem

Wettelijk kader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

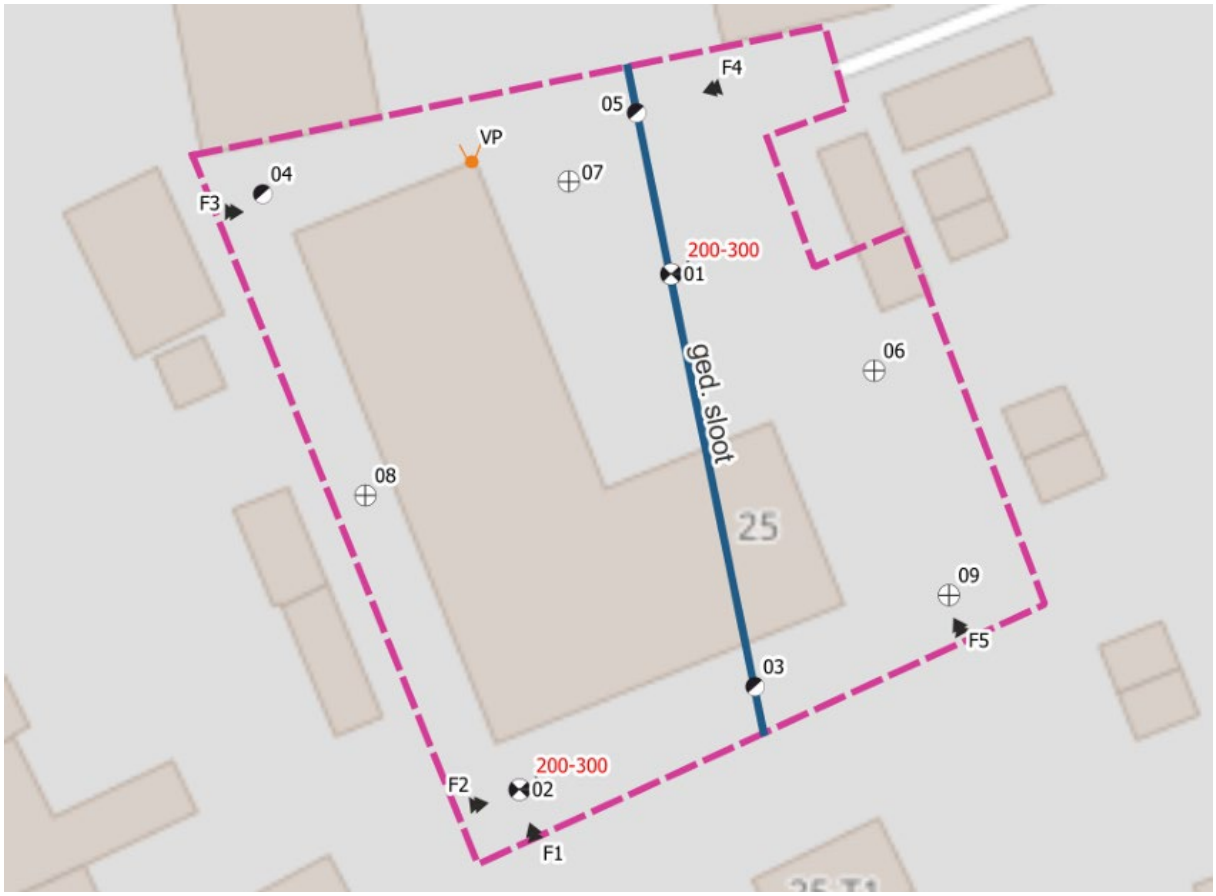
Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Hoe is het verwerkt in het plan

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Navolgend worden beide behandeld.

Verkennend bodemonderzoek KPN-locatie (Ingenieursbureau Mol)

Door Ingenieursbureau Mol is in 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de KPN-locatie, de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek Ingenieursbureau Mol. Het onderzoeksgebied is weergeven in Figuur 34.



Figuur 34: Onderzoeksgebied Ingenieursbureau Mol

Het terrein is onderzocht in verband met de wens om de bodemkwaliteit vast te leggen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek was aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehaltes boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek is het volgende geconcludeerd:

Gehele locatie

- De bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- De ondergrond is licht verontreinigd met lood;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging moest verworpen worden, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

Deellocatie 1: Gedempte sloot

- De diepere ondergrond ter plaatse van boring 05 is sterk verontreinigd met koper;
- Het grondwater is matig verontreinigd met barium.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. De onderzoeksresultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

Naar aanleiding van de bevindingen is een nader bodemonderzoek uitgevoerd in 2023. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 7 – Nader bodemonderzoek Ingenieursbureau Mol. Het doel van het nader onderzoek was tweeledig:

- Vaststellen van de ernst van de verontreiniging met koper in de grond;
- Vaststellen van de omvang van de verontreiniging met koper in de grond.

Er was in het mengmonster MM1 van het verkennend bodemonderzoek sprake van een interventiewaarde-overschrijding. Naar aanleiding daarvan heeft een uitsplitsing van het mengmonster plaatsgevonden en zijn de individuele monsters geanalyseerd. Hieruit bleek dat in één mengmonster sprake was van een tussenwaarde-overschrijding voor koper (Boring 05-3, 1,00 - 1,50 m-mv). In de andere monsters zaten geen verhoogde gehalten. Naar aanleiding van deze overschrijding van de tussenwaarde heeft nader onderzoek plaatsgevonden, om te controleren of sprake is van een sterke verontreiniging op die plek. Hieruit bleek dat er hoogstens een matig verhoogd gehalte is aangetoond (boring 104, 1,00 - 1,50 m-mv). Op basis van de resultaten is dus geen sprake van een interventiewaarde-overschrijding.

Conform het gestelde in de Wet bodembescherming is geen sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging omdat de gehalten met koper niet verhoogd ten opzichte van de interventiewaarden zijn aangetroffen.

Zodoende is geen sprake van een belemmering voor de herontwikkeling en de activiteit wonen.

