

Bestemmingsplan

Pastoor Smitsstraat 48-48a, Olland

MEIERIJSTAD
beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

Betreffende	Pastoor Smitsstraat 48-48a, Olland
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OLL000BP0012021P-VG01
Datum	29 juni 2023

Bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 48 – 48a, Olland

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02762
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.OLL000BP0012021P-VG01
Datum:	29 juni 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectteam BRO:	JRi, JvdA
Concept-ontwerp:	juli 2021
Ontwerp:	augustus 2022, oktober 2022, januari 2023
Vaststelling:	29 juni 2023
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

2. PLANBESCHRIJVING **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Voorgestane ontwikkeling 9
2.3 Beeldkwaliteit 11

3. BELEIDSKADER **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 14
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14
3.3 Gemeentelijk beleid 17

4. OMGEVINGSASPECTEN **19**
4.1 Verkeer en parkeren 19
4.1.1 Verkeersgeneratie 19
4.1.2 Parkeren 19
4.2 Geluid 21
4.2.1 Toetsingskader 21
4.2.2 Onderzoek 21
4.2.3 Conclusie 22
4.3 Luchtkwaliteit 22
4.3.1 Toetsingskader 22
4.3.2 Onderzoek 22
4.3.3 Conclusie 23
4.4 Bedrijven en milieuzonering 23
4.4.1 Toetsingskader 23
4.4.2 Onderzoek 24
4.4.3 Conclusie 24
4.5 Geur 25
4.5.1 Toetsingskader 25
4.5.2 Onderzoek 25
4.5.3 Conclusie 26
4.6 Kabels en leidingen 26

4.7 Externe veiligheid 27
4.7.1 Toetsingskader 27
4.7.2 Onderzoek 28
4.7.3 Conclusie 29
4.8 Ecologie 29
4.8.1 Toetsingskader 29
4.8.2 Onderzoek 31
4.8.3 Conclusie 32
4.9 Stikstofdepositie 33
4.10 Bodem 33
4.10.1 Toetsingskader 33
4.10.2 Onderzoek 34
4.10.3 Conclusie 34
4.11 Water 34
4.11.1 Toetsingskader 34
4.11.2 Onderzoek 37
4.11.3 Conclusie 38
4.12 Archeologie 38
4.12.1 Toetsingskader 38
4.12.2 Onderzoek 38
4.12.3 Conclusie 39
4.13 Cultuurhistorie 39
4.13.1 Toetsingskader 39
4.13.2 Onderzoek 39
4.13.3 Conclusie 40
4.14 Gezondheid 40
4.14.1 Toetsingskader 40
4.14.2 Doorwerking plangebied 40
4.14.3 Conclusie 44
4.15 Bomen 44
4.15.1 Onderzoek 44
4.15.2 Conclusie 47
4.16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 47
4.16.1 Toetsingskader 47
4.16.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r. 48

5. JURIDISCHE PLANOPZET 49
5.1 Inleiding 49
5.2 Plansystematiek 49
5.3 Toelichting op de bestemmingen 51

6. UITVOERBAARHEID 53
6.1 Economische uitvoerbaarheid 53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
6.2.1 Omgevingsdialoog 53
6.2.2 Vooroverleg 54

6.2.3 Inspraak 54
6.2.4 Vaststellingsprocedure 54

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: AERIUS-berekening
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6: Verklaring geitenhouderij
Bijlage 7: Bomen Effect Analyse
Bijlage 8: Brief inventarisatie behoefte koop-huur Olland
Bijlage 9: Geuronderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Pastoor Smitsstraat 48 te Olland bestaat momenteel uit horeca gerelateerde bedrijvigheid. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden binnen het plangebied en is voornemens hier maximaal 5 grondgebonden woningen te realiseren. Van deze woningen zullen er 3 in het bestaande pand de 'Dorpsherberg' worden gerealiseerd, en zullen 2 woningen als twee-onder-een-kap op het achterterrein worden ontwikkeld.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Olland' (onherroepelijk 15 juli 2009), waarin het plangebied de bestemming 'horeca' heeft. Woningbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Pastoor Smitsstraat 48 te Olland, kadastraal bekend als "gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, nummer 4858", met een oppervlakte van circa 945 m². Daarnaast is een klein gedeelte van perceel I nummer 6948 meegenomen omdat in verband met grondruil/-aankoop delen van dit perceel ingericht worden als inrit/parkeerplaats ten behoeve van het nieuwbouwplan. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Olland. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door woningen, aan de noordwestzijde door Speeltuin Olland, aan de oostzijde grenst het plangebied aan de weg 'Het Binnenveld' en de Sint-Martinuskerk, aan de zuidzijde aan de Pastoor Smitsstraat en aan de overzijde van de weg een grasveld. Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door woningen.

De locatie van het plangebied bestaat momenteel uit bebouwing welke gebruikt wordt voor horeca gerelateerde doeleinden. De omliggende bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Aan de randen van het plangebied staan bomen en erfafscheidingen.

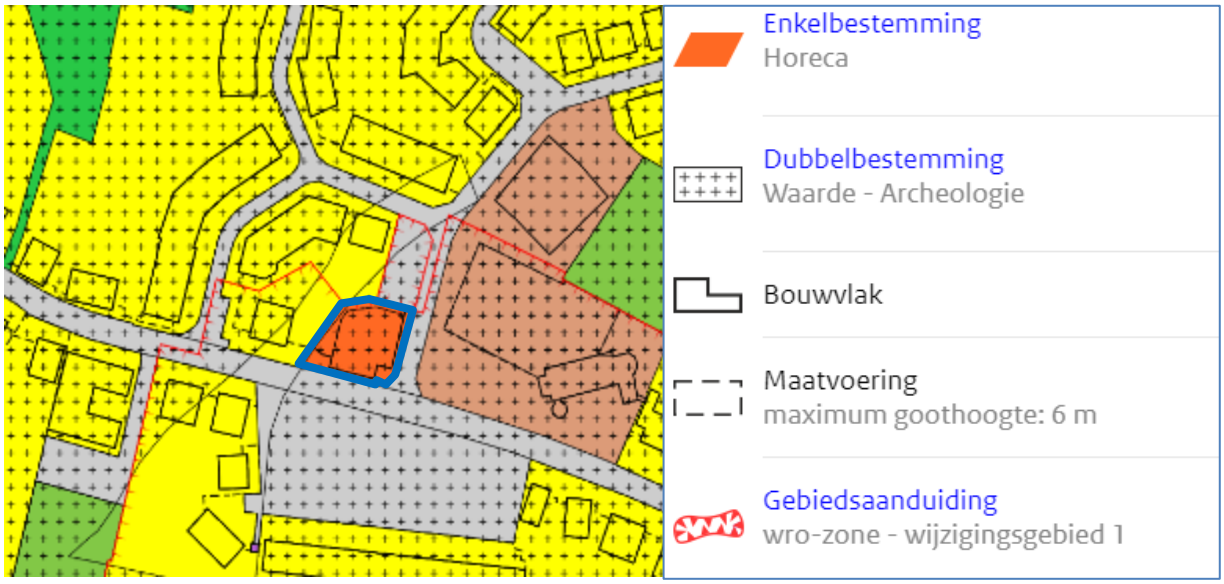
De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Olland’ het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 juli 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘horeca’. Ter plaatse van de huidige bebouwing zijn reeds twee bouwvlakken aanwezig. Tevens rust de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ op de gronden. Hier zal nader op in worden gegaan in paragraaf 4.12 ‘Archeologie’. Tot slot rust de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ op de gronden, waarbij geldt dat burgemeester en wethouder bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen onder bepaalde voorwaarden te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen. In figuur 1.2 is een uitsnede opgenomen van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Olland' (plangebied blauw omlijnd)

Naast het bestemmingsplan ‘Olland’ zijn drie paraplubestemmingsplannen vigerend. De paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van het aspect parkeren, wonen en de harmonisatie van diverse verordeningen. Eveneens is er een bestemmingsplan in ontwikkeling. Dit bestemmingsplan bevindt zich in de ontwerpfase.
Binnen het plangebied is het oprichten van woningen volgens de vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.

Bestemmingsplannen ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’ en ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’
Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’ vastgesteld op 29 januari 2015 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met het “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.

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. De Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) bepaalt namelijk dat gemeentelijke voorschriften gedurende twee jaren na de fusiedatum voor dat gebied hun rechtskracht behouden. Dat vraagt dus van de nieuwe gemeente om verordeningen opnieuw vast te stellen of te harmoniseren.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om álle bestaande regelingen in álle circa bestemmingsplannen met dit paraplubestemmingsplan te herzien met een integrale herziening. Op 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht de gemeente om voor 2029 alle regels over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen of het gebruik daarvan regelen, op te nemen in één omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal er dus een ruimere heroverweging en harmonisatie plaatsvinden van de regels uit de bestemmingsplannen en de verordeningen die regels stellen voor de fysieke leefomgeving.

