

Bestemmingsplan

Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

Betreffende	Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.MAR000BP0022017P-VG01
Datum	21 april 2021

Bestemmingsplan ‘Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel’

Gemeente Meierijstad

Vaststelling

Rapportnummer:	211X08309_8
IMRO-code:	NL.IMRO.1948.MAR000BP0022017P-VG01
Datum:	21 april 2021
Opdrachtgever:	Tennispark De Krekel
Projectteam BRO:	JR, JvdA, RT
Concept:	maart 2016, juli 2016
Ontwerp:	augustus 2020
Vaststelling:	april 2021
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	www.kliknieuws.nl
Beknopte inhoud:	Uitbreiding bouwvlak voor vergroting sportaccommodatie

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

Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5

2. PLANBESCHRIJVING **6**
2.1 Huidige situatie plangebied 6
2.2 Gewenste situatie 7
2.3 Landschappelijke inpassing 12
2.3.1 Kenschets Landschap 12
2.3.2 Landschappelijke inpassing 13
2.3.3 Stedenbouwkundige inpassing 14

3. BELEIDSTOETS **16**
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ 18
3.2.2 Interim Omgevingsverordening 19
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030 21
3.3.2 Bestemmingsplan ‘Kom Mariaheide’ 22
3.3.3 Beleidsregels internetwinkels 23

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING **24**
4.1 Flora en fauna 24
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 25
4.3 Waterparagraaf 28
4.3.1 Beleid 28
4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie 31
4.4 Bodem 33
4.5 Bedrijven en milieuzonering 33
4.6 Geurhinder 36
4.7 Akoestiek (wegverkeer) 38
4.8 Akoestiek (industrielawaai) 38
4.9 Luchtkwaliteit 40
4.10 Externe veiligheid 40
4.11 Verkeer en parkeren 43
4.12 M.e.r.-plicht 45

5. JURIDISCHE PLANOPZET **46**
5.1 Inleiding 46
5.2 Systematiek van de regels 46
5.3 Toelichting op de bestemmingen 48

6. UITVOERBAARHEID **50**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
6.1.2 Wettelijk (voor)overleg 50
6.1.3 Planprocedure: inspraak en zienswijzen 50
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 51

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
Bijlage 2: Historische Bodemtoets
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
Bijlage 4: Geuronderzoek
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
Bijlage 6: Advies Externe Veiligheid
Bijlage 7: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 8: Omgevingsdialoog
Bijlage 9: Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

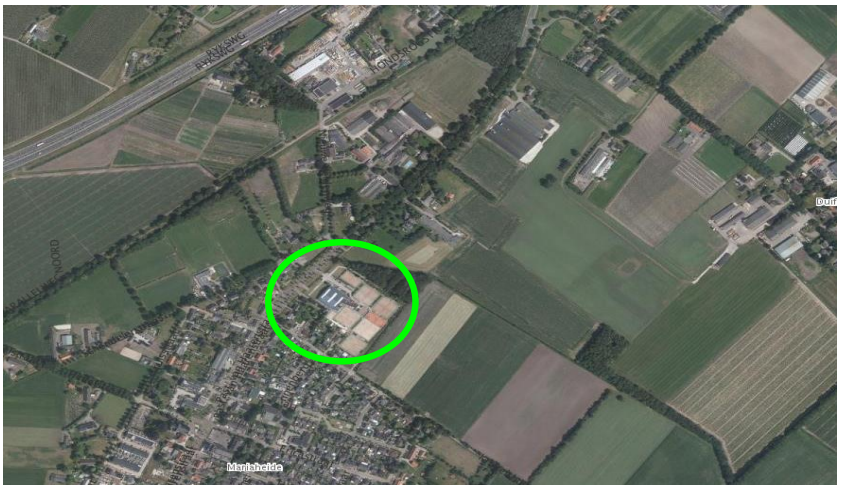
Tennispark De Krekel is een middelgrote tennisclub gevestigd in Mariaheide, een plaats gelegen tussen Veghel en Uden. De tennisvereniging, welke het tennispark exploiteert en beheert, heeft circa 1.000 actieve leden, waarvan 150 jeugdleden. Momenteel beschikt De Krekel over 11 buiten-, 2 binnenbanen en enkele padelbanen (buiten). De twee binnenbanen zijn gelegen in de bijbehorende sportaccommodatie. Daarnaast beschikt deze accommodatie over een kantine, kleedruimtes, vergader- en kantoorruimte.

De wens van de exploitant en eigenaar, is om het bestaande bouwvlak uit te breiden voor de ontwikkeling van een indoor tennisveld en een multifunctionele (fitness)ruimte. In het winterseizoen kan hier indoor gefitnest worden, waardoor de tennissers hun conditie en niveau op peil kunnen houden. De indoor-tennisbaan is net zoals de andere banen te reserveren door leden en niet-leden. Ook voorziet het plan in de vestiging van een ondergeschikte fysiotherapiepraktijk en een service-/webwinkel in duikbenodigdheden. Daarnaast zal een tweetal aangekochte woonpercelen worden ingezet en herbestemd worden naar de bestemming ‘Sport’ om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Een herziening van het bestemmingsplan (ex artikel 3.8 Wro) wordt doorlopen om het initiatief mogelijk te maken, aangezien bovenstaande ontwikkeling niet past binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Pastoor van Haarenstraat 81, beter bekend als Tennispark De Krekel te Mariaheide is gelegen in het oosten van de kom van Mariaheide. Het tennispark ligt in de gemeente Meierijstad, ten noorden van de A50 en ten westen van Duifhuis (buitengebied gemeente Uden), zie ook figuur 1.1. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie N, nummers 43, 608 en 609.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

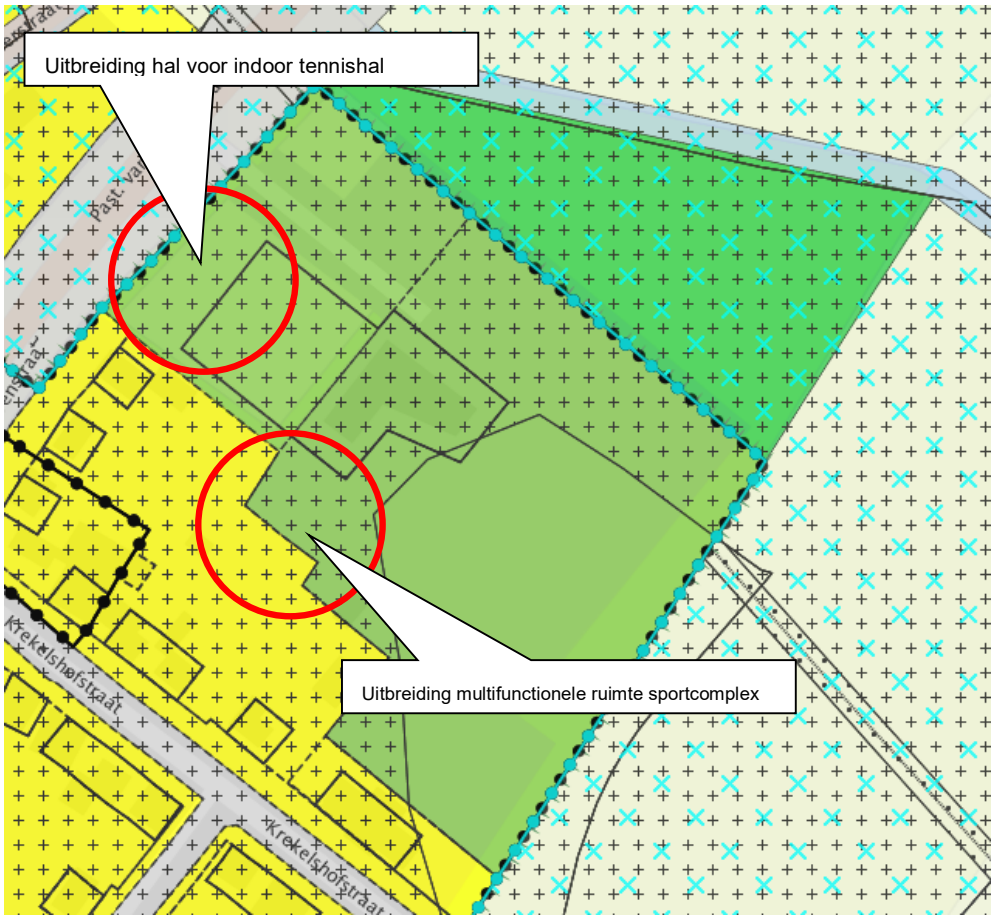
Ter plaatse van het plangebied zijn het bestemmingsplan ‘Kom Mariaheide’ (vastgesteld 3 maart 2011), ‘Buitengebied’ (vastgesteld 22 oktober 2015) en het “Paraplubestemmingsplan parkeren” (vastgesteld 19 januari 2019) vigerend.