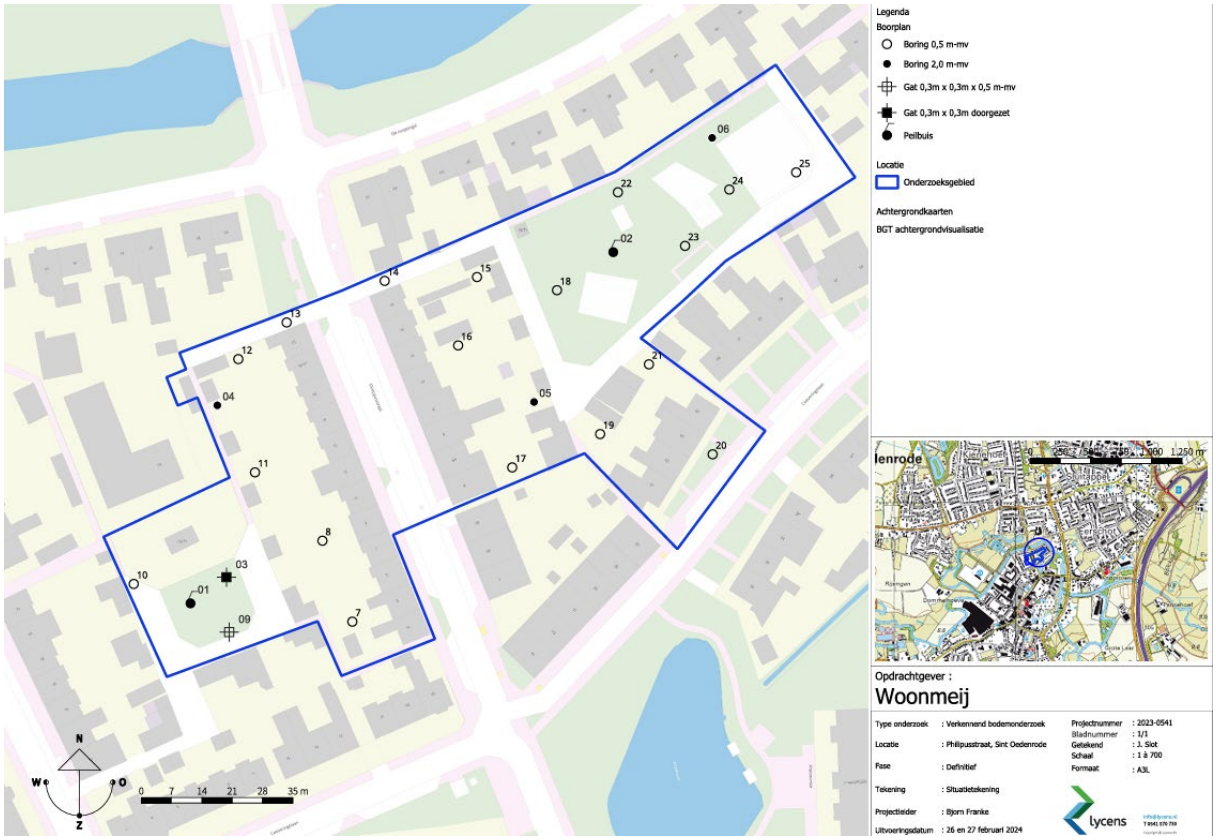
Verkennend bodemonderzoek overig plangebied (Lycens B.V.)

In het kader van de beoogde ontwikkeling is in het overige plangebied een verkennend bodemonderzoek met aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V., de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 8 – Verkennend bodemonderzoek Lycens. Het onderzoeksgebied is weergeven in Figuur 35. Navolgend worden de resultaten van het onderzoek beknopt beschreven.

Chemisch analytisch zijn in de bovengrond metalen en PAK, PCB en minerale olie aangetoond. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond met bijmenging aan baksteen bevat geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters. De verhoogde gehalten in de bovengrond zijn vermoedelijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en de bodemvreemde materialen in de bodem. De verhoogde gehalten in de zintuiglijk schone ondergrond zijn vermoedelijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen.

In de puinlaag is asbest aangetoond. Ter plaatse van het asbestonderzoek is asbest aangetoond in een gehalte van 228,5 mg/kg ds. De interventiewaarde wordt hierbij overschreven.

Chemisch analytisch zijn in het grondwater lichte verontreinigingen met barium en naftaleen aangetoond. Het is niet bekend waar deze verontreinigingen door worden veroorzaakt. De aanwezigheid van naftaleen kan te maken hebben met de licht verhoogde gehalten aan PAK die in de grond is aangetoond.



Figuur 35: Onderzoeksgebied Lycens B.V.

Aangezien met betrekking tot de aangetoonde verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Ten aanzien van naftaleen is geen directe oorzaak bekend.

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Voor wat betreft de chemische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Voor wat betreft het gehalte aan asbest in de puinlaag is er wel sprake van een belemmering. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient de puinlaag met asbest te worden verwijderd onder de geldende wet- en regelgeving.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen wordt middels een vergunningvoorschrift geregeld dat voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen de betreffende asbestverontreiniging wordt

gesaneerd. Ook wordt middels een vergunningvoorschrift geborgd dat nader onderzoek naar mogelijke dempingen ter plaatse van het plangebied plaatsvindt.

De noodzakelijke sanering van de asbestverontreiniging en het nader onderzoek naar dempingen staat de financiële uitvoerbaarheid niet in de weg. De kosten hiervan zijn met het oog op de totale projectomvang slechts van zeer geringe invloed op de haalbaarheid. Dit vormt geen belemmering voor het afwijken van het omgevingsplan. De bodemkwaliteit staat daarmee de afwijking van het omgevingsplan niet in de weg.

Verwerken nadere stappen bodem

Conclusie

Met betrekking tot bodem is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.9. Veiligheid

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. In het omgevingsplan zijn door de gemeente Meierijstad (nog) geen aandachtsgebieden opgenomen in het kader van externe veiligheid, derhalve is vastgehouden aan het omgevingsplan van rechtswege.

Hoe is het verwerkt in het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van nieuwe beperkt kwetsbare objecten (woningen). Netto neemt het aantal beperkt kwetsbare objecten in het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie toe met 27 eenheden.