Omdat na de inwerkingtreding van de Omgevingswet alle bestaande bestemmingsplannen samen fungeren als tijdelijk omgevingsplan, zal het niet meer mogelijk zijn om nog herzieningen op onderdelen door te voeren. Alleen de bestemmingsplannen die in procedure gebracht zijn vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet mogen nog afgerond worden en die gaan dan deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan.

In de Omgevingswet is bepaald dat regels niet mogen bestaan in zowel het tijdelijke deel als het permanente deel van het omgevingsplan (artikel 22.6, 1e lid, Omgevingswet). Dit is gedaan omdat -in tegenstelling tot de huidige bestemmingsplannen- bij het vaststellen van nieuwe regels in het (permanente deel van het) omgevingsplan, niet automatisch de oude regels van de voormalige bestemmingsplannen in het tijdelijke deel vervallen. Voor een aanpassing van de regels over toegelaten activiteiten

zullen dan (mede voor de goede raadpleegbaarheid) álle gebruiksregels, die horen bij wonen overgebracht moeten worden naar het permanente deel van het omgevingsplan, anders blijven regels op twee plekken staan.

Het is dus ook om technische redenen handig dat de herziening op onderdelen van bestemmingen door actualisatie en harmonisatie van bestaande regels (en het stellen van nieuwe regels) nog gedaan wordt vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarbij is gekeken welke activiteiten relatief vaak voorkomen en waarvan de regels nog verschillen of ontbreken.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Olland is ontstaan als een langgerekte nederzetting op de oeverwal en de dekzandrug ten noorden van de Dommel. Na Sint-Oedenrode was dit in 1865 het tweede dorp dat een zelfstandige parochie werd op het grondgebied van de gemeente. De kern bezat al sinds 1467 een kapel. Na de stichting van de parochie ontwikkelde de kern zich in de 19e eeuw langs het lint: nu de Pastoor Smitsstraat. Dit lint is onderdeel van de oude route tussen de kernen Sint Oedenrode en Boxtel. De Pastoor Smitsstraat was en is de centrale as van de kern. De bebouwing aan de zuidzijde van de Pastoor Smitsstraat grenst direct aan het beekdal dat ten zuiden van de kern Olland ligt. Olland ligt midden in het zogenaamde Broek- en Donkengebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn onder meer een grillig wegen- en kavelpatroon, opgaande populierenbeplantingen langs perceelsranden en wegen, afgewisseld met kleine populierenbosjes. Het is een karakteristiek kleinschalig cultuurlandschap met een in hoofdzaak agrarisch grondgebied. Het kleinschalige, afwisselende landschap is recreatief zeer aantrekkelijk.

Het gehele lint Pastoor Smitsstraat heeft een structurerende functie binnen de kern Olland. Het lint is de toegang tot de kern. Rondom de Heilige Martinuskerk, centraal gelegen in de kern, is sprake van een dorpspit. De bebouwingswanden van de Pastoor Smitsstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden. De bebouwing heeft een ‘dorpse’ bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap.

Het plangebied bestaat momenteel uit een leegstaande herberg, ‘De Dorpsherberg’, een binnenplaats en een opstal tegen de noordgrens van het plangebied. Een impressie van het plangebied is weergegeven in foto’s in figuur 2.1.







Figuur 2.1 Sfeerimpressies huidige situatie

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Momenteel bevindt zich op de locatie van het plangebied een horecabestemming. Op deze locatie bevond zich tot voor kort café - zaal - cafetaria De Dorpsherberg. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een zaal waar feesten georganiseerd kunnen worden. Tevens is er een garage/overkapping aanwezig en is het plangebied volledig verhard.

Een mogelijke invulling voor deze locatie is in onderstaand schetsontwerp (figuur 2.2) weergegeven.

De huidige bebouwing op het achterterrein (zaal en de garage/overkapping) zullen volledig worden geamoveerd. Op de vrijgekomen ruimte van het achterterrein zullen twee seniorenwoningen worden gerealiseerd in de vorm van een tweekapper. Deze seniorenwoningen zullen uit één bouwlaag met kap bestaan. Primaire woonfuncties (tenminste een sanitaire ruimte en één slaapkamer) zullen zich dus op de begane grond bevinden, waardoor de woningen levensloopbestendig ingericht zijn.

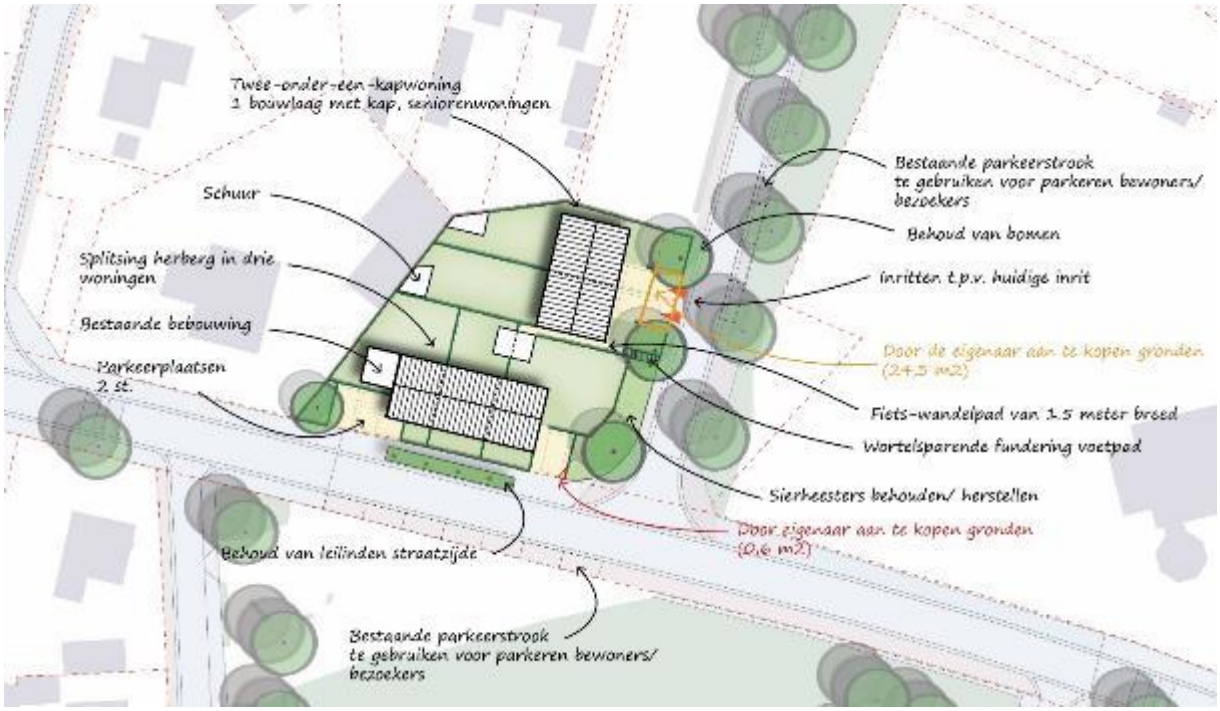
De huidige bebouwing van de Dorpsherberg zal blijven bestaan. Dit zal inpandig worden herontwikkeld en gesplitst tot drie woningen. Aan de westzijde van het pand zal een kleine uitbreiding plaatsvinden. Door deze uitbreiding is in het pand ruimte voor drie woningen en worden tevens de structuur en bestaande beuken van het pand behouden. De drie woningen in de Dorpsherberg worden in het koop- en/of huursegment aangeboden. In totaal worden er van de vijf woningen twee woningen in het dure segment, twee woningen in het middeldure segment en één woning in het sociale segment opgeleverd. Dit laatste is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid (Doelgroepenverordening) waarin is gesteld dat 25% van de woningen binnen een nieuwbouwplan opgeleverd moeten worden in het sociale segment. Voor dit plan gaat het dan om (afgerond) 1 woning. Uit onderzoek en navraag van initiatiefnemers (zie bijlage) is gebleken dat de doelgroepen die in beeld zijn als toekomstige bewoners van de Dorpsherberg de woning niet willen kopen, maar liever huren. Beide opties willen initiatiefnemers voor in ieder geval de 3 woningen die in de Dorpsherberg gerealiseerd worden wel kunnen houden en zijn mogelijk gemaakt binnen de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

De twee nieuwe woningen op het achterterrein van het huidige cafetaria zullen beide voorzien worden van een eigen oprit. Daarnaast worden er nog 5 extra parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Twee van deze parkeerplaatsen zullen westelijk van de Dorpsherberg worden ingepast. Oostelijk van de Dorpsherberg zal ook één parkeerplaats worden gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen kunnen aan het Binneveld in de vorm van een oprit voor de tweekapper worden gerealiseerd. De overige (maximaal) 7 parkeerplaatsen betreffen bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied, aan de overzijde van het Binneveld en aan het Dorpsplein-Pastoor Smitsstraat ten zuiden van het plangebied. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1 ‘Verkeer en parkeren’.