Bestemmingsplan ‘Kom Mariaheide’
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Sport’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, een bouwvlak en maatvoeringseisen, de bouw- en goothoogte mag maximaal 5 meter zijn. Voor het noordwestelijke deel van het bouwvlak is een maximum bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Rondom het bouwvlak, in het bestemmingsvlak, is een maximum bebouwingspercentage ‘terrein’ van 3% opgenomen.

De uitbreidingswens bestaat uit het vergroten van de sportaccommodatie en daarmee het vergroten van het bouwvlak en een klein deel herbestemmen van ‘Wonen’ naar ‘Sport’ (zie figuur 1.2). Beide ontwikkelingen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het bouw- en gedeeltelijk ook het bestemmingsvlak voor sport niet toereikend zijn. Daarnaast passen de ondergeschikte fysiotherapiepraktijk en service-/webwinkel in duikbenodigdheden niet binnen de gebruiksregels van de bestemming ‘Sport’.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan ‘Kom Mariaheide’ op deze punten herzien.

Bestemmingsplan ‘Buitengebied’
Een gedeelte van het tennispark is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie gecorrigeerd. Deze strook met de bestemming ‘Groen - Landschapselement’ wordt bij het bestemmingsvlak betrokken en krijgt ook de bestemming ‘Sport’ toegewezen.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet in het opnemen van een koppeling met de actuele parkeernormen voor verschillende functies binnen de gemeente Meierijstad waaraan bij omgevingsvergunning getoetst wordt. Dit plan is opgesteld vanwege het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening. Hiermee dient toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen via het bestemmingsplan plaats te vinden.

In onderhavig bestemmingsplan is deze koppeling overgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleidstoets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) een juridische planopzet en 6) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

De locatie van het plangebied is gelegen aan de noordgrens van de kom Mariaheide, gemeente Meierijstad. Tennispark De Krekel bestaat in de huidige situatie uit één perceel met de bestemming 'Sport' met bouwvlak (secretariaat, sectie N, nummer 609). Binnen het plangebied is momenteel een hoofdgebouw aanwezig met intern 2 overdekte tennisvelden. Daarnaast beschikt het terrein over 13 onoverdekte tennisvelden en 33 verharde parkeermogelijkheden. Het plangebied is momenteel ontsloten via 2 inritten vanaf de Pastoor van Haarenstraat, de centrale ontsluitingsweg van Mariaheide. Deze weg heeft een ruim profiel met een brede groenstrook aan beide zijden. De weg wordt begeleid door een dubbele rij pluimessen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een bosschage, bestaande uit gemengde inheemse beplanting. De oostelijke rand is ingepast met een struweel, welke het zicht op de agrarische velden vanaf de Krekelshofstraat tegengaat.

De zuidrand van het plangebied kent een rommelig beeld met diverse soorten erfafscheidingen zoals een coniferenhaag en diverse schuttingen. De verworven woonpercelen zijn nu nog ingericht als tuin, maar zullen voor de mogelijke uitbreiding een andere inrichting krijgen.

Westelijk is het perceel van haar omgeving gescheiden door een lage haag en hekwerk. Hierachter is een groenstrook gesitueerd met coniferen en groenblijvende exoten zoals laurierkers en enkele hoge sparren. Op de verworven woonpercelen is groen aanwezig in de vorm van gazon, groenvakken met hoofdzakelijk coniferen en een aantal solitaire bomen.



Zicht op huidige sporthal vanaf de Pastoor van Haarenstraat



Entree met parkeervakken



Westzijde met erfafscheidingen(rechts) en aangekochte woonpercelen(links)

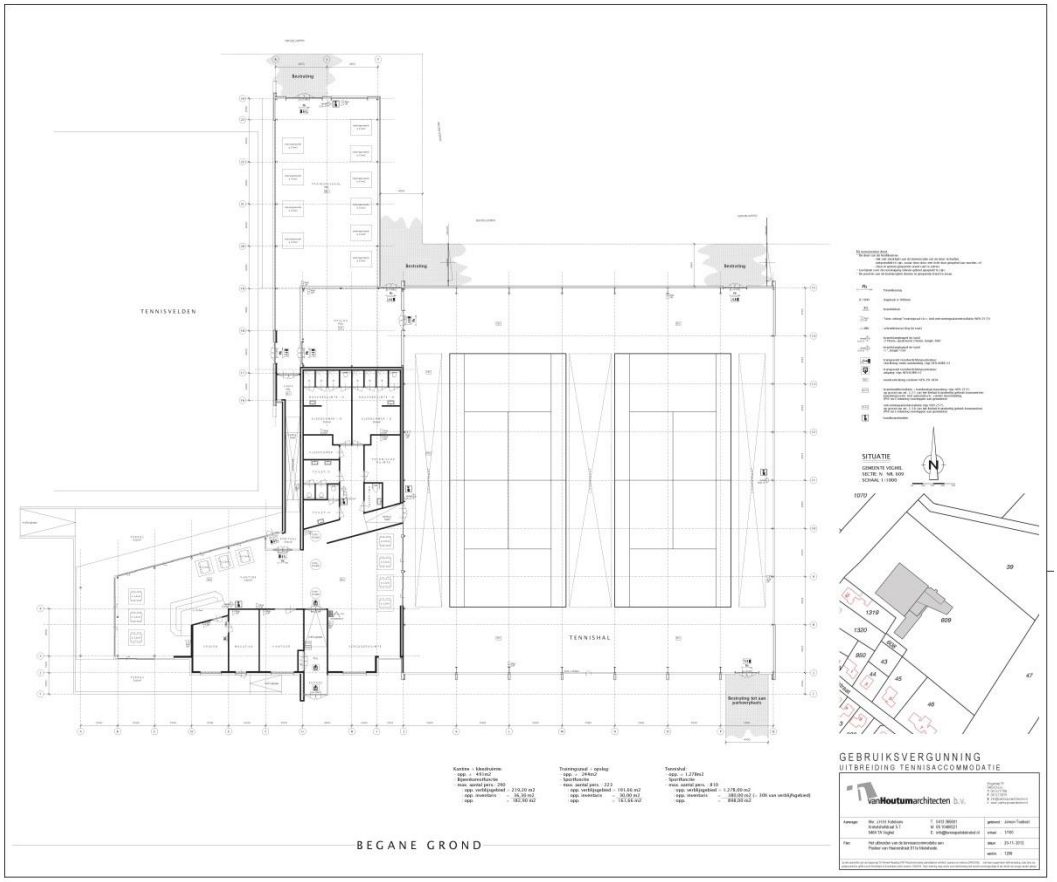


Uitbreidingslocatie sporthal aan de Pastoor van Haarenstraat

2.2 Gewenste situatie

Gezien de tendens dat de tennissport al enkele jaren afneemt, zijn de eigenaren/exploitanten van het tennispark aan bekijken hoe tennispark De Krekel toekomstbestendig zou kunnen worden geëxploiteerd zodat deze sportvoorziening voor Mariaheide zo goed mogelijk in stand kan worden gehouden. Gezien de trends op sportgebied, is het de exploitanten duidelijk geworden dat dit niet (meer) alleen met tennissen te bereiken is. De belangstelling voor de recreatieve tennissport neemt landelijk af, wat ook effecten kan hebben op het toekomstperspectief voor het onderhavige, commercieel geëxploiteerde tenniscentrum. De combinatie van meerdere sporten en hieraan ondergeschikte, ondersteunende functies verbreedt de exploitatiebasis en versterkt derhalve de continuïteit van het complex De Krekel als laagdrempelige sportvoorziening voor de lokale en regionale bevolking. Vandaar dat een verruiming van de bestemming zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden nodig is om adequaat op deze trends in te spelen.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden en bestemming 'Sport'
In de toekomstige situatie zullen twee uitbreidingen van het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Ten behoeve van de uitbreiding van de tennishal is vergroting van het huidige bouwvlak noodzakelijk in noordoostelijke richting. Het huidige bouwvlak zal hier met circa 477 m² worden vergroot. Voor de vergroting is een uiterlijke grens aangehouden welke het verlengde is van de algemeen heersende rooilijn van de Pastoor van Haarenstraat. De nieuwe hal moet minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (nr. 79) komen te liggen. Ter hoogte van de sporthal ligt deze op circa 8,65 meter uit de perceelgrens. Het bouwvlak zal daarmee 8 meter opschuiven richting de Pastoor van Haarenstraat en 1,5 meter naar het noorden. Hierdoor kan de interne ordening van de sporthal optimaal worden ingericht.