In het plangebied is een gasverdeelstation van Enexis aanwezig. Deze wordt vervangen. In de nieuwe situatie is sprake van een categorie B station in een behuizing met een opstellingsruimte groter dan 0,5 m3 maar kleiner dan 15 m3. Als richtafstand tot gebouwen voor kwetsbare personen geldt een afstand van 4 meter. Hier wordt in de toekomstige situatie ruimschoots voldaan (ca. 10-15 m). Derhalve is geen sprake van een situatie met een verhoogde kans op zware ongevallen of rampen voor wat betreft externe veiligheid.

Op circa 80 meter ten westen van de beoogde bebouwing in het westelijke deel van het plangebied is een risicobron gesitueerd. Dit betreft een opslagtank voor gas bij het zwembad De Neul. Voor de risicobron geldt geen aandachtsgebied of plaatsgebonden risico. De risicobron vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De overige in de omgeving van het plangebied gesitueerde risicobronnen betreffen de A50, een buisleiding van de Gasunie en Bongers tankstation B.V. aan de Schijndelseweg 19. De afstand van het plangebied tot de betreffende risicobronnen is dusdanig groot dat geen sprake is van een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 36: Uitsnede veiligheidskaart

Conclusie

Met betrekking tot veiligheid is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.10.Water

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

Toevoegen verharding

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m2 en 10.000 m2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3).

Benodigde compensatie (in m3) =
Toename verhard oppervlak (in m2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)

Het middelste getal in de rekenregel is de gevoeligheidsfactor. Dit is een nominale waarde die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De gevoeligheidsfactor is verdeeld in 3 zones: 1, 0,5 of 0,25. Om te bepalen welke zone van toepassing is op een bepaalde locatie, dient de Kaart Gevoeligheidsfactor te worden geraadpleegd op de website van het waterschap. Het getal 0,06 in de rekenregel staat voor de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m3/ha.

Gemeentelijk waterbeleid

Zie subsub-paragraaf 4.4.1.4.

Hoe is het verwerkt in het plan

Weging van het waterbelang

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een weging van het waterbelang plaats te vinden. Nederland is een waterrijk land en het aspect water verdient dan ook een prominente plaats in de ruimtelijke ordening. Welke onderwerpen relevant zijn voor deze weging is afhankelijk van de aard, omvang en plaats van de ontwikkeling. De onderwerpen grondwater, waterberging, waterveiligheid, afvalwater en aanleghoogte bebouwing.

Grondwater

Bij het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het grondwater. Ten opzichte van de directe omgeving kent het plangebied een relatief lage ligging. Dit is niet direct terug te zien in de grondwaterstand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is circa 135 cm onder maaiveld, de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) is circa 150 cm onder maaiveld. Deze grondwaterstanden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 37: Grondwaterstand en AHN

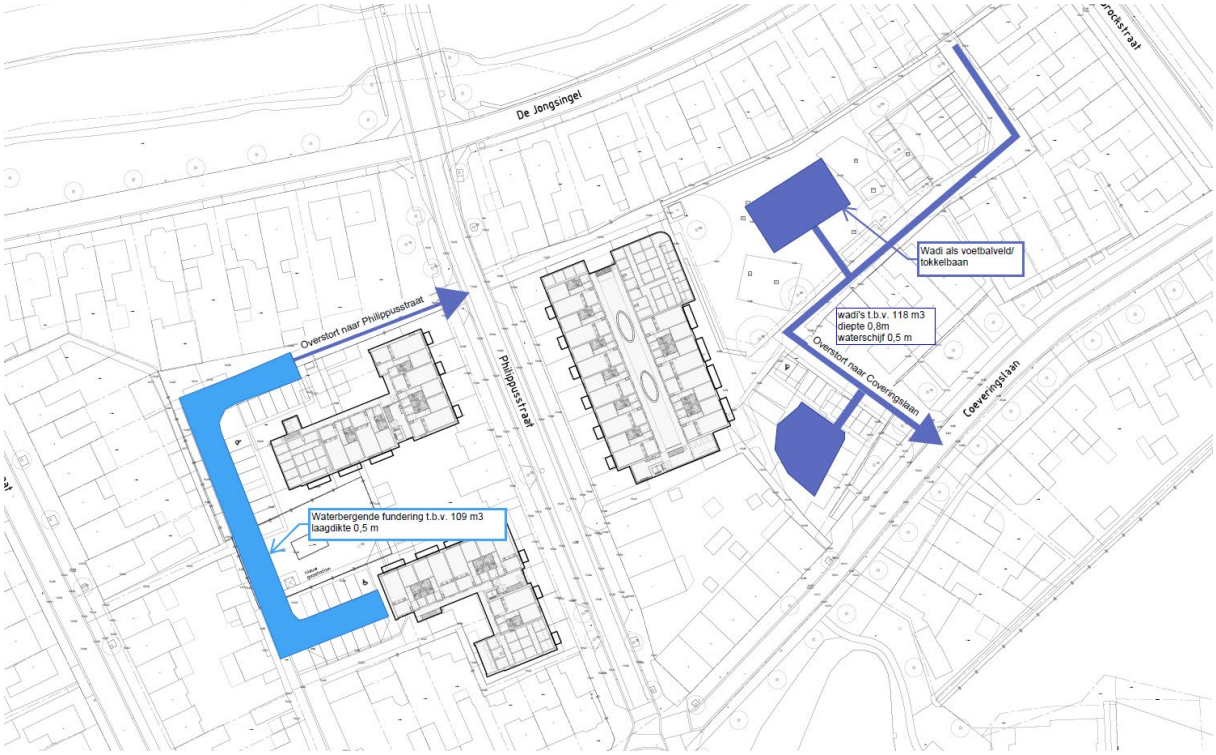
Waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel, waarna het hemelwater in een collectieve hemelwatervoorziening in de openbare ruimte wordt verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater mogelijk is.

Op basis van de Kaart Gevoeligheidsfactor geldt voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1.

In de bestaande situatie is in het plangebied 7.738 m2 verharding aanwezig. In de toekomstige situatie neemt dit af naar 6.435 m2. Deze afname van verharding heeft een positieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie.

Op grond van subsubparagraaf 4.4.1.4 is sprake van een totale waterbergingsopgave van 226,8 m3. Aan deze bergingsopgave wordt invulling gegeven met de aanleg van waterbergende fundering onder bestrating, een wadi en een waterbergend speelveld. Figuur 38 toont een globale weergave van de waterbergende voorzieningen.