De parkeerplaatsen (zowel de parkeerplaatsen in het oosten van het plangebied als in het zuiden) zijn ingepast op basis van het uitgangspunt de bestaande bomen (o.a. leilinden) zoveel mogelijk te behouden. Er is dan ook een afweging gemaakt in het aantal parkeerplaatsen en het behoud van deze bomen. In paragraaf 4.15 ‘Bomen’ wordt hier een toelichting op gegeven.

Tot slot wordt aandacht besteed aan de groenvoorzieningen in het plangebied. Zoals benoemd worden bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Daarnaast zullen er enkele borders worden toegevoegd binnen het plangebied om de nieuw te creëren percelen van elkaar te scheiden.

In figuur 2.2 is het landschappelijk inpassingplan weergegeven. Dit landschappelijk inpassingsplan is tevens in de bijlagen opgenomen.



Figuur 2.2 Landschappelijke inpassing

2.3 Beeldkwaliteit

De gemeente verplicht een beeldkwaliteitsplan bij een ontwikkeling van meer dan twee woningen, derhalve is beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling noodzakelijk. Als toetsingskader voor welstand gelden voor deze locatie de (gebiedsgerichte) criteria uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Het welstandsbeleid richt zich in dit gebied op het handhaven en gericht verbeteren van de basiskwaliteit: de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de bebouwing. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het architectonische karakter per gebied en de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. Per architectonische eenheid is enige variatie in detaillering mogelijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Gestreefd wordt naar een goede vormgeving en onderlinge samenhang van tuinafscheidingen.

Gezien het pand van de 'Dorpsherberg' zal blijven bestaan, zal beeldkwaliteit ten aanzien van de Pastoor Smitsstraat nauwelijks veranderen. Echter is het bij de omvorming van het pand noodzakelijk het karakter van de 'Dorpsherberg' waarborgen en de bijhorende detaillering in acht te nemen. De nieuwe te ontwikkelen woningen op het achterterrein zullen op basis van de welstandscriteria worden ontworpen in aansluiting op nabij gelegen woningen, en toetsing zal te zijner tijd middels het voorleggen van het ontwerp aan de welstandscommissie geschieden. De volgende criteria zijn binnen het beeldkwaliteitsplan van belang:

Situering

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving, waarbij de bebouwing op een gelijke voorgevelrooilijn worden gesitueerd;
- De panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat (Pastoor Smitsstraat en Het Binneveld);
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie;
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.

Massa en vorm

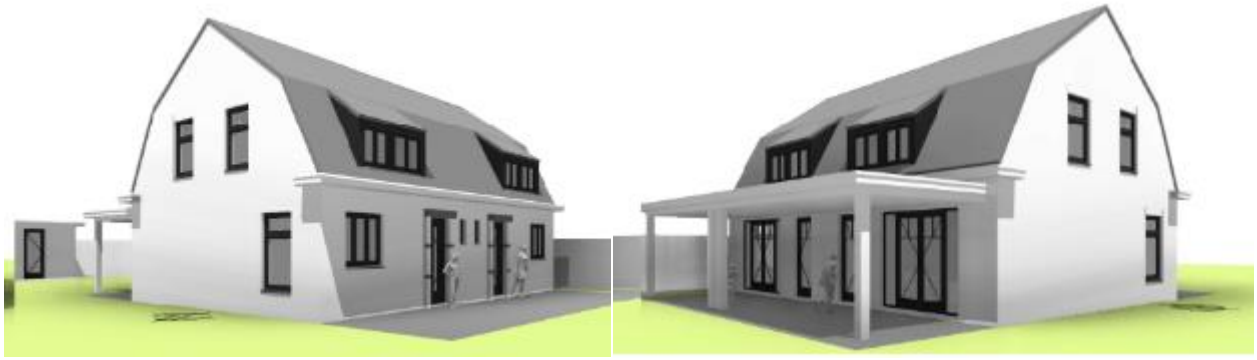
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig, waarbij de verbijzondering qua situering uitnodigt tot een verbijzondering in massa en vorm, maar altijd passend bij de maat en schaal van de omgeving;
- Het hoofvolume bestaande uit één bouwlaag met kap;
- Gezien de beperkte breedte van de percelen de toepassing kopgevels aan de straatzijde passend wordt geacht;
- De verbijzondering qua situering uitnodigt tot een verbijzondering in architectuur, waarbij het wenselijk is om de woningen in dezelfde stijl/familie uit te voeren zodat een ensemble ontstaat waarbij de massa's en vormentaal op elkaar is afgestemd;
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw;
- Aanbouwen blijven onder of boven de lijn van de daklijst.

Kleurgebruik

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten;
- De kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar;
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van het ensemble als geheel;
- De kleuren dienen aan te sluiten op het aangrenzend woongebied, felle kleuren zijn uitgesloten.

Materiaalgebruik

- De materiaalkeuze is eigentijds, maar doet geen afbreuk aan de directe omgevingskarakteristiek;
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.



Figuur 2.3 Impressie beoogd bouwvolume 2-kapper (Bron: Van Hooft Architecten, links voorzijde en rechts achterzijde)

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied
In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

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

Doorwerking plangebied
Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied
De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming,

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

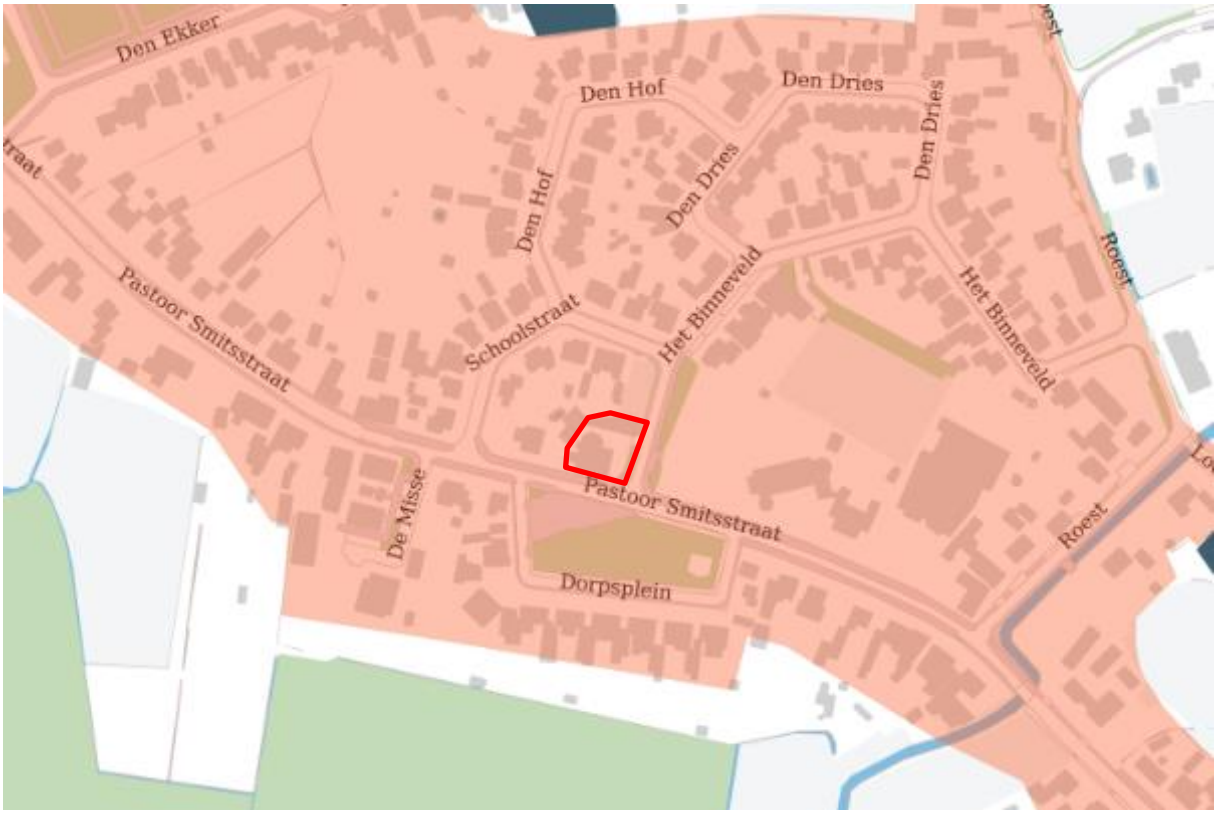
Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In de verordening staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening stelt daarbij de provinciale belangen veilig. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en is uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Doorwerking plangebied

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, is het plangebied in de Interim omgevingsverordening opgenomen als bestaand stedelijk gebied en landelijke kern.