Voorgestelde uitbouw aan de zuidzijde (Bron: Van Houtum Architecten B.V. 20-11-2012)

Naast deze bouwvlakuitbreiding vindt er aan de zuidzijde een beperkte uitbreiding van de bestemming 'Sport' plaats. Hiertoe heeft initiatiefnemer 2 percelen met de bestemming 'Wonen' (perceelnummers 608 en 43, totaal 750 m^2 groot) verworven. Door verwerving van deze percelen ontstaat ruimte voor de realisatie van een gebouw. Er is reeds een vergunning afgegeven voor de realisatie van een multifunctionele ruimte met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Waarschijnlijk zal deze de functie krijgen als fitnessruimte. Voor deze uitbreiding is het bouwvlak verruimd met circa 532 m². Daar waar geen gebouw gerealiseerd wordt, wordt de grond in gebruik genomen als grasveldje. Rekening houdend met een minimale afstand van 30 meter vanaf de omliggende woongevels en 5 meter uit de naastgelegen perceelgrens. In totaal zal het bestemmingsvlak met circa 1.000 m² worden verruimd binnen de bestemming 'Sport'.

Verruiming gebruiksmogelijkheden

De verruiming in gebruiksmogelijkheden bestaat uit:

- de mogelijkheid tot vestiging van een aan het totale sportconcept ondergeschikte Duiksport servicewinkel/webwinkel;
- de mogelijkheid tot vestiging van een ondergeschikte fysiopraktijk;
- de mogelijkheid tot gebruiken van de gronden van het tennispark voor dagrecreatief medegebruik.

Duiksport servicewinkel/webwinkel

Een van de exploitanten/bedrijfsleiders op het tennispark exploiteert een duiksport servicewinkel/webwinkel. Exploitant wil deze functie graag op het tennispark uitoefenen vanwege verschillende redenen.

In de eerste plaats is er sprake van vaste samenwerking tussen het tennispark en de duiksport servicewinkel/webwinkel. Deze functioneren als één bedrijf met verschillende bedrijfsleiders, die elkaar kunnen aanvullen en ondersteunen waar nodig. Beide willen deze wijze van bedrijfsvoering in de toekomst voortzetten en intensiveren, met name gezien de leeftijd van de bedrijfsleider van het tennispark. Omdat ook landelijk gezien de belangstelling voor de recreatieve tennissport afneemt, kan dit gevolgen hebben voor de exploitatie van het tenniscentrum, dat commercieel wordt geëxploiteerd. Door op één locatie meerdere verschillende sporten te kunnen faciliteren, zijn de economische perspectieven van het (gehele) bedrijf voor de langere termijn aanmerkelijk gunstiger.

Daarnaast zijn voor een duiksport servicewinkel/webwinkel nauwelijks geschikte, betaalbare ruimten te vinden in de reguliere winkelcentra. Immers is voor de activiteiten niet alleen een (kleine) showroom benodigd, maar ook opslag- en onderhoudsruimten voor volumineuze materialen. De ruimte op het tennispark is daarvoor ideaal.

De belangrijkste activiteiten van de duiksport servicewinkel/webwinkel zijn:
- Duikschool (activiteiten vinden op diverse locaties plaats);
- Service en reparaties;
- Opslag van duikspullen/-attributen;
- Verhuur van duikmaterialen;
- Webshop;
- Internationale duikreizen;
- Showroom (web based).

Zoals mede uit de opsomming blijkt, is de detailhandelsfunctie nadrukkelijk ondergeschikt aan het totale sport/bedrijfsconcept, dat kan worden omschreven als duikservice en duikschool. De servicewinkel heeft ook beperkte openingstijden (vrijdag en zaterdag, daarbuiten slechts op aanvraag). Ook in de nichemarkt van de duiksport vindt verkoop steeds meer online plaats. Daarom beschikt de duiksport servicewinkel/webwinkel ook over een webwinkel. De detailhandel is dan ook, zeker in ruimtelijk opzicht, ondergeschikt aan de primaire sportfunctie, die het totale sport-/tennispark heeft. Service, reparatie en revisie van duikmaterialen vormen, samen met educatie (duikschool), de kern van de activiteiten op deze specifieke locatie binnen het sport-/tennispark.

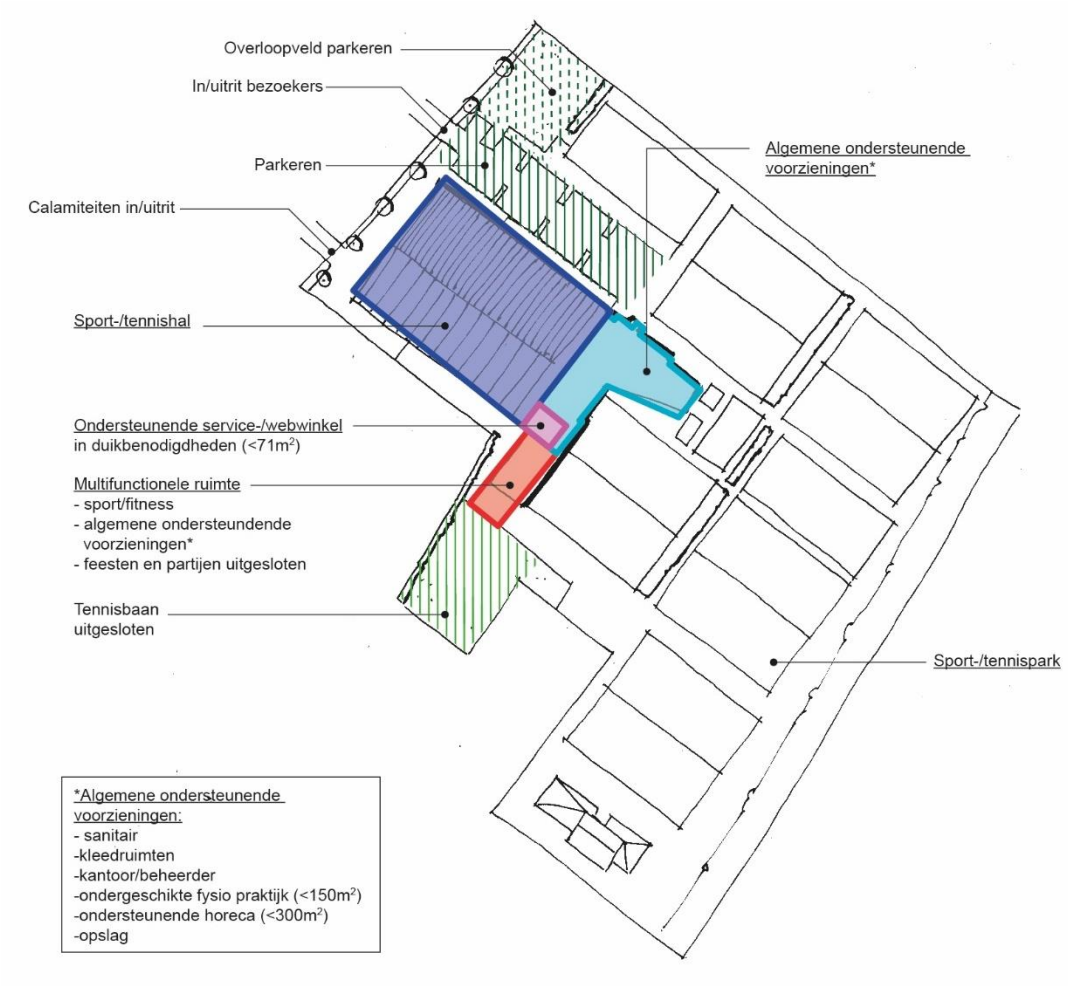
In de toekomst wil de exploitant van de duiksport servicewinkel/webwinkel, naast het passieve sporten (educatie over duiken en activiteiten op andere locaties), ook op de onderhavige locatie een actieve vorm van sport gaan aanbieden. Hiertoe wordt overwogen om een vijver/bassin aan te leggen op de nu nog onbebouwde locatie op het tennispark.