Figuur 38: Waterberging voorzieningen

In het westelijk plangebieddeel wordt waterbergende fundering onder de weg toegepast. Dit substraat betreft een mengsel van basalt en lava waardoor het zeer stevig is en tegelijkertijd een grote opnamecapaciteit heeft. Het is duurzaam en onderhoudsvriendelijk waardoor het geschikter is als waterbergingsmaatregel dan infiltratiekratten. Bij overvloedige regenval is de opbouw in staat het overtollige water af te voeren naar de onderliggende bodem, vanwaar het in de ondergrond infiltreert. Het substraat wordt toegepast in een laag van 0,5 meter. Het waterbergend vermogen is 109 m3.

In het oostelijk plangebieddeel worden een wadi en een waterbergend speelveld gerealiseerd. Voor deze voorzieningen wordt uitgegaan van een aanlegdiepte van 0,8 meter, daarmee kan een waterschijf van 0,5 meter worden vastgehouden. Zodoende wordt een waterbergend vermogen van 118 m3 gerealiseerd.

In het kader van de waterbergingsopgave is door Lycens B.V. een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiecapaciteit ter plaatse van het plangebied. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 9 – Geohydrologisch onderzoek.

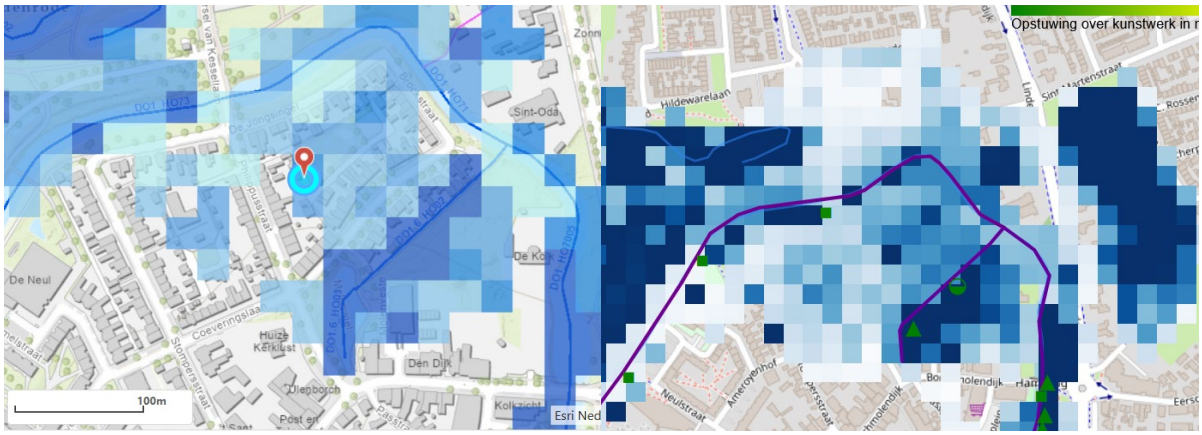
In het onderzoek is middels 8 metingen de waterdoorlatendheid van de bodem bepaald. Ten tijde van het onderzoek was sprake van een grondwaterstand tussen 1,2 en 1,5 m-mv. Dit sluit aan bij de GHG en GLG zoals voorgaand besproken. Op basis van het onderzoek is de gemiddelde k-waarde tussen de 1 en 7 meter per dag. De gemiddelde K-waarden bevindt zich minimaal in de categorie “goed doorlatend”. De goede doorlatendheid van de bodem is te relateren aan het feit dat de bodem bijna geheel uit zand bestaat en dat er geen storende klei of

leemlagen aanwezig zijn tot de maximaal onderzochte diepte. Geconstateerd wordt dat de bodem geschikt is voor hemelwaterinfiltratie.

Met deze invulling van de waterbergingsopgave wordt voorzien in een duurzame en veilige waterhuishoudkundige inrichting die voldoet aan het van toepassing zijnde beleid van de gemeente. De maatregelen voldoen aan de (minimale) regels van het waterschap.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt in een gebied dat kwetsbaar is voor overstromingen. Ten behoeve van de waterveiligheid zijn er dan ook waterkeringen aanwezig in de vorm van dijken. Waterveiligheidmaatregelen in het kader van het onderhavige initiatief zijn niet haalbaar en doelmatig. In het geval van een calamiteit in de vorm van een overstroming zal het gebied worden geïnformeerd middels een NL-alert waarna wordt geëvacueerd.



Figuur 39: Waterberging watersysteemtoets 2018 & waterklik overstromingsberekening



Figuur 40: Waterkeringen en dijken

Afvalwater

Afvalwater van de toekomstige woningen wordt afgevoerd op het bestaande riool. Er wordt gebruikgemaakt van de bestaande rioolaansluitingen. Gelet op de toename van het aantal wooneenheden en de beperkte omvang van huishoudens leidt dit niet tot een belemmering.

Conclusie

Met betrekking tot water is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.11.Natuur

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: *Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.*

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte

formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Hoe is het verwerkt in het plan

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd door Lycens B.V., de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende BOPA-motivering als Bijlage 10 – Quickscan flora & fauna.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de Quickscan Flora & Fauna is een nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, vleermuis en gierzwaluw. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 11 – Nader onderzoek soorten.

In het nader onderzoek is vastgesteld dat er in het onderzoeksgebied een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Buiten het onderzoeksgebied is een zomerverblijfplaats van de laatvlieger vastgesteld. Met de ontwikkeling wordt geen essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied aangetast.

Tijdens het nader onderzoek zijn geen nestplaatsen van gierzwaluwen en huismussen vastgesteld. Het onderzoeksgebied vormt geen essentieel foerageergebied of leefgebied voor de huismus of de gierzwaluw. Het slopen van de bebouwing en het rooien van beplanting leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor gierzwaluwen en huismussen.

Vanwege de verblijfplaats van de vleermuis is voor wat betreft de sloop van het voormalige KPN-gebouw sprake van een flora- en fauna-activiteit zoals bedoeld in het Bal. Dit betekent dat er een vergunning noodzakelijk is voor de sloop ervan. In het kader van de vergunningaanvraag is een activiteitenplan voor de vleermuis opgesteld, deze is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 12 – Activiteitenplan Soortbescherming.