Figuur 2 Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Voor deze twee aanduidingen zijn de volgende artikelen van toepassing:

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim Omgevingsverordening verplicht dat ruimtelijke ontwikkelingen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen en houdt rekening met duurzaamheid en hittestress. Voorliggend bestemmingsplan voorziet de in de ruimtelijke onderbouwing van onder andere deze aspecten. Het plangebied ligt in een bestaand stedelijk gebied en wordt niet belemmerd

door regels uit de Interim Omgevingsverordening. Er worden 5 woningen opgericht in een bestaand en tevens historische bebouwingslint in het stedelijk gebied. Met het planvoornemen is sprake van inbreiding. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met onderwerpen als duurzaamheid en de energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

Leefbaarheid
Het creëren van een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.
Doorwerking plangebied
De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van het oprichten van vijf woningen in kern Olland, binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel, bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van het gebied. De woningen worden

gerealiseerd met aandacht voor kwaliteitsverbetering en behoudt van de kracht van de kern. Met het realiseren van de vijf woningen wordt bijgedragen aan de woonwensen van initiatiefnemers. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden.

Daarbij draagt het wegbestemmen van de horecabestemming bij aan de vergroting van het draagvlak voor andere horeca-gerelateerde functies binnen Olland. Het Dorpshuis de Loop'r onder andere, zal beter benut kunnen worden. In die zin draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid van Olland. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

4.1.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' met de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan afgerond 40 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per woning**	**Verkeersgeneratie**
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	8,2	16,4
Koop, huis, tussen/hoek	3	7.8	23,4
Totaal			**39,8**

In de huidige situatie heeft het plangebied een horecabestemming. Het bestaande pand is momenteel in gebruik als dorpsherberg. De activiteiten die plaatsvonden in deze Dorpsherberg genereren ook een bepaalde verkeergeneratie. Deze verkeersbewegingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Het is echter moeilijk te bepalen hoeveel de verkeersgeneratie van de Dorpsherberg bedraagt omdat de exacte activiteiten en de oppervlakte waarbinnen deze activiteiten plaatsvonden onduidelijk zijn. Per saldo zal de toekomstige verkeersgeneratie daarom niet 40 motorvoertuigen per etmaal bedragen, maar lager zijn vanwege de aftrek van de huidige verkeersgeneratie. Daarnaast zorgt een dorpsherberg voor verkeersbewegingen op afwijkende tijdstippen ten opzichte van een woonbestemming.

Gezien het geringe aantal motorvoertuig bewegingen is de verwachting dat het omliggende wegennetwerk dit gemakkelijk kan verwerken

4.1.2 Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018', is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de normen zal het plan afgerond 12 parkeerplaatsen nodig hebben (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers. Wanneer

het bezoekersaandeel hiervan af wordt getrokken moet er rekening worden gehouden met afgerond 10 parkeerplaatsen.

Tabel 4.2: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Benodigd aantal parkeerplaatsen (minus bezoekersaandeel)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2	2,4	2.1	0,3	4.2	4,8
Koop/huur, tussen/hoek	3	2,2	1.9	0,3	5.7	6,6
Totaal					**9.9**	**11,4**

Parkeren in plan
Er bestaat geen ruimte om 12 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Echter beschikt de huidige functie (Dorpsherberg en feestzaal) momenteel over 0 parkeerplaatsen op eigen terrein. Alle nieuw te realiseren parkeerplaatsen op het terrein zullen dus een verbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Daarbij geldt dat, aangezien de Dorpsherberg niet geamoveerd wordt en er sprake is van een functiewijziging, er gesaldeerd mag worden. Voor ‘Cafe/bar/cafetaria’-functies in het gebied ‘rest bebouwde kom’ van ‘overige kernen’ geldt dat per 100m^2 bvo 7,5 parkeerplaatsen nodig zijn. De Dorpsherberg heeft een oppervlakte van circa 150m^2 wat betekent dat voor deze functie afgerond ook 12 parkeerplaatsen op het terrein noodzakelijk geacht worden. Tot nu toe vond het parkeren in openbaar gebied plaats. Hier is ook voldoende ruimte voor gezien er zich een groot plein met parkeerstrook bevindt tegenover de Dorpsherberg.

Zoals reeds benoemd zullen er wel 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de overige benodigde parkeerplekken wordt verwacht dat deze in het openbaar gebied worden opgevangen. De parkeerplaatsen voor de tweekappers worden bijna geheel op eigen terrein gerealiseerd, en voor de Dorpsherberg zullen 3 parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld. De resterende parkeerbehoefte van maximaal 7 parkeerplaatsen kan in het openbaar gebied direct nabij het plangebied worden opgevangen. Er zijn (ruimschoots) voldoende bestaande parkeerplaatsen beschikbaar langs het Binneveld ten oosten van het plangebied en aan het plein (Pastoor Smitsstraat-Dorpsplein) ten zuiden van het plangebied.

Een afweging is gemaakt om niet meer dan 5 parkeerplaatsen op eigen terrein in te passen. Hierbij is een afweging gemaakt tussen het behoud van zoveel mogelijk groen (zoals het grootste deel van de leilinden) en daarmee van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en het optimaliseren van de parkeercapaciteit op eigen terrein. Meer parkeerplaatsen op eigen terrein zou betekenen dat de leilinden grotendeels moeten wijken en dat de paardenkastanje op de hoek van de Pastoor Smitsstraat – Het Binneveld wellicht niet behouden zou kunnen blijven. Daarbij bestaat ook het voornemen zoveel mogelijk groen in het plangebied in te passen, wat maakt dat parkeerplaatsen (verharding) idealiter niet de gehele zuidelijke en oostelijke rand van het plangebied innemen. Een nadere toelichting op het aantal parkeerplaatsen in relatie tot het behouden van de bestaande bomen is gegeven in paragraaf 4.15 ‘Bomen’.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaai
Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie. et akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Roest. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Pastoor Smitsstraat en Het Binnenveld opgenomen in het akoestisch onderzoek. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek vermeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Roest
De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 22 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Pastoor Smitsstraat
Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de ‘voorkeursgrenswaarde’. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 57 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 52 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Het Binnenveld
Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen

en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 50 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 45 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder verkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Met onderhavig plan wordt slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	15537385	15.5	18.3	6.4	11.5	2020
Rekenpunt	15537521	15.8	18.3	6.4	11.5	2020
Rekenpunt	15537491	15.8	18.3	6.4	11.5	2020
Rekenpunt	15537374	15.8	18.3	6.4	11.5	2020
Rekenpunt	15537425	15.8	18.3	6.4	11.5	2020
Norm		**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.3: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

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

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

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

kernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich in de kern van Olland en naast woonfuncties bevinden zich in de nabijheid van het plangebied ook onder andere maatschappelijke voorzieningen, een speeltuin en sportvoorzieningen.

De maatschappelijke functies die zijn gesitueerd nabij het plangebied, betreffen onder andere een kerk op circa 61 meter en begraafplaats op circa 27 meter afstand. De richtafstand voor deze voorzieningen betreffen respectievelijk 30 en 10 meter. Hieraan wordt dus ruimschoots voldaan. Voorts ligt er nog een maatschappelijke voorziening op circa 138 meter. Het betreft een multifunctionele accommodatie. Maatschappelijke functies worden veelal een richtafstand van 30 meter meegegeven. Hieraan wordt ook voldaan.

Op circa 63 meter van het plangebied bevindt zich een sportveld. Veldsportcomplexen met verlichting hebben een milieucategorie 3.1, waarvoor in gemengd gebied een afstand van 50 meter geldt. In onderhavige situatie is geen sprake van verlichting, en slechts van één sportveld, waardoor zelfs rekening gehouden kan worden met een lagere milieucategorie. Desondanks wordt aan de richtafstand voldaan.

Tegenover de te ontwikkelen woningen is een parkeervoorziening gelegen. Voor een parkeervoorziening geldt een milieucategorie 2 met bijbehorende richtafstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 11 meter, waarmee niet voldaan wordt aan deze richtafstand. Aangezien het hier gaat om een relatief kleine parkeervoorziening in de openbare ruimte wordt aangenomen dat eventuele hinder (zoals dichtklappende portieren) zeer beperkt is. Dit zijn geluiden die horen bij het normaal gebruiken van een weg en de omgeving.

Tot slot bevindt zich direct grenzend aan het plangebied (aan de noordzijde) een speeltuintje waar enkele speeltoestellen aanwezig zijn. De functie ‘speeltuin’ is niet opgenomen in de VNG publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’. De functie die het meest in de buurt komt van de functie ‘speeltuin’ is de kinderboerderij. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat een kinderboerderij meer hinder veroorzaakt naar de omgeving (hogere bezoekersaantallen waardoor meer geluid wordt geproduceerd en dieren die geurhinder veroorzaken). Het speeltuintje zal daarbij van de woningen worden gescheiden door een geluidwering van ten minste 2 meter. Deze geluidwering is voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels. De verwachting is dan ook dat er geen belemmeringen zijn vanuit deze functie.

4.4.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Het speeltuintje dat zich aan de noordzijde van het plangebied bevindt (en waarvoor geen richtafstanden gelden) wordt ruimtelijk van het plangebied gescheiden door een erfafscheiding. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek

Woningen zijn geurgevoelige objecten waardoor er gekeken dient te worden naar omliggende veehouderijen en de eventuele geurhinder die ze kunnen veroorzaken. De geurhinder wordt bepaald op basis van de afstandseisen, achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven in figuur 4.2. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan Roest 10 op 292 meter van het plangebied. Aan de afstandseis (100 meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom) wordt voldaan.