Fysiopraktijk
Exploitant heeft daarnaast de wens om als ondergeschikte en deels ondersteunende functie een fysiopraktijk mogelijk te maken. Een fysiopraktijk heeft namelijk raakvlakken met bewegende en sportende mensen en is in die zin een dienst die kan worden gezien als het verlengstuk van het sporten/bewegen zelf. Het is niet de bedoeling dat er voor de fysiopraktijk meer bebouwd oppervlakte hoeft te worden aangewend dan op grond van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan is toegestaan. De fysio zal in de bestaande bebouwing of binnen het nieuw toe te kennen bouwvlak worden gerealiseerd. De fysiopraktijk zal uit één behandelkamer (ca. 20-40 m²) bestaan en inclusief wachtkamer (ca. 10-15 m²), kantoor (ca. 10-15 m²) en oefen-/sportruimte (ca. 50-80 m²), zal het gebruiksoppervlak maximaal

150 m² beslaan. De praktijk zal voornamelijk gericht zijn op het aanbieden van sport- en bewegingsfysiotherapie en is daarmee zowel qua fysieke oppervlakte als functioneel gezien ondergeschikt aan het tennis-/sportpark als geheel.

In Mariaheide is een fysiotherapie gevestigd (Pastoor van Haarenstraat 62). Deze praktijk richt zich op Klanten/patiënten met allerlei klachten aan het bewegingsapparaat (zoals nekpijn, artrose, hoofdpijn, schouderklachten, elleboogklachten, rugklachten, bekkenklachten, heupklachten en knieklachten). Mariaheide heeft ongeveer 1.500 inwoners en landelijk is er op 500 inwoners één fulltime fysiotherapeut werkzaam. Gezien het huidige aanbod (1 praktijk met gemiddeld 2 fysiotherapeuten per dag) is er in kwantitatieve, maar gezien de focus op sport en bewegen, zeker ook op kwalitatief gebied, nog ruimte om in extra aanbod te voorzien.

Dagrecreatief medegebruik
Naast het voorgaande, heeft het tennispark ook de wens om het park en in ieder geval ook het bosperceel aan de noordoostkant van het tennispark voor dagrecreatief medegebruik te kunnen inzetten. Aan de noordoostkant van het terrein is een bosperceeltje aanwezig. De eigenaar/exploitant wil dit perceel, alsmede het gehele sportcomplex, gaan gebruiken voor kleinschalig dagrecreatief medegebruik. Te denken valt aan het geven van kinderfeestjes, workshops, speurtochten en dergelijke. De initiatiefnemers willen dit voor de toekomst niet incidenteel, maar regulier kunnen gebruiken.



Figuur 3 Beoogde functionele indeling gebouw en terrein

Juridische vertaling

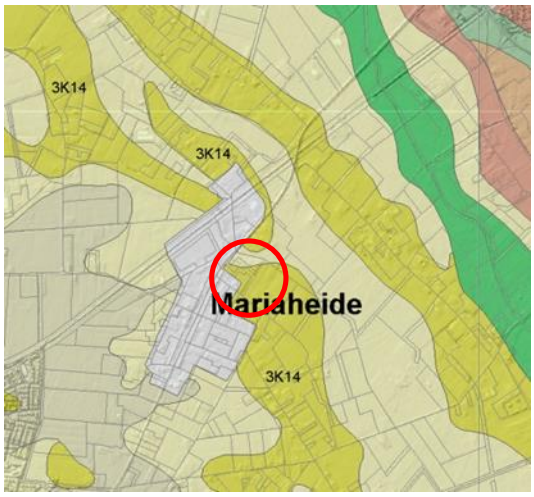
De bovengenoemde functies en activiteiten worden als volgt in de planregels opgenomen:

- Binnen de bestemming ‘Sport’ mogen sportfuncties van de categorieën 1 en 2 worden uitgeoefend (zie bijlage 1 van de regels). Tevens is de uitoefening van een tennisvereniging zoals opgenomen in de Lijst van sportvoorzieningen onder de categorie 3.1 toegelaten.
- Er is een functieaanduiding opgenomen voor het gedeelte waar geen lichtmasten en tennisbaan of oefenmuur mogen worden geplaatst.
- Er is een functieaanduiding opgenomen voor het gedeelte waar feesten en partijen zijn uitgesloten. Dit betreft het uit te breiden gedeelte van het bouwvlak (zie ook figuur 3). In de overige bebouwing blijven feesten en partijen conform het huidige planologische regime toegelaten.
- Er is een functieaanduiding opgenomen voor de ondergeschikte detailhandel in de vorm van een duiksport servicewinkel/webwinkel, met een maximale oppervlakte van 71 m².
- Er is een functieaanduiding opgenomen voor de ondergeschikte fysiopraktijk, met een maximale oppervlakte van 150 m²;
- Er is een functieaanduiding opgenomen voor het gebruik van de meest zuidelijke inrit. Deze is louter bedoeld als calamiteiteninrit.

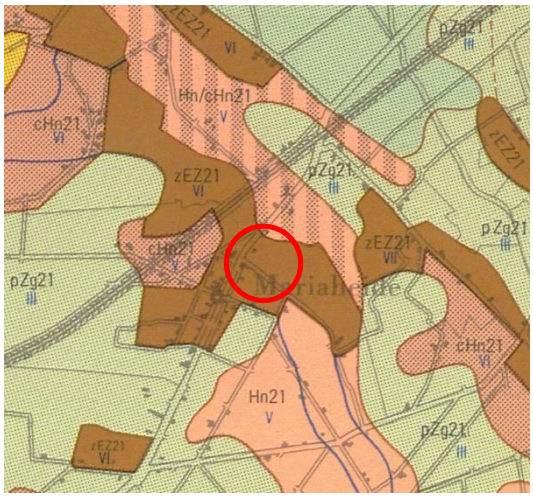
2.3 Landschappelijke inpassing

2.3.1 Kenschets Landschap

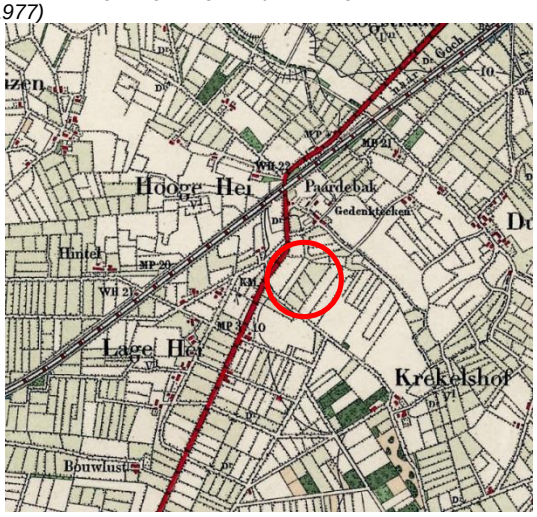
Het plangebied is gelegen op een dekzandvlakte (3K14 op de uitsnede geomorfologische kaart) ten noorden van de kern Mariaheide. De zandvlakten en ruggen in het gebied zijn ontstaan na verstuiving van de zandgronden onder invloed van de wind. Het gebied is gelegen aan de grens van de voormalige heidevelden. Om gebruik van deze gronden mogelijk te maken moesten de woeste, arme gronden sterk worden bemest. Hierdoor is er in de loop van jaren een dikke humeuze bovenlaag ontstaan (zEZ21, enkeerdgronden). Middels deze wijze van ontginnen is er een kleinschalig agrarisch landschap.
Ondanks dat het gebied uitmaakt van het oude ontginningslandschap heeft het lang geduurd voordat Mariaheide zich ontwikkeld heeft als dorp. Bewoning vond hoofdzakelijk plaats langs de Pastoor van Haarenstraat. Rond 1960 werd gestart met de uitbreiding van het dorp, welke vooral heeft plaatsgevonden langs de zuidoostzijde van de kern. Door herverkaveling hebben de van oudsher kleinschalige agrarische percelen het kleinschalige karakter verloren.