In het kader van de vergunningaanvraag voor de flora- en fauna-activiteit zijn mitigerende maatregelen genomen met het ophangen van tijdelijke kasten. In de nieuwbouw worden permanente voorzieningen ingebouwd. Voor een uitgebreide beschrijving van de maatregelen wordt verwezen naar de bijlage. Op 3 december 2024 is de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Gelet op de door initiatiefnemer getroffen maatregelen en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling wordt de vergunning voor de flora- en fauna-activiteit redelijkerwijs verleend. Derhalve is geen sprake van een belemmering. Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt een vergunningvoorschrift opgenomen in het te nemen besluit waarmee de sloop van het voormalige KPN-gebouw uitsluitend is toegestaan wanneer de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit is verleend.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten gronden die tot het Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Brabant, Groenblauwe mantel en Nationaal landschap behoren. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en de afstand met het onderzoeksgebied is dusdanig groot dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Brabant, groenblauwe mantel en Nationaal landschap hebben. Daarnaast wordt het onderzoeksgebied omgeven door bebouwing waardoor de impact van het uitvoeren van voorgenomen activiteiten minimaal is. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid.

Stikstof

Ter beoordeling van een mogelijk effect van het initiatief op Natura 2000-gebied is door Lycens B.V. een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, de bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 13 – Stikstofdepositieberekening bij voorliggende motivering. De rekenbestanden zijn bijgevoegd als losse bijlagen. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat stikstofemissie afkomstig van onderhavig plan geen significant negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Omgevingswet noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie

Met betrekking tot natuur is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.12. Duurzaamheid

Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Wettelijk kader

De gemeente Meierijstad beschikt niet over duurzaamheidsbeleid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoe is het verwerkt in het plan

In de basis is sprake van een duurzame ontwikkeling omdat de bestaande niet toekomstbestendige en energieonzuinige bebouwing plaatsmaakt voor nieuwbouw. Op de daken van de gebouwen worden zonnepanelen toegepast. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De nieuwe woningen worden nagenoeg energieneutraal. Daarnaast is intiatiefnemer ook voornemens om circulariteit toe te passen door de dakpannen van het bestaande KPN gebouw te hergebruiken. Ook wordt

onderzocht of hergebruik of verkoop van kwalitatief goed sloopmateriaal mogelijk is. Daarnaast is sprake van duurzaamheid in de zin dat klimaatadaptieve maatregelen worden genomen (waterberging, toevoegen groen en natuurinclusieve maatregelen). Tot slot is op basis van sub-paragraaf 5.2.2 tevens sprake van duurzame verstedelijking. Geconstateerd wordt dat sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Conclusie

Met betrekking tot duurzaamheid is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.13.Gezondheid

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet ‘specifieke zorgplichten’, deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Tot op heden heeft de gemeente Meierijstad in het omgevingsplan (nog) geen toepassing gegeven aan het vastleggen van het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid. Er kan niet worden getoetst aan bijbehorende omgevingswaarden. Wel is wat betreft gezondheid, in het kader van de specifieke zorgplicht, opgenomen dat in ieder geval alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid

moeten worden genomen. Ook gelden, met het oog op het beschermen van de gezondheid, onder andere regels voor het graven in de bodem, het tijdelijk opslaan van vrijkomende grond, de aansluiting op drinkwater, afvoer van huishoudelijk afvalwater & hemelwater en overbewoning van woonruimte.

Hoe is het verwerkt in het plan

Onderhavig initiatief maakt de realisatie van woningen in het sociale segment mogelijk. Op basis van hoofdstuk 3 is sprake van een zorgvuldig inpassing van de nieuwbouw op de locatie met aandacht voor groen, verkoeling en ontmoeting. Hiermee draagt het initiatief bij aan gezond gedrag en mentale gezondheid.

In het kader van de ontwikkeling is een digitaal GGD omgevingsadvies opgevraagd. Met name het aspect luchtkwaliteit en veehouderij is hierin relevant. Het advies van de GGD is om minimaal 250 meter afstand in acht te nemen tussen een (intensieve) veehouderij en nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen.

Wanneer er een geitenhouderij in de omgeving staat, blijkt dat mensen die binnen een straal van 2 km wonen een verhoogde kans op longontsteking hebben. Het risico neemt toe naarmate de afstand kleiner is, al is dit nog niet precies te kwantificeren. Het risico is het grootst binnen 500 meter van de geitenhouderij. Geadviseerd wordt om in elk geval niet naar een geitenhouderij toe te bouwen en terughoudend te zijn met de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van geitenhouderijen.

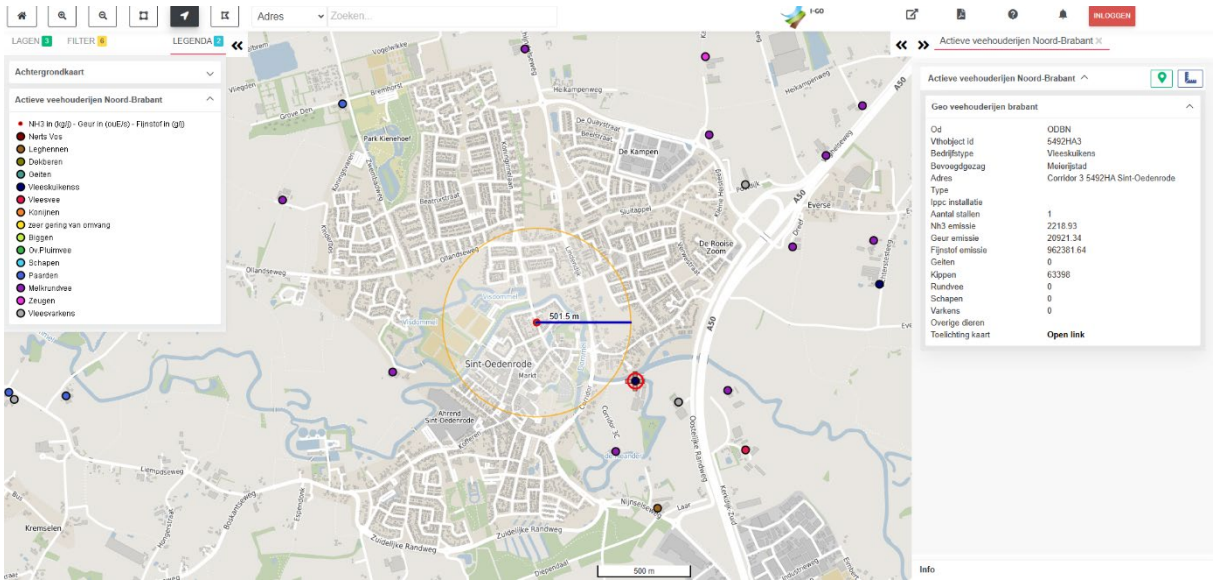
Het meest recente VGO-onderzoek toont toch weer aan dat binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij er een verhoogd risico is op longontsteking. Het advies is daarom een afstand van minimaal 500 meter aan te houden tussen een gevoelige bestemming en een pluimveehouderij.