Figuur 4.2 Veehouderijen en geuremissies

Gezien de afstand tot het plangebied en de totale geuremissies zijn de veehouderijen aan Pastoor Smitsstraat 55 en Boxtelseweg 2 maatgevend voor de voorgrondbelasting. Voor deze veehouderijen is een geurberekening volgens de 'omgekeerde werking' uitgevoerd. Dat houdt in dat uitgegaan is van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak, zo dicht mogelijk bij het plangebied en standaardwaar-

den voor de overige parameters. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. De voorgrondbelasting bedraagt op zijn hoogst 2,9 ouE/m3 op de rand van het plangebied. Met deze geurbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (‘goed’ volgens de classificatie in de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij). Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Olland. Tussen het plangebied en de veehouderijen zijn er meerdere geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom die maatgevend zijn voor de belemmering. De voorgenomen ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

De achtergrondbelasting is beoordeeld aan de hand van de regionale geurkaart. In figuur 4.3 is een uitsnede van deze geurkaart ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede geurkaart (ODZOB, maart 2022)

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt ongeveer 5 ouE/m3, wat overeenkomt met een ‘goed’ woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is wanneer deze meer dan de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Dat is hier het geval. De voorgrondbelasting is maatgevend, maar zoals eerder aangegeven aanvaardbaar.

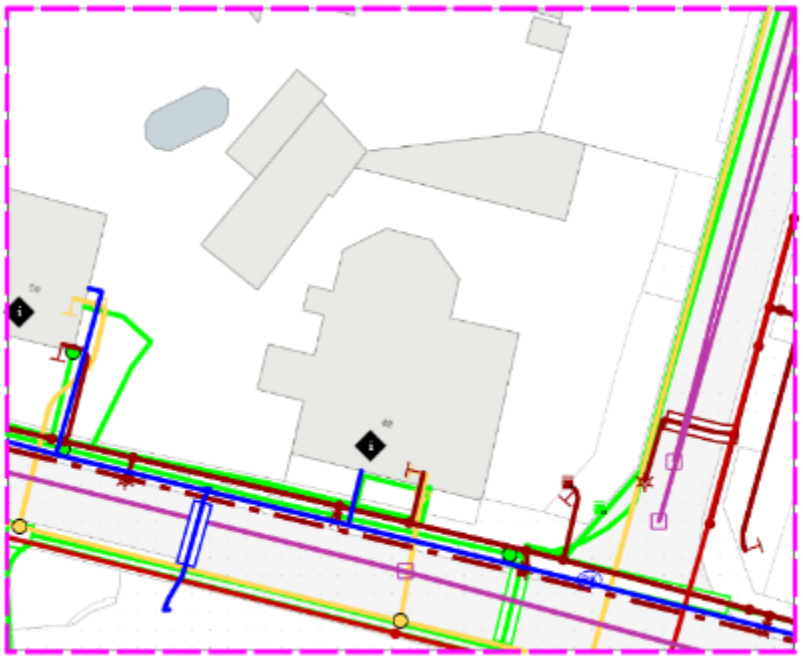
4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Aangezien er graafwerkzaamheden uitgevoerd zullen gaan worden is een KLIC-melding aangevraagd. Deze is in de bijlagen opgenomen.

In figuur 4.4 zijn de kabels en leidingen in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Kabels en leidingen van verschillende netwerkbeheerders lopen langs / door het plangebied. Met name bij de aanleg van de parkeerplaatsen zal rekening gehouden moeten worden met de bestaande kabels en leidingen.



Figuur 4.4 Overzicht kabels en leidingen in de nabijheid van het plangebied

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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

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

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

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen

grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

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

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

4.7.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.5 is de risicokaart weergegeven met het plangebied blauw omcirkeld.



Figuur 4.5 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Inrichtingen
De risicokaart geeft aan dat op 860 meter ten noordoosten van het plangebied is een bovengrondse propaantank van maximaal 3.000 liter is gelegen. De risicoafstand PR10-6 is gesteld op 12 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Transport
Ten westen van het plangebied ligt op 4.2 kilometer afstand de Rijksweg A2, het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Op circa 1.5 kilometer westelijk van het plangebied ligt een spoorlijn, het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn.

Buisleidingen
Op circa 250 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de aardgasleiding Z-544-01 van de Gasunie. Hiervoor gelden een 100%- en een 1%-letaliteitsgrens van respectievelijk 90 en 170 meter. Het plangebied valt hier niet binnen. De aardgasleiding heeft geen invloed op onderhavige ontwikkeling.

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de aanvullende kaders die zijn vastgelegd in de Beleidsvisie externe veiligheid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten,

plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Bescherende houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

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

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

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

4.8.2 Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 18 februari 2021 tussen 08.30 – 09.30 uur door een ecoloog van BRO[3] een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant. Voor het volledige onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen. De conclusies zullen hier kort worden besproken.

Wettelijke gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 7,3 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van twee woningen in de vorm van tweekappers en de herontwikkeling van de Dorpsherberg naar drie woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Er wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan op de stikstofdepositie.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 320 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden
Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming
In tabel 4.4 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

3 BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Tabel 4.4 Samenvatting soortenbescherming

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus en gierzwaluw	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	---	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	---	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	---	---
Ongewervelden		Nee	Nee	---	-

4.8.3 Conclusie

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

- Indien er werkzaamheden aan het dak of spouwmuur van de voormalige Dorpsherberg plaats gaan vinden, zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.
  - Dit vervolgonderzoek is nog afhankelijk van het bouwplan. Vooralsnog wordt gedacht aan een beperkte uitbreiding aan de westzijde. Juist aan deze zijde is er geen verstoring te verwachten. Vandaar dat op dit moment geen vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.9 Stikstofdepositie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnet-werk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' is gelegen op circa 7,3 kilometer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van vijf woningen (twee twee-onder-een-kap woningen en drie rijwoningen) betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd door BRO. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

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

4.10.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek op de locatie Pastoor Smitsstraat 48-48a uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hier besproken. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk zintuiglijk bijmengingen met baksteen, puin en slakken waargenomen.

Asbest
In het geanalyseerde mengmonster van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bodem
Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond licht verhoogd zijn met zink. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

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

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Naast dit beleidskader is in het provinciaal Milieu- en waterplan Noord-Brabant 2016-2021 (PNWP) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Dit plan staat voor "samenwerken aan Brabant, waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving".

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

Beleid Waterschap De Dommel
Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het waterschap heeft in het waterbeheerprogramma de beleidsdoelen en –uitgangspunten voor de toekomst vastgelegd. In de Keur staan regels die het waterschap hanteert bij onder andere de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken alsmede regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in het betreffende oppervlaktewater te waarborgen.

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

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen.

Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.
Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

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

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in of aan het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Gemeentelijk waterbeleid
De gemeente Meierijstad heeft een nieuw VGRP 2017-2022 en Waterplan 'Waardevol water in Meierijstad' opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs wateropen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

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

In overeenstemming met het landelijk Bestuursakkoord Water is binnen werkeenheid De Meijerij een regionaal samenwerkingsverband ingesteld van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel, Brabant Water en de gemeenten Best, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oirschot, Oisterwijk, Sint-Michielsgestel, Meierijstad en Vught. Door het verband wordt binnen het watersysteem en de waterketen samengewerkt aan doelmatig stedelijk waterbeheer. Door aan te haken bij de samenwerking (afval)waterketen De Meierij houdt de gemeente zicht op eventueel te benutten subsidiestromen.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw-, her- en verbouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor de kleine planontwikkeling (<500 m² nieuwe verharding buiten hydrologische gevoelig gebied) is de gemeente bevoegd/toetsend gezag.

4.11.2 Onderzoek

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie zal hier een deel groen in de vorm van tuinen bijkomen. Het verhard oppervlak zal dus afnemen. Echter dient, op basis van de Verordening fysieke leefomgeving (VFL) Meierijstad, het vervangend oppervlak ook afgekoppeld te worden en op eigen terrein opgevangen te worden. In eerste instantie geldt hier een eis voor dat 60 mm hemelwater geborgd moet kunnen worden per vierkante meter verharding. Als deze eis niet gehaald wordt kan het college ook vrijstelling geven. Met een vrijstelling hoeft men

slechts 20 mm hemelwater per vierkante meter te bergen. Bij vergunningverlening wordt ten finale getoetst aan welke eis voldaan moet worden.