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1970 (topotijdreis.nl)

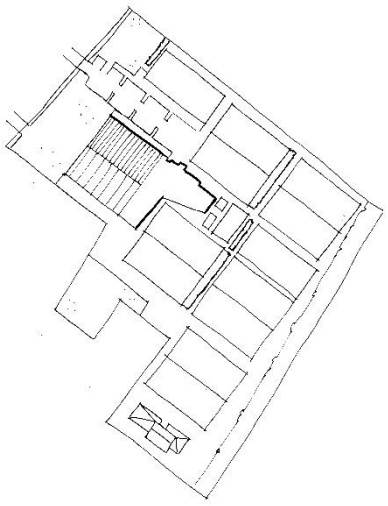
2.3.2 Landschappelijke inpassing

In de bijlagen is de landschappelijke inpassing voor Tennispark De Krekel opgenomen. Voor de uitbreiding van het bouwvlak is uitgegaan van de normen opgesteld in het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide'. Hierbij geldt een minimale afstand van 30 meter tot naastgelegen woongevels en 5 meter vanaf de perceelgrens. De voorgevel van de nieuwe tennishal ligt minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van Pastoor van Haarenstraat 79. Hiermee wordt het zicht voor deze woning niet volledig belemmerd en deze maat sluit aan bij de verdere bebouwing langs de Pastoor van Haarenstraat.
De landschappelijke karakteristiek kan op deze locatie kan worden versterkt door het toevoegen van erfbeplantingen langs de perceelgrenzen. Geheel inpakken van het perceel is niet wenselijk in het huidige straatbeeld en het dorpse karakter van het gebied. Daarom is er gekozen voor verzachtende maatregelen ter inpassing en uitvoering van de uitbreiding. Naast het toevoegen van groen langs de randen zal ook de uitbreiding zelf een natuurlijke uitstraling krijgen door het toepassen van reliëf en geleding in de architectonische uitwerken en het gebruik van natuurlijke materialen als hout, glas en baksteen. De inpassing bestaan uit:

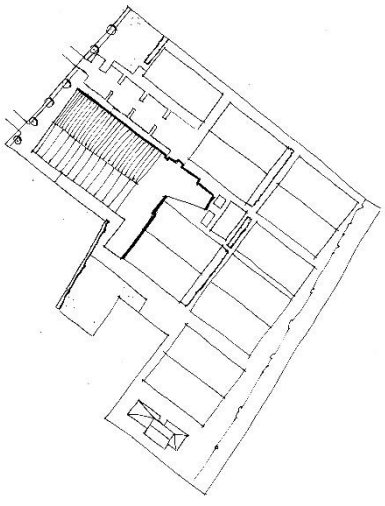
- De aanplant van een Ligusterhaag aan de westzijde ter inpassing van de omliggende woonpercelen (48 m^2);
- De aanplant van zuilbeuken (Fagus sylvatica 'Dawyck') aan de straatkant ter inpassing van de tennishal (6 stuks).

De aanplant van een ligusterhaag zal plaatsvinden langs de perceelgrens van de aangrenzende woonpercelen, welke de reeds vergunde uitbreiding aan het zicht zal onttrekken. De haag zal gesnoeid worden afgezet op 2 meter hoogte, in een plantverband van een dubbele rij met 5 stuks de strekkende meter. In totaal 480 stuks. Snoei zal 3 maal per jaar plaatsvinden om een strakke, volle haag te verkrijgen. Uiteindelijk kan de haag onder goede omstandigheden uitgroeien tot 4 - 5m hoogte.

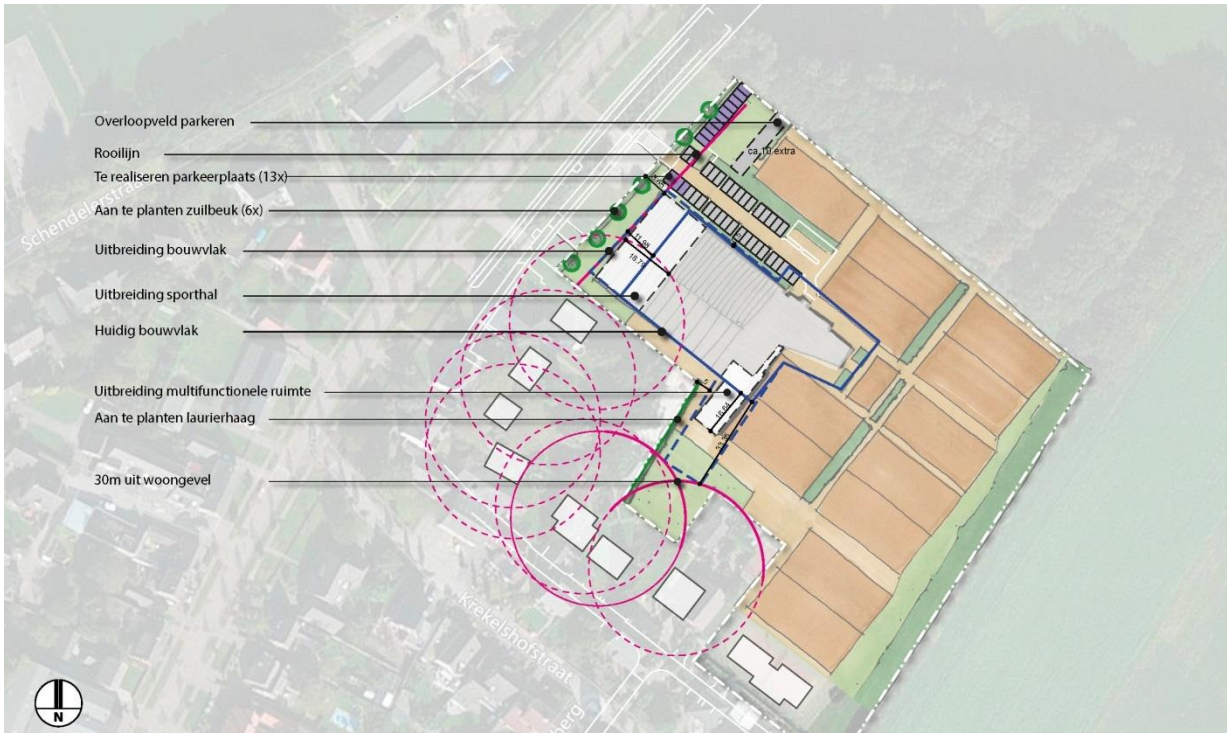
Aan de straatzijde zullen 6 zuilbeuken aangeplant worden (plantmaat 14/16), welke de uitbouw van de tennishal visueel verzachten. Beuk is een gebiedseigen soort, welke in deze cultivarvorm ook erg passend is binnen het dorpse karakter van het gebied en daarnaast goed aansluit bij de gewenste uitstraling van de tennishal. De beuken zullen worden geplaatst in de reeds aanwezige groenstrook, met een minimale afstand tot de bebouwing van 7 meter.



Huidige situatie



Nieuwe situatie



Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage 'beeldkwaliteitsplan' voor schets op schaal)

2.3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Om aan te sluiten bij het straatbeeld is het wenselijk dat de uitbouw van de sporthal een voldoende kwalitatieve uitstraling heeft, passend bij het kleinschalige dorpse karakter van de Pastoor van Haarenstraat.

Om dit te realiseren zal rekening gehouden moeten worden met de vormgeving van de gevel, het architectonisch beeld en detaillering en de materialisatie. Sporthal De Gentiaan (Son en Breugel) kan hierbij als referentie worden beschouwd.
Er is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld voor deze locatie, welke als welstandsnota voor dit gebied wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en de daarin opgenomen toetsingscriteria zijn als bijlage bijgevoegd.

De hal wordt ingepast aan de rand van de historische lintbebouwing aan de Pastoor van Haarenstraat. De hal zal zoveel mogelijk meedoen in de dorpse uitstraling en zorgen voor een gevarieerd beeld. De hal dient niet als oversized massa aan het bebouwingslint te staan, maar door fragmentatie in de gevel toch het kleinschalige karakter op te zoeken. In de uitstraling wordt een warme en vriendelijk ogende sfeer gezocht, passende bij de dorpse karakteristiek. De traditionele opzet zal op een eigentijdse en frisse manier worden neergezet. Hiermee wordt een mooi visitekaartje afgegeven aan de noordelijke entree van Mariaheide.



Vooraanzicht Sporthal De Gentiaan



Zijaanzicht Sporthal De Gentiaan



Voorlopig ontwerp Tennispark 'De Krekel' (Bron: Van Houtum Architecten)

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 heeft de ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ter inzage gelegen. De ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen.
Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Doorwerking plangebied
De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien wordt de intensivering van bebouwing en verruiming van de functionele mogelijkheden gedaan met samenhangende landschappelijke investeringen en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden zodat er een betere en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied of bij stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Relevantie voor het plangebied
Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor stedelijke ontwikkelingen, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. De beoogde ontwikkeling is te scharen onder ‘andere stedelijke voorzieningen’. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze uitbreiding in bouwmogelijkheden niet voorzien, maar het is op grond van dat bestemmingsplan wel mogelijk om de gronden bedoeld voor de uitbreiding van de bebouwing te gebruiken voor sportdoeleinden. In die zin is er dan ook geen sprake van een *nieuwe* stedelijke voorziening, maar van het anders invullen van een bestaande. Daarnaast vindt een beperkte uitbreiding van de bestemming sport plaats met circa 1.000 m².

De functieverruiming met de in aard en omvang gelimiteerde activiteiten voor detailhandel, en dienstverlening is ondersteunend en ondergeschikt van aard. Voor deze functies worden bestaande ruimtes aangewend, waarmee een toets aan de ladder niet noodzakelijk si. Voor de detailhandelsactiviteiten geldt bovendien dat deze zijn beperkt tot een maximum brutovloeroppervlak van 71 m^2 , bepaalde openingstijden (vrijdag van 10:00 tot 20:00 uur, zaterdag van 10:00 tot 17:00 uur en op andere dagen uitsluitend op afspraak), een op de planverbeelding vastgelegde zone en gerelateerd moeten zijn aan de duiksport. De fysiopraktijk is ook in oppervlakte gemaximeerd (150 m^2).