Op basis van Figuur 41 is in de omgeving van het plangebied sprake van veehouderijen. Binnen een straal 500 meter is geen sprake van veehouderijen. Op een afstand van 611 meter is een pluimveehouderij met vleeskuikens gesitueerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft geitenhouderijen en pluimveehouderijen, er is derhalve geen sprake van een belemmering voor de toekomstige gevoelige functie.

Het doorlopen van de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ is niet noodzakelijk. Een maatwerkadvies van de GGD is niet noodzakelijk. Er is sprake van een aanvaardbaar gezondheidsrisico.

Uit de beoordeling van de verscheidene omgevingsaspecten (hoofdstuk 5) blijkt dat voor wat betreft de milieuaspecten met potentiële gevolgen voor gezondheid, sprake is dan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt zowel voor het plangebied als de directe omgeving. Geconstateerd wordt dat met onderhavige ontwikkeling sprake is van het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving.

Tot slot is geen sprake van strijd met het beleidsstuk ‘Afwegingskader geitenhouderijen’ op basis van subsub-paragraaf 4.4.1.5.



Figuur 41: Uitsnede I-GO viewer veehouderijen

Conclusie

Met betrekking tot gezondheid is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.14.Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving voorkomt problemen en beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

Wettelijk kader

Zie 4.2.1.2, op basis van artikel 5.55 van de Omgevingsverordening moet rekening worden gehouden met gevolgen van klimaatverandering, ofwel klimaatadaptatie.

Hoe is het verwerkt in het plan

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van binnenstedelijk groen, hiermee wordt hittestress en het optreden van het stedelijk hitte eiland effect tegengegaan. Daarnaast worden waterbergingsmaatregelen getroffen om de afwenteling van wateroverlast te voorkomen. Hemelwater van verharding wordt binnen de

planbegrenzing in een wadi en waterbergende parkeerplaatsen opgevangen zodat dit niet wordt afgevoerd op het riool. Er wordt daarmee voorzien in een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot klimaatadaptatie is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.15. Kabels en leidingen

Wettelijk kader

Hoogspanningslijnen

Voor het elektriciteitsnetwerk (waaronder hoogspanningslijnen, ondergrondse kabels en transformatorhuisjes) bestaat geen directe wetgeving of normenkader in relatie tot gezondheid. Echter blijft artikel 1.6 van de Omgevingswet, die gaat over zorgplicht, gelden. Een netwerkbeheerder mag niet de gezondheid van de omwonenden schaden. Uit onderzoek is gebleken dat er mogelijk een oorzakelijk verband bestaat tussen leukemie en verblijf in het magnetische veld afkomstig van hoogspanningslijnen. In Nederland geldt daarom rijksvoorzorgbeleid voor hoogspanningslijnen.

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla (µT) over een jaargemiddelde. De gemeente stelt daarvoor preventief een zone in die vrij blijft van dergelijke bebouwing, dit noemen we de magneetveldzone. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd.

Het begrip “gevoelige bestemming” wordt als woning, school, crèche en kinderopvangplaats gedefinieerd. Daarbij is toegelicht dat andere bestemmingen waar kinderen of volwassenen voor kortere tijd en niet dagelijks verblijven, geen gevoelige bestemmingen zijn. Denk hierbij aan sportvelden, kinderspeelplaatsen en recreatiegebieden.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van

de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

Kabels en leidingen

Naast de hoogspanningslijnen kunnen er nog andere kabels of leidingen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van (planologisch relevante) waterleidingen of rioleringsleidingen.

Hoe is het verwerkt in het plan

In het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van hoogspanningslijnen. In het plangebied is geen sprake van planologisch relevante kabels of leidingen.

In het kader van grondroerende werkzaamheden moet een KLIC-melding worden uitgevoerd. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de KLIC-melding van het voormalige KPN-gebouw en het daarnaast gesitueerde gasdrukverdeelstation van Enexis.



Figuur 42: Uitsnede KLIC-melding

Het gasdrukverdeelstation wordt door Enexis verplaatst. De infrastructuur wordt verlegd zodat dit aansluit op de Philippusstraat. Dit is geen onderdeel van onderhavig initiatief. Er is geen sprake van een belemmering voor de woningbouw.

Conclusie

Met betrekking tot kabels en leidingen is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.16.Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader

In het kader van de wijziging of afwijking van het omgevingsplan gelden criteria op basis van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hier onderdeel van. Ten behoeve van:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en

- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving,

zoals dat de doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3) zijn, dient bij wijzigingen (ruimtelijke ontwikkeling) in de fysieke leefomgeving een afweging plaats te vinden van milieuzonering.

Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is in oktober 2024 de 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' gepubliceerd. Deze handreiking "vervangt" de publicaties 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 en 'Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019', die zijn gebaseerd waren op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) respectievelijk de Crisis- en herstelwet.

Van groot belang is dat de nieuwe handreiking geen wetgeving betreft. Toepassing van de handreiking door gemeenten bij het opnemen van regels omtrent milieuzonering in het omgevingsplan is dan ook niet verplicht. Het staat gemeenten vrij hier een eigen werkwijze in toe te passen. Zo heeft de gemeente Amersfoort een alternatieve systematiek ontwikkeld met de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD). In de geest van de Omgevingswet is de nieuwe handreiking, volgens de VNG, wel geschikter voor het opnemen van dergelijke regels.