Voor het plan geldt dat circa 200 m^2 vervangende verharding wordt gerealiseerd. Het betreft hier dan de bebouwing zelf alsmede de bijgebouwen. Op basis hiervan dient circa 12 m^3 hemelwater te worden geborgd (200 m^2 x 0,06). Bij voorkeur wordt deze berging gerealiseerd door de parkeerkoffers halfverhard in te richten.
Het is niet waarschijnlijk dat de volledige berging op basis van de 60 mm-eis gehaald kan worden. Er is echter sprake van een afname aan verharding ten opzichte van de huidige situatie en er zal worden gepoogd zoveel mogelijk hemelwater te bergen (middels infiltratiekratten, verlaging van de tuin of halverharding onder het parkeerdeel). De voorkeur voor berging gaat hierbij dus uit naar halfverharding onder de parkeerkoffer.

4.11.3 Conclusie

De uiteindelijke waterbergingseis zal getoetst worden bij de vergunningverlening. In deze fase zal ook de waterbergingsoplossing vastgelegd worden.

4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

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

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting voor Neolithicum tot en met Middeleeuwen. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm -mv er vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het initiatief is daarmee onderzoeksplichting.

4.12.2 Onderzoek

Op de Archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode ligt het plangebied in een zone die staat aangegeven als ‘Categorie 6 – middelhoge verwachting’. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Olland’ geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor deze zones geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 0.3 meter beneden maaiveld.

Gezien het feit dat er bebouwing is op de planlocatie en de grond reeds geroerd en verstoord is, is nader archeologisch onderzoek echter niet noodzakelijk. Er is reeds aangetoond dat het bodemarchief op deze locatie geen bescherming behoeft aangezien archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden ten behoeve van de ontwikkeling van de huidige bebouwing. Dit archeologisch onderzoek zou in voldoende mate gegarandeerd moeten hebben dat eventuele zaken van archeologische waarde zijn veiliggesteld.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

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

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

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

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een erfgoedverordening (Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017). Deze heeft met name betrekking op gemeentelijke en archeologische monumenten.

4.13.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de regio ‘Meierij’. Dit gebied aangeduid als een gebied met provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gebied kenmerkt zich door de verschillende dekzandruggen, beekdalen en zandvlaktes. Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Met het landschappelijke inpassingsplan wordt de omgevingskwaliteit behouden en versterkt

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, M.I.P.-panden in het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied is echter wel een beeldbepalend pand. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is het behouden van deze cultuurhistorisch waardevolle panden en behoud van de karakteristieke architectonische en bouwkundige kenmerken. (Ver)bouwplannen

aan beeldbepalende panden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria ‘Historische waarden’. Bij verbouwingen dienen waardevolle elementen uit de bouwgeschiedenis van het pand bewaard te worden. Er moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen bouwhistorische waarden en hedendaagse wensen en mogelijkheden. Bij nieuwe invullingen is eigentijdse architectuur mogelijk, waarbij de gebiedskenmerken als uitgangspunt worden genomen.

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten zijn de beoordelingscriteria ook van toepassing. Daarnaast vormt bij deze panden de redengevende beschrijving (waarin de monumentale en cultuurhistorische waarden van het beschermde pand omschreven staan) het uitgangspunt voor de beoordeling en advisering van wijzigingsaanvragen.

De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de omliggende wegen-structuren niet veranderen. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het pnd zelf zal minimaal worden veranderd waarbij rekening zal worden gehouden met de criteria zoals aangegeven in de Welstandsnota onder het kopje ‘Historische waarden’. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.14 Gezondheid

Met de beoogde ontwikkeling worden er woningen gerealiseerd en wonen betreft een gevoelige functie. Er dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

4.14.1 Toetsingskader

Handreiking veehouderij en volksgezondheid
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van de woningen. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

4.14.2 Doorwerking plangebied

<u>Stap 1 Endotoxine</u>
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In dit toetsingskader blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van deze advieswaarde van 30 EU/m3. Dit betekent dat wanneer omwonenden in een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen onvoldoende beschermd kunnen worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen.

De beoogde woningen liggen op voldoende afstand van varkens- en pluimveehouderijen (meer dan 500 meter verwijderd). Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling is namelijk ten behoeve van wonen.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (zowel voor wat betreft geurnormen als vaste afstanden); er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stap 3b:geur toetsen aan aanvaardbaar woon/leefklimaata.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde
In de beoogde situatie wordt aan de gezondheidskundige advieswaarde voldaan; de meest nabijgelegen veehouderijen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling.

Stap 4a-b: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij
Er bevindt zich in een straal van één kilometer rondom het plangebied geen inrichting waarbij meerdere diersoorten in één veehouderij worden gehouden. Met het planvoornemen wordt ook de afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf niet verkleind.

5a Geitenhouderijen
Uit het VGO-2onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De planlocatie ligt binnen de straal van 2km van geitenhouderijen. Onderstaand wordt dit aspect nader beschouwd.

5b Pluimveebedrijven
De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van pluimveebedrijven.

5c Overige veehouderijen
In paragraaf 4.5 ‘Geur’ is een toelichting gegeven op de overige veehouderijen in de nabijheid van het plangebied.

Stap 6: mestbe- en -verwerking
Er is geen sprake van mestbe- of ververwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid

Geitenhouderijen
Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten.

De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico’s kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Bra-

bantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de ‘handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In onderhavig project worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De gemeente Meierijstad moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Concreet houdt dit afwegingskader in dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

1. Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.
2. Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.
3. Aanvragers van plannen en nieuwe potentiele bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen. Deze verklaring is door de initiatiefnemers van onderhavig plan getekend.

Met een memo (d.d. 12 september 2018) is getracht nadere invulling aan dit afwegingskader te geven via het formuleren van algemene uitgangspunten. Het algemene uitgangspunt betreft dat grote waarde wordt gehecht aan het bevorderen van woningbouw in alle kernen van de gemeente. Dit brengt mee dat in principe een positieve houding wordt aangenomen ten opzichte van bouwplannen. Tegelijkertijd geldt dat een gedegen motivering is vereist bij het voorbereiden van bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen voor afwijken bestemmingsplan die woningbouw faciliteren binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij. Die motivering zal inzichtelijk moeten maken dat de woningbouw kan plaatsvinden met behoud van een goed woon- en leefklimaat. Factoren die de aandacht verdienen, zijn het aantal woningen, de afstand tussen de woningbouwlocatie, de cumulatie van geitenhouderijen of bedrijven die naast een geitenhouderij anderszins overlast veroorzaken alsmede de aanwezigheid van kwetsbare groepen.

Aantal woningen

De gemeente verleend waar mogelijk medewerking aan kleinschalige woningbouwprojecten (maximaal 12 woningen). De gemeente zal ter facilitering van kleinschalige woningbouwprojecten meewerken aan:

1) het voorkomen van een toename van het aantal geiten bij de nabijgelegen geitenhouderij(en);
2) het bevorderen van bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van de stoffen te verminderen, die de verhoogde kans op longontsteking veroorzaken, zodra althans uit het vervolgonderzoek VGO blijkt welke stof(fen) het betreft. Eventuele hieruit vloeiende kosten dienen in alle redelijkheid ten laste te komen van de initiatiefnemer.

Afstand woningbouwlocatie – geitenhouderij

Uitgangspunt is dat in principe geen medewerking wordt verleend aan bouwplannen die de bestaande afstand van woningen tot een geitenhouderij verkleinen.

Cumulatie
Terughoudendheid is geboden ten opzichte van bouwplannen die zijn voorzien in een zone van 2000 meter van meer geitenhouderijen of van één geitenhouderij en een ander overlast veroorzakend bedrijf.

Kwetsbare groepen
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.

Kortom, op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk is er wellicht ruimte om ruimtelijke ontwikkelingen wél toe te staan binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

Op 600 meter van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Schootsedijk 47. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op die locatie toegestaan om een geitenhouderij te exploiteren. In de feitelijke situatie en conform de vergunning zijn er circa 480 geiten op de geitenhouderij. Daarnaast bevindt zich, op 332 meter van het plangebied, een geitenhouderij gelegen aan de Pastoor Smitsstraat 55. Hier mogen volgens de vergunning 1.877 geiten worden gehouden.

Op basis van het afwekingskader welke op 13 maart 2018 is vastgesteld, heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. Deze verklaring is door initiatiefnemer ondertekend en zal kenbaar worden gemaakt aan de eindgebruikers. De ondertekende verklaring is (geanonimiseerd) opgenomen in de bijlagen. Overigens ligt het plangebied in de bebouwde kom tussen nog veel meer andere woningen en zijn er woningen die dichterbij de geitenhouderij zijn gevestigd.

Op basis van de memo met nadere invulling omtrent dit afwegingskader wordt in principe ook medewerking verleend aan onderhavig woningbouwinitiatief, aangezien het hier gaat om een kleinschalige ontwikkeling (maximaal 5 woningen). Daarbij wordt de bestaande kortste afstand van woningen tot de bovengenoemde geitenhouderijen niet verkleind en worden er geen kwetsbare doelgroepen in de woningen gehuisvest. Wel is er sprake van cumulatie, aangezien het plangebied zich binnen 2 kilometer van een tweetal geitenhouderijen bevindt. De gemeente onderkent hierbij dat voorzichtigheid is geboden, maar kijkt ook naar het belang van het zorgen voor een geschikte woningvoorraad in kleine kernen zoals Olland.