Hoewel het niet evident is of de ladder formeel gezien doorlopen moet worden, is uit oogpunt van zorgvuldigheid de toets gedaan.

<u>Laddertoets: Bepalen behoefte</u>
Het Tennispark De Krekel vervult een belangrijke regionale functie. Jeugd en senioren, leden en niet-leden uit Veghel, Uden en omgeving maken gebruik van de faciliteiten om te tennissen. De omgeving Uden en Veghel wordt beschouwd als relevante regio voor de beoogde ontwikkeling. De familie Ketelaars exploiteert het tennispark en is zeer bekend in de tenniswereld. Door de kennis en kunde van de familie is het een geliefd tennispark voor sporters en recreanten uit de brede omgeving.

De Krekel vervult dan ook een regionale functie, in tegenstelling tot andere tennisbanen in de omgeving welke vooral lokaal voorzien in behoefte. Om haar klanten te kunnen blijven voorzien in de toekomst en haar leden nog beter te trainen wil de vereniging door middel van dit initiatief een extra indoor tennishal en multifunctionele ruimte realiseren, om onder andere te kunnen fitnessen. Leden van het tennispark kunnen in het winterseizoen fitnessen in de multifunctionele ruimte en zo hun conditie en niveau op peil houden. Daarnaast wordt voldaan aan de extra vraag naar overdekte tennisruimte en kan in het winterseizoen door meerdere mensen indoor getennist worden.
Hiermee wordt een extra voorziening aangeboden in de omgeving Uden en Veghel. Ook is de club belangrijk voor Mariaheide zelf. Het tennispark neemt een belangrijke plek in binnen de gemeenschap. De combinatie van deze functies dragen bij aan zowel de aantrekkelijkheid van de kern Mariaheide als de sociale cohesie en maatschappelijke betrokkenheid van de inwoners.

Laddertoets: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
Het tennispark is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen nabij andere sportbestemmingen binnen Mariaheide. In trede 1 gemotiveerd dat de behoefte er is om de aanwezige functies uit te breiden. Financieel en locatie-technisch is het niet wenselijk om de sportlocatie los te 'trekken' van de andere sportvoorzieningen in de omgeving. Daarnaast wordt voor slechts een gedeelte nieuwe ontwikkelingsruimte gecreëerd. De overige functies binnen de bestemming blijven onveranderd. Om het herbestemmen van de grond mogelijk te maken is aangrenzende grond aangekocht en is het gebruik van de ruimte al vergund. Hierdoor is gegarandeerd dat het initiatief doorgang kan vinden wanneer het bestemmingsplan vastgesteld is, maar bovenal ook dat ondernemersruimte is gecreëerd om de nieuwe overdekte tennisbaan en multifunctionele ruimte te ontwikkelen. Hiermee wordt de toekomst van tennispark De Krekel veiliggesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

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

Doorwerking plangebied
De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Duurzame verstedelijking
De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig planvoornemen kan een bestaande sportlocatie intensiever en toekomstbestendiger geëxploiteerd worden waardoor deze voorziening behouden kan blijven voor het dorp en voor de regio. Dit is in lijn met het gedachtegoed van de omgevingsvisie.

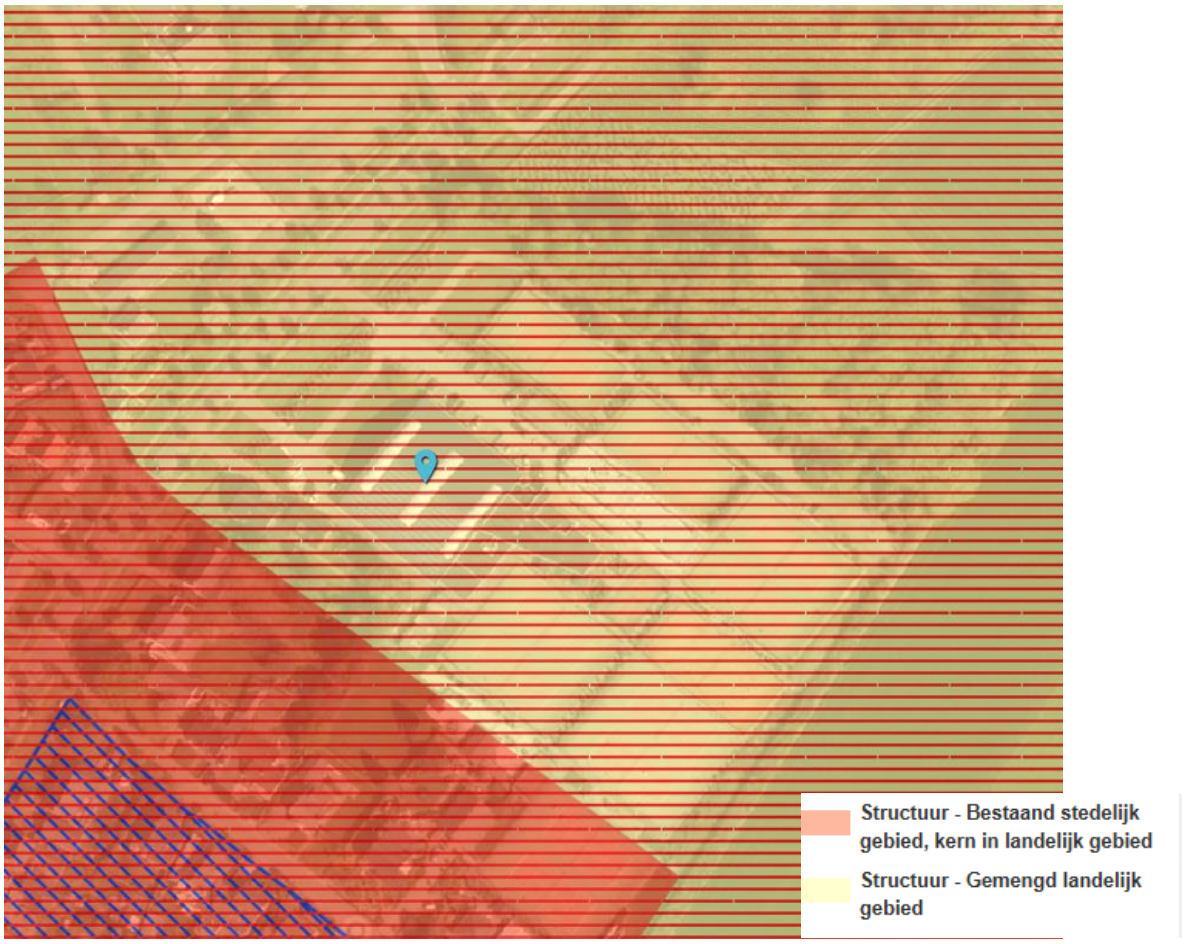
Daarbij is voor Uden-Veghel door de provincie ingezet op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geledingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Tennispark De Krekel is een zeer actieve tennisclub gevestigd in Mariaheide. De club heeft circa 1.000 leden, waarvan 150 jeugdleden. Wanneer dit afgezet wordt tegen het inwonersaantal van Mariaheide, 1.600 inwoners, wordt duidelijk hoe belangrijk de tennisclub voor haar omgeving is. Het initiatief voldoet aan de kenmerken van een gemengde plattelandseconomie. Het is een belangrijke functie voor de inwoners van omliggende kernen en draagt bij aan een gezond leefklimaat.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit
De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in Interim Omgevingsverordening, kaart verstedelijking (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Relevantie voor het plangebied

Tennispark De Krekel is gedeeltelijk gelegen in gemengd landelijk gebied (noordzijde) en gedeeltelijk in bestaand stedelijk gebied (zuidzijde). De vraag moet worden gesteld in hoeverre de getrokken contouren recht doen aan de feitelijke en planologische situatie waarbij het gehele tennispark als stedelijke voorziening is opgenomen in het bestemmingsplan voor de kom van Mariaheide.

De gemeente Meierijstad zal mogelijk in een later stadium en indien dit vanuit oogpunt van het provinciale belang wenselijk geacht wordt, een verzoek doen tot het ambtshalve aanpassen begrenzing van de aanduiding ‘stedelijk gebied’ (landelijke kern) zodat het gehele tennispark binnen het stedelijke gebied komt te liggen. Hierbij wordt dan gebruik gemaakt van artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening. Met de beoogde wijziging van de begrenzing van de aanduiding ‘stedelijk gebied’ wordt de feitelijke situatie weer met de beleidsmatige en juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht. Echter kan de ontwikkeling ook vanuit het huidige beleid verantwoord worden.