Onderzoek

De gemeente heeft beleidsvrijheid in het toepassen van milieuzonering, zowel voor het opnemen van regels hieromtrent in het omgevingsplan, als in het beoordelen de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Zolang de gemeente nog geen regels heeft opgenomen in haar omgevingsplan is sprake van een overgangssituatie.

Voor het inschatten van de milieugebruiksruimte van activiteiten bevat de 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' een lijst met activiteiten met een inschatting van geluid en geur (bijlage 5). In hoofdstuk 10 van de handreiking wordt beschreven hoe een inschatting kan worden gemaakt van de toelaatbaarheid van nieuwe activiteiten. Hiertoe bevat de handreiking een transponeertabel. De lijst is nadrukkelijk níet geschikt (en níet bedoeld) voor opname of overname in de regels van het omgevingsplan of in een beleidsregel bij het omgevingsplan.

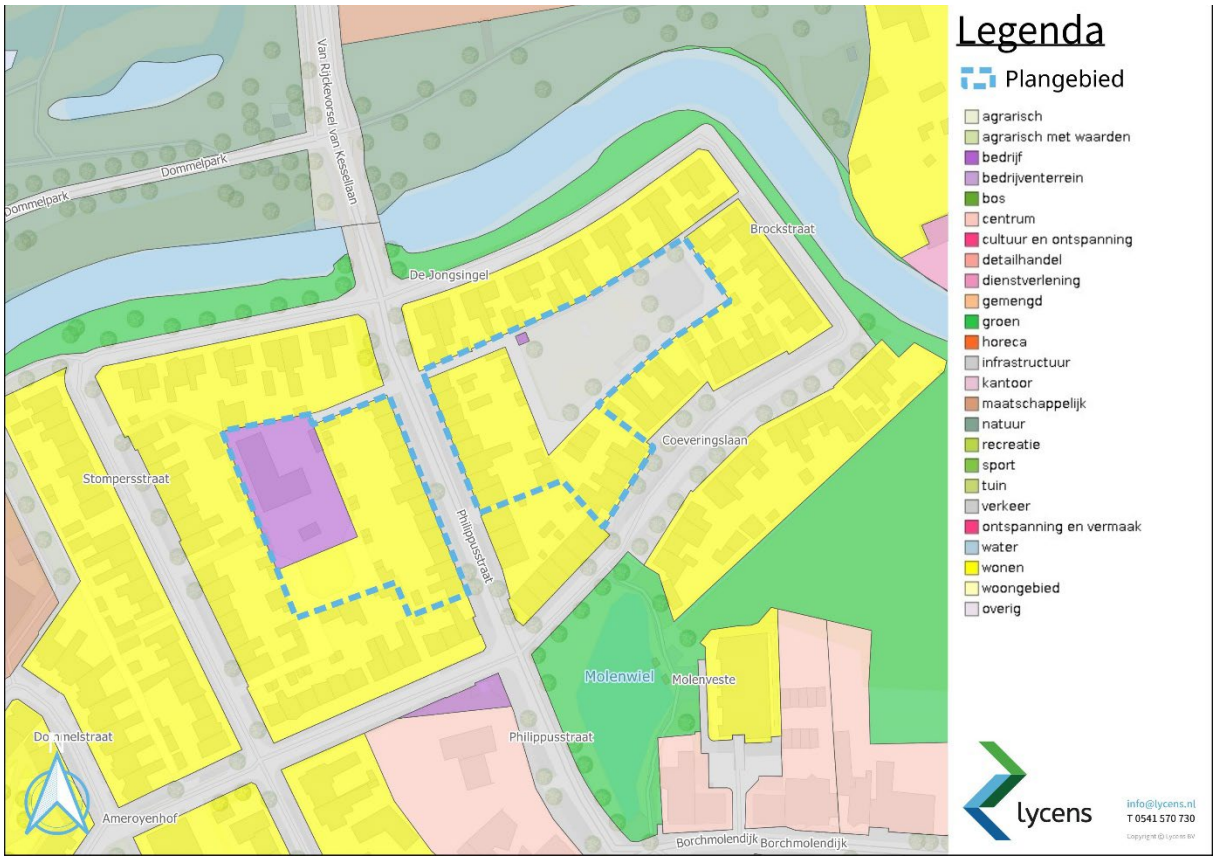
Om gedurende de overgangssituatie toch nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te kunnen laten moet worden gezocht naar een praktische werkwijze om milieuzonering te beoordelen. Hiertoe wordt aangesloten bij de systematiek van de Handreiking Activiteiten en milieuzonering van 2024 waarbij, wanneer er geen regels omtrent milieuruimte zijn, of kunnen worden opgenomen, wordt aangesloten bij de systematiek van richtafstanden. Dit geschiedt op basis van de in de nieuwe handreiking opgenomen transponeertabel en daarbijbehorende lijst van activiteiten met een inschatting van geluid en geur.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	**Tabel VNG-2024**	**Rustig woongebied**	**Gemengd gebied met wonen**	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Figuur 43: Transponeertabel

In de omgeving van het plangebied is in zeer beperkte mate sprake van milieuhinderlijke activiteiten (Figuur 44). Ter plaatse van de bedrijfsfunctie in het plangebied wordt een gevoelig gebruik (wonen) toegestaan in afwijking van het omgevingsplan. In het plangebied is sprake van twee milieuhinderlijke activiteiten, een gasverdeelstation

en een transformatorhuisje. In de toekomstige situatie is sprake van voldoende afstand van deze activiteiten tot de milieugevoelige woningen. Milieuhinder is daarmee uitgesloten.



Figuur 44: Functies in de omgeving van het plangebied

In de wijdere omgeving van het plangebied is sprake van meerdere milieuhinderlijke activiteiten. Op ruim 500 meter van het plangebied zijn het bedrijventerrein van Ahrend HQ en het agrarische bedrijf Corridor 3 gesitueerd. Op deze afstand is geen milieuhinder te verwachten, dit is tevens bevestigd in sub-paragraaf 5.2.13.

Op kortere afstand van de milieuhinderlijke activiteiten (bedrijven) zijn in de bestaande situatie reeds woningen gesitueerd. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden de bedrijven niet gehinderd.