<u>Slotafweging</u>
De gemeente moet op basis van de stappen 5a en 5c een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. In dit geval is er sprake van een plan dat voorziet in een (maatschappelijke) behoefte naar woningen. Het betreft een wenselijke ontwikkeling met het oog op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het bebouwingslint. In de omgeving van het plangebied (de kern Olland) wonen meerdere mensen en de woning vormt een opvulling van een leegstaande plek in het lint. Tussen de veehouderijen en het plangebied zijn reeds meerdere woningen en andere functies gelegen. De invloed van het plan op de luchtkwaliteit (fijnstofuitstoot) is zeer gering. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. De onderhavige ontwikkeling is dan ook van minimale invloed op het volksgezondheidsrisico. Voor de afweging ten aanzien van geitenhouderijen zie onder het kopje ‘geitenhouderijen’. Advies van de GGD wordt daarom niet noodzakelijk en niet doelmatig geacht.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen
In de omgeving van het besluitgebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen
De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op geruime afstand. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

4.14.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt het mogelijk geacht dat de gemeente Meierijstad een positieve afweging maakt ten aanzien van het planologisch toestaan van de woningen ter plaatse van het plangebied.

4.15 Bomen

De ontwikkeling kan effecten hebben op de bomen binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied. Deze dienen inzichtelijk te worden gemaakt.

4.15.1 Onderzoek

Om effecten inzichtelijk te maken is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Pius Floris. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw van de vijf woningen aan de Pastoor Smitsstraat 48 te Olland. Binnen de invloedssfeer van de bouw staan 13 bomen, waarop deze Boom Effect Analyse van toepassing is.

In figuur 4.6 Is het BEA advies per boom weergegeven.



Figuur 4.6 BEA advies per boom in het projectgebied

Ruimtelijk beslag

De ontwikkeling legt ruimtelijk beslag op 5 bomen (boomnummers 2, 3, 8, 9 en 11). De werkzaamheden vinden plaats tot binnen de stamvoet of binnen grote delen van de stabiliteitskluit. De bomen dienen voor aanvang van het werk te worden verwijderd. Voor behoud van boom 11 is er in het inrichtingsplan (zie figuur 4.7) voor gekozen de parkeerplaatsen nabij deze boom niet aan te leggen, zodat het sparen van de boom mogelijk wordt. Het pad zal wel worden aangelegd, maar hiervoor volstaat een lichtere fundering.

Specifieke maatregelen

Boom 12 staat op zeer korte afstand van, en met een klein deel van de stabiliteitskluit onder, toekomstige verharding/parkeerplaatsen. Voor behoud van de bomen moet met de aanleg van de verharding/parkeerplaatsen rekening gehouden worden met aanwezige wortels van deze bomen. Mochten de ondergrond van de parkeerplaatsen opnieuw aangelegd worden dan wordt geadviseerd om met de hand voor te steken en aanwezige zware wortels (> 5 cm diameter) op te nemen in het cunet.

Beperkte maatregelen

Voor de overige bomen, met uitzondering van boom 13, geldt dat deugdelijke stamommanteling overal noodzakelijk is. Daarnaast dient verharding onder de kronen van te behouden bomen handmatig verwijderd worden en van de stam af verwijderd worden. Voor boom 13 zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Algemene randvoorwaarden
Onderstaande randvoorwaarden dienen te allen tijde te worden opgevolgd:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een toezichthouder bomen te worden aangesteld die dient als vraagbaak gedurende de werkzaamheden;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de toezichthouder bomen het door de aannemer opgestelde werkplan te toetsen op volledigheid en ter controle van naleving;
- Bomen waarbij binnen de kwetsbare zone (kroonprojectie +1,5m) met materieel of indraaiend verkeer wordt gewerkt dienen te worden beschermd met een deugdelijke stamommanteling: stamplanken met achterliggende drain;
- Open grond en gazon in het gebied dient met een straal van 1,5m rondom de boomkronen vrij te blijven van betreding door zwaar materieel, materiaal en/of opslag van goederen. Dit om bodemverdichting in de groeiruimte te voorkomen. Bij situaties waar oprijden van dit soort oppervlakten onvermijdelijk is dient de verharding te worden voorzien van rijplaten om de druk te verdelen. Rijplaten vanaf 1,5 meter uit zijde stam zijn toegestaan na goedkeuring van de toezichthouder bomen. Vooraf bepalen van de bodemverdichting met de penetrometer(0-meting), nadien controleren of verdere bodemverdichting is opgetreden en indien het geval, beluchten om de verdichting op te heffen;
- Snoeiwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een gecertificeerd boomverzorger (European Tree Worker);
- Hinderlijke takken mogen enkel worden verwijderd met toestemming van en op aanwijzing van de toezichthouder bomen;
- Bronneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd buiten de bladhoudende periode;
- Graafwerkzaamheden en sloopwerkzaamheden binnen de kroonprojecties +1,5 meter van de bomen dienen altijd te van de boom af te gebeuren;
- Wortels met een diameter tot 5 centimeter dienen haaks op de groeirichting te worden doorgezaagd of afgeknipt. Wortels dikker dan 5 centimeter mogen bij uitzondering enkel op aanwijzing van een toezichthouder bomen worden afgezet. Indien wortels tegengekomen worden die niet verwijderd mogen worden, dan in overleg met boomeigenaar kiezen voor:
    1. Treffen van maatregelen ter compensatie;
    2. Alsnog verwijderen boom.

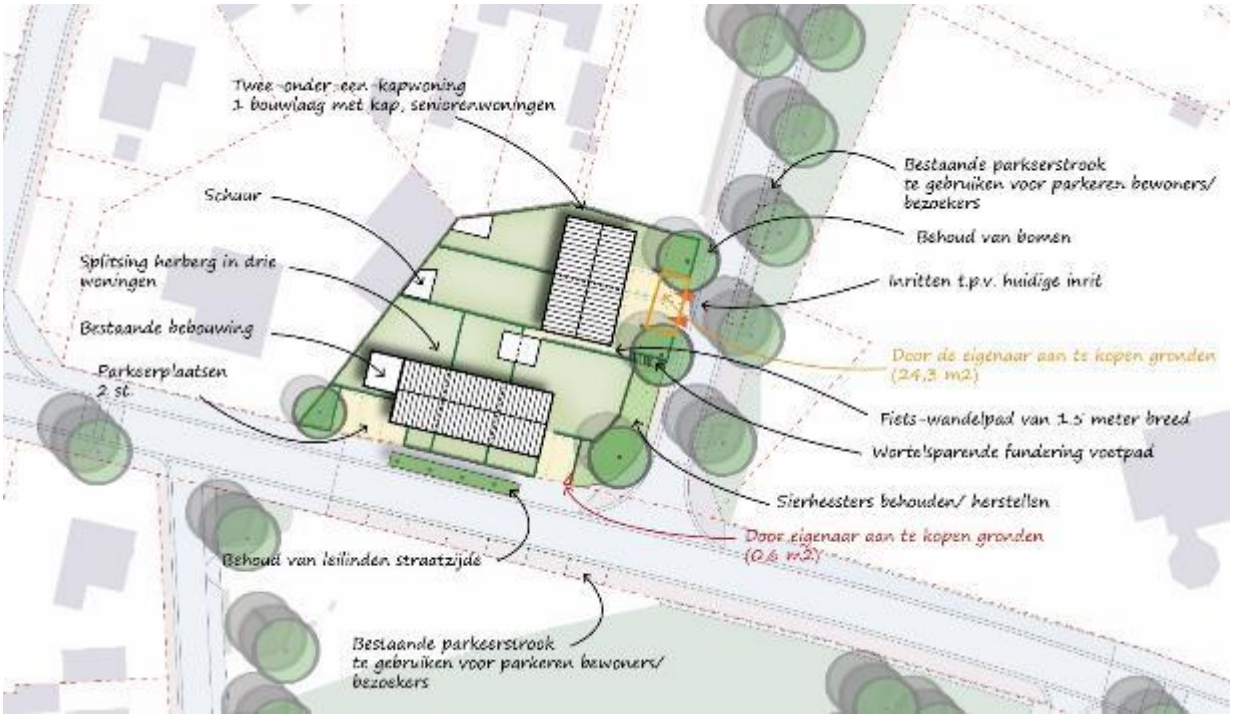
Uitvoering
De aannemer is verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit van de bomen en de kwaliteit van de groeiplaats van de bomen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De aannemer verzorgt de boombescherming zoals aangegeven in deze BEA.

De boomtechnisch toezichthouder dient over voldoende vakkennis te beschikken (European Tree Worker of European Tree Technician). In de bouwkeet wordt een bomenposter opgehangen met algemene regels ter bescherming van bomen.

Bronbemaling
Het is uit de voorlopig ontwerp niet op te maken of bronbemaling noodzakelijk is. Mocht dit wel het geval dan kan bronbemaling doorgang vinden buiten de bladhoudende periode. De bladhoudende periode loopt globaal van maart tot november. Mocht bronbemaling nodig zijn dan moet een watergiftplan deel uit maken van het werkplan.