Zoals gesteld ligt de uitbreiding van het bestemmingsvlak en een gedeelte van de bouwvlakuitbreiding aan de zuidzijde binnen de aanduiding ‘stedelijk gebied’ (landelijke kern) waarbinnen gemeenten de afweging kunnen maken over de aanvaardbaarheid van de bestemmingslegging. Er zijn vanuit de Interim Verordening algemene richtlijnen gericht op de bevordering van de omgevingskwaliteit, het zorgvuldige ruimtegebruik, en meerwaardecreactie op dergelijke plannen van toepassing (vervat in de artikelen 3.5 e.v. van de verordening). Hiervan is in dit geval sprake. Er is sprake van een combinatie van

en verruiming in functies waardoor een toekomstbestendig sportcomplex, goed voor het creëren van een veilige en gezonde omgeving, ontstaat. De beoogde uitbreiding in bouwmogelijkheden en terreinuitbreiding vindt plaats op een inbreidingslocatie, binnen bestaand stedelijk gebied (nl. achtertuinen bij woningen) en er heeft hiervoor zorgvuldigheidshalve een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsvonden. Daarnaast is/wordt het terrein landschappelijk ingepast met oog voor de omgeving.

Voor de met onderhavig plan mogelijk gemaakte ontwikkeling is sprake van een beleidspassende ontwikkeling aangezien:

- de zuidelijke uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Sport' volledig ligt binnen de contour van 'bestaand stedelijk gebied' en deze gebied juist bedoeld zijn voor het accommoderen van stedelijke functies;
- de bebouwingsmogelijkheden die aan de zuidzijde van het huidige bouwvlak geprojecteerd zijn en wel in binnen de structuur 'gemengd landelijke gebied' liggen beperkt zijn en deze extra bouwmogelijkheden geheel binnen de vigerende 'stedelijke' sportbestemming liggen.
- de beoogde ontwikkeling slechts betrekking op een beperkte functionele verruiming voor functies die ondergeschikt zijn aan het totale sportconcept en deze zodanig ondersteunen dat er een toekomstbestendige bedrijfsvoering kan worden uitgeoefend. In onderhavig bestemmingsplan is geborgd dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft. Het bouwvlak waarbinnen is gelegen aan de zijde van het complex dat binnen het stedelijke gebied gelegen is. Aan de zijde waar het complex grenst aan het landelijke gebied, zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Ten opzichte van het huidige gebruik zal de extra publieksaantrekkende werking beperkt blijven. Op deze wijze past het initiatief dan ook binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- de uitbreiding van het bestemmingsvlak niet binnen het landelijke gebied plaats vindt en kan worden onderbouwd dat op basis van de vigerende bestemming 'Sport' (waar in de huidige situatie ook *buiten* het bouwvlak maximaal 3% mag worden bebouwd) er sprake is van een *bestaand bouwperceel* met daarbinnen de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen, waarmee gebruik kan worden gemaakt van artikel 3.73 van de IOV (het vestigen van een niet-agrarische functie in landelijk gebied). Er wordt immers voldaan aan :
    - de definitie van 'vestiging'[1] uit de iOV;
    - is sprake van een gebiedspassende ontwikkeling op een bestaand sportterrein;
    - vindt versterking van de omgevingskwaliteit plaats door onder meer het bieden van combinatiemogelijkheden voor sport, ontmoeten en verenigingsleven;
    - zijn er middels onderhavig plan regels opgesteld ter borging van een bij omgeving passende omvang van de ontwikkeling (door aanduiden van een specifiek bouwvlak en specifieke zones/oppervlaktenmaten voor bepaalde functies) en daarmee de publieksaantrekkende werking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 is de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Veghel heeft dit voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de oude gemeente Veghel gedaan. In de

[1] Vestiging = mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op een bestaand bouwperceel binnen het deel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan.

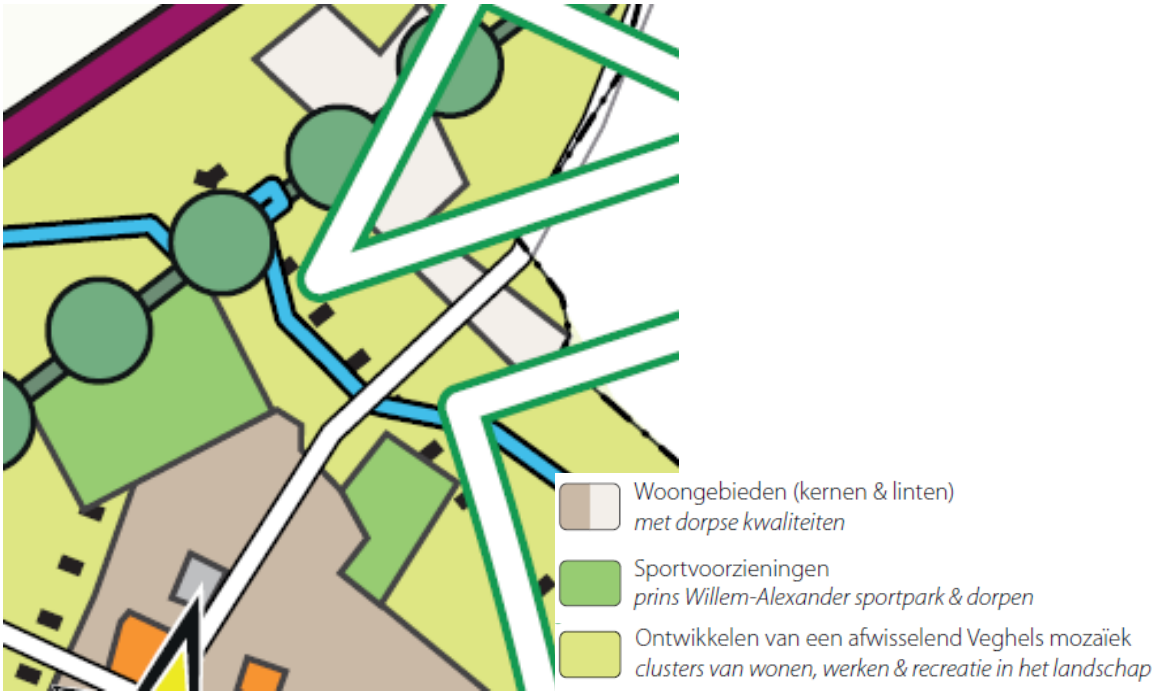
structuurvisie wordt ingezet op het voort bouwen op typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als 'werkstad' op de kaart te houden en als 'woondorp(en)' juist meer op de kaart te zetten.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is aangeduid als sportvoorziening. De volgende uitgangspunten uit de structuurvisie zijn van belang voor tennispark De Krekel:

1. Stedelijke voorzieningen concentreren; de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen op korte afstand vormt een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid van Veghel als woongemeente.
2. Dagelijkse voorzieningen in de buurt houden, deze leveren een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie en de maatschappelijke betrokkenheid van inwoners.

Het tennispark De Krekel vervult een belangrijke lokale functie. Jeugd en senioren uit Mariaheide en omgeving maken gebruik van de faciliteiten om te tennissen. In de toekomst wil de vereniging door middel van dit initiatief daarbij een multifunctionele ruimte realiseren om onder andere te kunnen fitnessen. Hiermee wordt een extra voorziening aangeboden in Mariaheide. De combinatie van deze functies dragen bij aan zowel de aantrekkelijkheid van de kern Mariaheide als de sociale cohesie en maatschappelijke betrokkenheid van de inwoners.



Figuur 3.2: Ligging plangebied in visiekaart (Bron: Structuurvisie Veghel 2030)

3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Mariaheide'

De uitbreidingswens bestaat uit het vergroten van de sportaccommodatie en daarmee het vergroten van het bouwvlak en een klein deel herbestemmen van 'Wonen' naar 'Sport' (zie figuur 1.2). Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.816 m². Initiatiefnemer heeft recentelijk 2 percelen verworven met de bestemming 'Wonen' (perceelnummers 608 en 43). Ten noordwesten wordt de accommodatie uitgebreid voor een nieuwe indoor-tennishal binnen de bestemming 'Sport'. Ten zuidwesten wordt het pand uitgebreid om een multifunctionele (fitness)ruimte te realiseren en hiervoor worden de twee aangekochte percelen herbestemd naar 'Sport'. Het totale bouwvlak wordt daarom uitgebreid

met circa 1.000 m². Beide ontwikkelingen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het bouw- en gedeeltelijk ook het bestemmingsvlak niet toereikend zijn. Het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' wordt op deze punten herzien.