Voor wat betreft milieuzonering is daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een efficiënt ruimtegebruik.

Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Beperkingengebied

6.1. Algemeen

Wettelijk kader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Een concreet voorbeeld van een beperkingengebied is een oppervlaktewaterlichaam (bijvoorbeeld een primaire watergang of een A-watergang) inclusief de (beschermings)zones (onderhoudsstroken en eventueel natuurvriendelijke oevers).

Hoe is het verwerkt in het plan

Op grond van de bestudering van de provinciale omgevingsverordening (4.2.1.2) en waterschapsverordening (4.3.1.1) is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een beperkingengebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een beperkingengebied dat een belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Financieel economische uitvoerbaarheid

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld.

7.1.2. Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van

een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

7.1.3. Nadeelcompensatie

De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In titel 4.5 Awb staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. De regels over nadeelcompensatie in de Omgevingswet hebben voorrang op de regels in de Awb.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Participatie en belangenafweging

De Omgevingswet verplicht tot het uitvoeren van participatie door de aanvrager van alle omgevingsvergunningen. Door initiatiefnemer is participatie uitgevoerd door de organisatie van een omgevingsdialoog. Daarnaast zijn enkele omwonenden bij initiatiefnemer op kantoor uitgenodigd om het onderwerp bezonning te bespreken. Een uitgebreide beschrijving van de omgevingsdialoog is opgenomen als Bijlage 17 – Verslaglegging omgevingsdialoog.

7.2.2. Advies en instemming

Conform de Omgevingswet kan de gemeenteraad als adviseur worden aangewezen bij aanvragen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in door de gemeenteraad aangewezen gevallen. In deze gevallen geeft de raad advies aan het college van burgemeester en wethouders, die het bevoegd gezag is bij omgevingsvergunningen. Het college besluit in overeenstemming met het advies door de raad. Feitelijk betekent dat, dat het advies van de raad aan het college bindend is.

Het adviesrecht is de bevoegdheid van de gemeenteraad het college te adviseren en zegt daarmee niets over de wenselijkheid of vergunbaarheid van een initiatief. Het van toepassing zijn van het adviesrecht zegt eveneens niets over de te volgen procedure. Uitgangspunt blijft het toepassen van de reguliere procedure, waarbij belanghebbenden via bezwaar en beroep voor hun recht kunnen opkomen.

De gemeente Meierijstad heeft een lijst opgesteld van gevallen waarbij voor een BOPA sprake is van een bindend adviesrecht. Hiervan is in ieder geval sprake in het geval van een aanvraag betreffende stedelijk gebied, niet zijnde een bedrijventerrein, voor de nieuwbouw van 5 woningen.

In onderhavige aanvraag is sprake van de nieuwbouw van meer dan 5 woningen, het binden adviesrecht van de gemeenteraad is van toepassing.

7.2.3. Vergunningvoorschriften

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt als voorwaarde voor de verlening van een omgevingsvergunning een ‘evenwichtige toedeling van functies’. Niet altijd voorziet een aanvraag daar in. In die gevallen heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om het evenwicht te herstellen of te waarborgen door te voorzien in maatwerk. Enerzijds kunnen aan de BOPA vergunningvoorschriften worden verbonden, anderzijds kunnen de toepasselijke algemene regels de mogelijkheid van het opleggen van maatwerkvoorschriften bevatten.

Vergunningvoorschriften

Aan een BOPA kunnen voorschriften worden verbonden (artikel 5.34 Ow). Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op:

- het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet;
- de aangevraagde ontwikkeling.

De voorschriften kunnen beperkingen inhouden. Ze moeten nodig zijn met het oog op de beoordelingsregels die worden gehanteerd bij het beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

In het te nemen besluit dient een vergunningvoorschrift te worden opgenomen met betrekking tot de sanering van asbest. Hierna wordt een voorstel gedaan voor de strekking van het voorschrift:

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft bodemkwaliteit wordt een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit voor het bouwen van een woning uitsluitend verleend indien is aangetoond dat de in het verkennend bodemonderzoek met het kenmerk “2023-0541 dd. 2-4-2024” aangetroffen asbestverontreiniging door een hiervoor erkende partij is gesaneerd.
2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft bodemkwaliteit wordt een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit voor het bouwen van een woning uitsluitend verleend indien onderzoek heeft plaatsgevonden naar potentiële dempingen die hebben plaatsgevonden.
3. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft archeologie wordt een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit voor het bouwen van een woning uitsluitend verleend indien op basis van archeologische onderzoek is gebleken dat als gevolg van de bodemingrepen ter plaatse geen archeologische waarden worden geschaad.
4. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft geluid wordt de positie van gebouwblok 3A ten opzichte van de weg vastgelegd zoals weergeven op de inrichtingstekening.
5. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft natuur wordt een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit voor het bouwen van een woning uitsluitend verleend indien de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit voor het slopen van het voormalige KPN-gebouw zoals beschreven in Bijlage 12 – Activiteitenplan Soortbescherming is verkregen.

8. Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de ontwikkeling wel aanvaardbaar is omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9. Bijlagen

9.1. Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek

9.2. Bijlage 2 – Archeologisch karterend booronderzoek

9.3. Bijlage 3 – Selectieadvies BO

9.4. Bijlage 4 – Mededeling mer-beoordelingsplicht

9.5. Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

9.6. Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek Ingenieursbureau Mol

9.7. Bijlage 7 – Nader bodemonderzoek Ingenieursbureau Mol

9.8. Bijlage 8 – Verkennend bodemonderzoek Lycens

9.9. Bijlage 9 – Geohydrologisch onderzoek

9.10. Bijlage 10 – Quickscan flora & fauna

9.11. Bijlage 11 – Nader onderzoek soorten

9.12. Bijlage 12 – Activiteitenplan Soortbescherming

9.13. Bijlage 13 – Stikstofdepositieberekening

9.14. Bijlage 14 – AERIUS-berekening realisatiefase

9.15. Bijlage 15 – AERIUS-berekening gecombineerde fase

9.16. Bijlage 16 – AERIUS-berekening gebruiksfase

9.17. Bijlage 17 – Verslaglegging omgevingsdialoog