4.15.2 Conclusie

Het bovenstaande in acht genomen, is er nogmaals in het veld gekeken door de initiatiefnemers naar de mogelijkheden om de parkeerplaatsen te realiseren alsmede de bestaande bomen te behouden. Het behouden van de bomen wordt namelijk als zeer wenselijk gezien, aangezien het groene beeld binnen de dorpskern hiermee behouden blijft. Uit het veldbezoek is gebleken dat er zowel voldoende ruimte tussen de bomen als onder de bomen bestaat om in en uit te rijden. De ruimte tussen de bomen bedraagt circa 3,60 tot 3,75 meter en de ruimte onder de bomen bedraagt circa 2,30 tot 2,70 meter. Deze ruimte is voldoende voor auto's om in en uit te rijden. Tevens bevindt boom 11 zich langs een brandgang waarvoor de mogelijkheid bestaat om deze ter plaatse in halfverharding uit te voeren. Het aanleggen van parkeerplaatsen nabij boom 11 is in het definitieve inrichtingsplan geschrapt (zie figuur 4.7). Hierdoor blijven de werkzaamheden rondom de kluit van deze boom beperkt (aangezien er minder diep gegraven hoeft te worden en het wortelstelsel hierdoor zo min mogelijk aangetast wordt) en kan deze boom ook behouden blijven.



Figuur 4.7 Schetsvariant 5 parkeerplaatsen

4.16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.16.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen

komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.16.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts vijf woningen, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een nadere beschouwing hiertoe niet nodig.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing met het oog op een aantal limitatief opgesomde belangen.
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: hierin is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: dit lid biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels in het plan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels:* in dit artikel is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen, als mede voor ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken.

- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid en waterberging.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in dit artikel is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om het plan onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van kleinschalige verschuivingen van bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn voor elk bestemmingsplan verplicht op grond van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Verkeer - Verblijfsgebied
Deze bestemming is gelegd op de gronden in het openbaar gebied, die momenteel nog als ‘Horeca’ zijn bestemd. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeren, groen, water, e.d. Binnen de bestemming mogen enkel nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen
Het grootste deel van het plangebied wordt bestemd als ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis onder voorwaarden. Daarnaast zijn onder meer bij de woningen behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor de bebouwingsmogelijkheden is onderscheid gemaakt in de volgende drie zones:
- Bouwvlakken: er zijn twee bouwvlakken opgenomen: één ter plaatse van het bestaande pand van de voormalige Dorpsherberg en één ten noorden daarvan. Binnen het eerstgenoemde bouwvlak zijn maximaal 3 aaneengebouwde woningen toegestaan. Binnen het laatstgenoemde bouwvlak is

een tweekapper toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen de bouwvlakken zijn hoofdgebouwen toegestaan, alsmede bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

- Zone ‘erf’: dit betreft het achtererfgebied voor zover niet binnen het bouwvlak gelegen. Hierin zijn geen hoofdgebouwen, maar wel bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn de hieraan gestelde maatvoerings- en situeringseisen opgenomen.
- Zone ‘tuin’: dit betreft de voorerven en een deel van het zijerf, tot aan de grens met het openbaar gebied. Binnen deze zone zijn uitbouwen in de vorm van entrees toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen en overige bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van het in gebruik nemen van woningen, geldt als voorwaardelijke verplichting dat voldoende parkeergelegenheid in het plangebied moet zijn voorzien (in beginsel minimaal 5 parkeerplaatsen) en dat voldoende waterberging moet zijn voorzien.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat de kosten voor het bestemmingsplan door de gemeente worden betaald. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel verplicht om de kosten te verhalen en voor het plangebied gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, waarop het gebied betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal verzekerd is.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er zal dan een anterieure overeenkomst worden gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Hierdoor geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken tot verhaal van kosten goed vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Het planvoornemen is aan de directe omgeving toegelicht in het kader van de omgevingsdialoog. Er is gesproken met de eigenaren van de Pastoor Smitsstraat 50, de Schoolstraat 8 en de Schoolstraat 10. Aangegeven is dat de plannen duidelijk waren en er was geen reden tot het stellen van nadere vragen of maken van opmerkingen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het waterschap De Dommel heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat vanwege de afname in verhard oppervlak er geen andere zwaarwegende waterbelangen in het geding zijn. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de paragraaf waarin het waterschapsbeleid is weergegeven geactualiseerd.

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding geweest tot ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2023.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: AERIUS-berekening
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6 Verklaring geitenhouderij
Bijlage 7 Bomen Effect Analyse
Bijlage 8: Brief inventarisatie behoefte koop-huur Olland
Bijlage 9: Geuronderzoek

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene bouwregels	24
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**28**
Artikel 11	Overgangsrecht	28
Artikel 12	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 48-48a, Olland' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0012021P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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

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

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

1.6 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde;

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

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

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

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

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

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

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

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

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

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

1.19 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.21 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

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

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

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

1.25 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel
een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

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

1.28 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

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

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

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

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

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

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

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

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

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

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

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

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

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

1.41 peil
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.42 perceel
kadastraal perceel;

1.43 pergola
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m1 h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

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

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

1.46 seksuele dienstverlening
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

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

1.48 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.49 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.50 voorste bouwperceelsgrens
de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.6 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.9 oppervlak van een bouwperceel

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de definitie 'woning';
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Binnen het bouwvlak

a Hoofdgebouw

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

a. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
    2. twee-aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
d. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maten;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden ten minste 3 meter te bedragen;
f. twee-aaneengebouwde woningen dienen op de begane grond over minimaal één slaapkamer en minimaal één sanitaire voorziening te beschikken;
g. van het maximaal te realiseren totaal aantal woningen, zoals bedoeld onder a., binnen deze bestemming, dient:
    1. ten minste 20% van het totaal aantal woningen, als sociale huur- dan wel koopwoning, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
    2. ten minste 40% van het totaal aantal woningen als middeldure huur- dan wel koopwoning, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals

die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden.

b Bijbehorende bouwwerken

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

a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze uitsluitend minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
c. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij volledig platte afdekking bedraagt 3,3 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een kapconstructie is de maximale goothoogte vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een totale maximum hoogte van 6 meter;
e. de dakhelling bij kapconstructie van bijbehorende bouwwerken is vrij te bepalen;
f. de minimale afstand tot perceelsgrens van een niet-overdekt zwembad bedraagt 2 meter;
g. de maximale oppervlakte van een niet-overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. bouwwerken op een dak ten behoeve van een dakterras, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter mag bedragen.

4.2.3 Aanduiding 'tuin'

a Bijbehorende bouwwerken

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
    2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
    3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
    4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
    5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
    6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede

bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

4.2.4 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

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

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

Oppervlakte binnen aanduiding 'erf'	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m²	60 m²
300 tot 600 m²	70 m²
600 m² en groter	100 m²

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

c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;
d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
e. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij volledig platte afdekking bedraagt 3,3 meter;
f. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een kapconstructie is de maximale goothoogte vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een totale maximum hoogte van 6 meter.
g. de minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter;
h. de maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;

2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 4.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

4.4.2 Voorwaarden

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis (in hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken);
b. de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening;
c. de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 4.1 sub a in combinatie met artikel 4.5.2;
d. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van bijbehorende bouwwerken;
e. de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
f. de uitoefening van prostitutie;
g. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
h. bedrijfsmatige opslag.

4.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwering noordzijde

Het in gebruik nemen van gronden en/of bebouwing voor het wonen en tuinen als bedoeld in lid 4.1 sub a en c is, voor wat betreft de twee-aaneengebouwde woningen, uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat op de noordelijke bouwperceelsgrens van het betreffende bouwperceel, vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot aan de achterste bouwperceelsgrens, een gebouwde erfafscheiding zonder openingen, met uitzondering van poorten, met een hoogte van ten minste 2 meter is opgericht en deze na realisatie in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

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

bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik zijn;

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.
b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 5.1 is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

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

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

5.4.1 Verbod

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

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

verharding meer bedraagt dan 100 m².

5.4.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. voor bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld en/of het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is onherroepelijk dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezig archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

5.4.4 Voorschriften vergunning

Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek onherroepelijke aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 het voorschrift verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Algemene bepaling

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

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

7.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 8 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

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

8.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.1 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

8.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming 'Wonen' aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in lid a is sprake bij de realisatie c.q. het aanwezig zijn van ten minste 5 parkeerplaatsen.
c. Het onder b. genoemde aantal parkeerplaatsen mag, voor zover er binnen de bestemming minder dan 5 woningen aanwezig zijn, worden gereduceerd met één parkeerplaats per woning minder.

8.4 Afwijking verplichting parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3 indien:

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

8.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in Artikel 4 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 1 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 meter.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

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

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 12 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 48-48a, Olland' van de gemeente Meierijstad.

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