3.3.3 Beleidsregels internetwinkels

Het college van de voormalige gemeente Veghel heeft op 18 juni 2013 de "beleidsregels internetwinkels" vastgesteld. De gemeente Meierijstad heeft nog geen integraal beleid met betrekking tot internetwinkels vastgesteld.

In de beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in 5 verschillende categorieën, die een verschillende ruimtelijke uitstraling hebben:
1. Internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
2. Internetwinkels met een opslag- en verzendfunctie;
3. Internetwinkels met een (beperkte) afhaal- en afrekenmogelijkheid;
4. Internetwinkels met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken;
5. Reguliere winkel met webwinkel (cross channel).

Internetwinkel die vallen in de categorieën 1 en 2 mogen in beginsel en onder voorwaarden worden gevestigd op locaties met een woon- of bedrijfsbestemming. Voor internetwinkels in de categorieën 3, 4 en 5 zijn locaties met een detailhandelsbestemming aangewezen.

De onderhavige locatie heeft geen woon- of bedrijfsbestemming, maar een sportbestemming. Omdat er wel sprake is van bedrijfsmatige exploitatie, ligt het voor de hand om aan te sluiten bij het beleid ten aanzien van bedrijfsmatige functies.

De duikshop exploiteert, naast de servicewinkel, tevens een webshop. Omdat zoals eerder aangegeven ook in de duiksportbranche steeds meer sprake is van online verkopen. In de gewenste situatie is in hoofdzaak sprake van een internetwinkel van categorie 2: goederen zijn via internet te bekijken en bestellen en worden na betaling verzonden. De goederen worden in beginsel ter plekke opgeslagen. Op een bedrijfslocatie is dit acceptabel, wanneer er geen publieksgerichte activiteiten plaatsvinden. Daarvan is geen sprake.

Incidenteel, namelijk gedurende de openingstijden van de servicewinkel, is het mogelijk om goederen ter plaatse te bekijken en af te rekenen. Dit is buiten de openingstijden van de servicewinkel niet mogelijk; er is dus geen sprake van een zelfstandige webshop van categorie 4. In het bestemmingsplan kunnen de openingstijden van zowel de servicewinkel als het afhalen worden geregeld.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld, dat het toestaan van een webshop, naast de servicewinkel ter plaatse, past in de beleidslijn, zoals uitgezet in de "beleidsregels internetwinkels" van de voormalige gemeente Veghel. In de reguliere (representatieve) situatie betreft het een internetwinkel van categorie 2. Vanwege de aanwezigheid van de servicewinkel, die zeer beperkte openingstijden kent, is er 2 dagen per week tevens sprake van een internetwinkel van categorie 4. Gezien de relatie met de reguliere ondergeschikte en ondersteunende detailhandel en de beperkte mate waarin het afhalen plaatsvindt, zijn de effecten gering te noemen.

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

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. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd.

Relevantie voor het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet 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 18 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten uitgesloten. Daarbij is sprake van een bestaand sportpark. Een significante toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is hierdoor redelijkerwijs uitgesloten.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en tevens buiten andere beschermde natuurgebieden, zoals het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszones. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming en de aard van de ontwikkeling, zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Wettelijke soortenbescherming

De bestaande tennishal en sportschool/-gebouw bevatten geen verdachte locaties, zoals openingen (open stootvoegen) in de spouwmuur, openingen langs dakranden of ruimtes achter betimmeringen, waar vleermuizen en vogels kunnen verblijven/nestelen in het gebouw. Het omliggende gebied en de aangekochte tuinpercelen worden intensief gebruikt. De verwachting is dat daar eveneens geen beschermde soorten voorkomen.

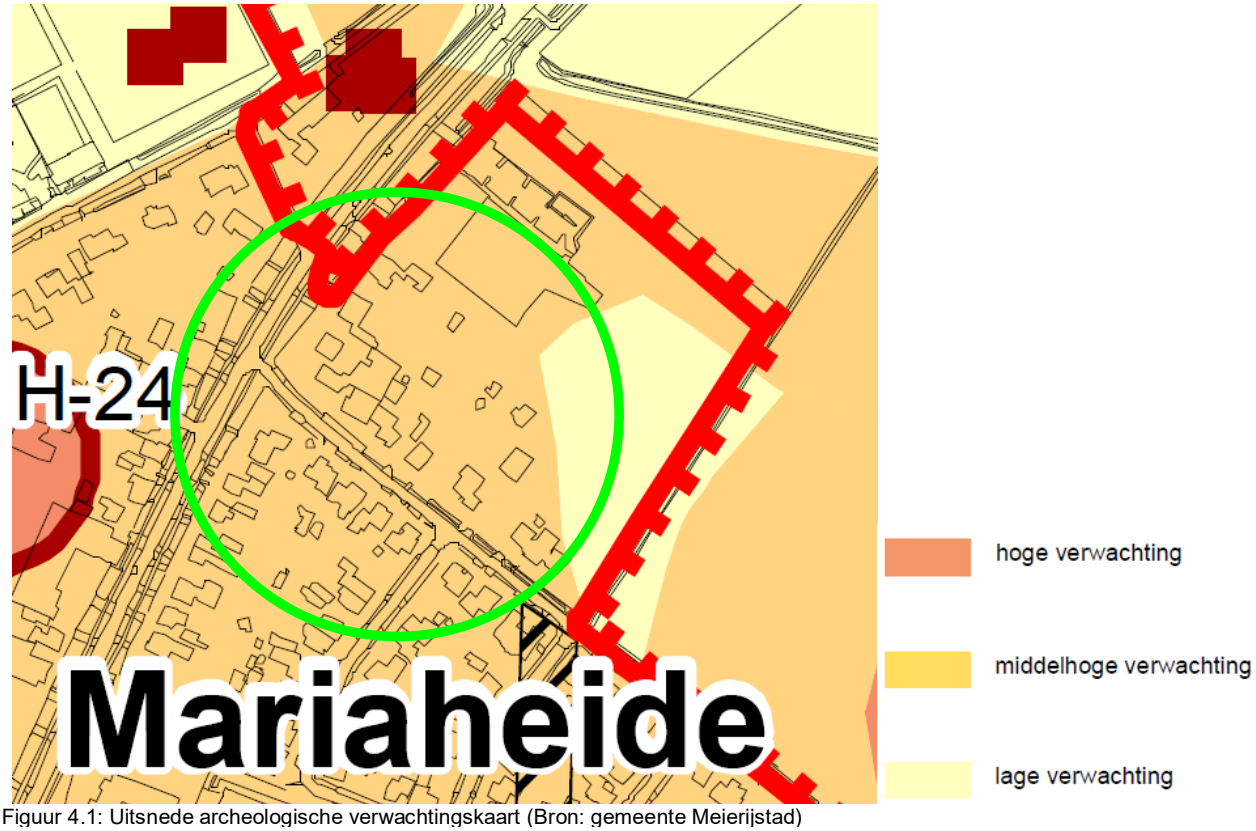
Binnen het plangebied zijn geen broedende vogels te verwachten. In de bomen aan de randen van het perceel zouden broedende vogels voor kunnen komen. De nesten van de te verwachten vogelsoorten (zoals houtduif) zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door de bouwwerkzaamheden – voor zover het hiervoor nodig is bomen of struiken te rooien buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Er worden geen nadelige effecten op de vogels in deze bomen verwacht gezien de ruime afstand tot de toekomstige bebouwing.

Binnen het plangebied zijn verder geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van een geschikte habitat. Daar het plangebied geen geschikt habitat of verblijfs- of nestmogelijkheden voor ontheffingsplichtige soorten, heeft het verder raadplegen van de NDFF geen meerwaarde voor dit initiatief. Daarom Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uit te sluiten met in acht name van de zorgplicht.

Conclusie
Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Pastoor van Haarenstraat 81 zullen geen belangrijke of (strikt) beschermde natuurwaarden verloren gaan. De ontwikkelingen vinden plaats in bestaand stedelijk gebied. Als gevolg van het plan zijn op basis van de Flora- en faunawet geen belemmeringen aanwezig. Wel wordt aanbevolen om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden. Het ruimtelijk plan kan daardoor met betrekking tot natuurwetgeving en natuurbeleid doorgang vinden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Meierijstad)

Relevantie voor het plangebied

Archeologie

De ontwikkelingen in het plangebied zijn op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel (sinds 1 januari 2017 gemeente Meierijstad) aangeduid met een 'middelhoge verwachting'. In gebieden met een 'middelhoge verwachting' dient bij bodemverstoring groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

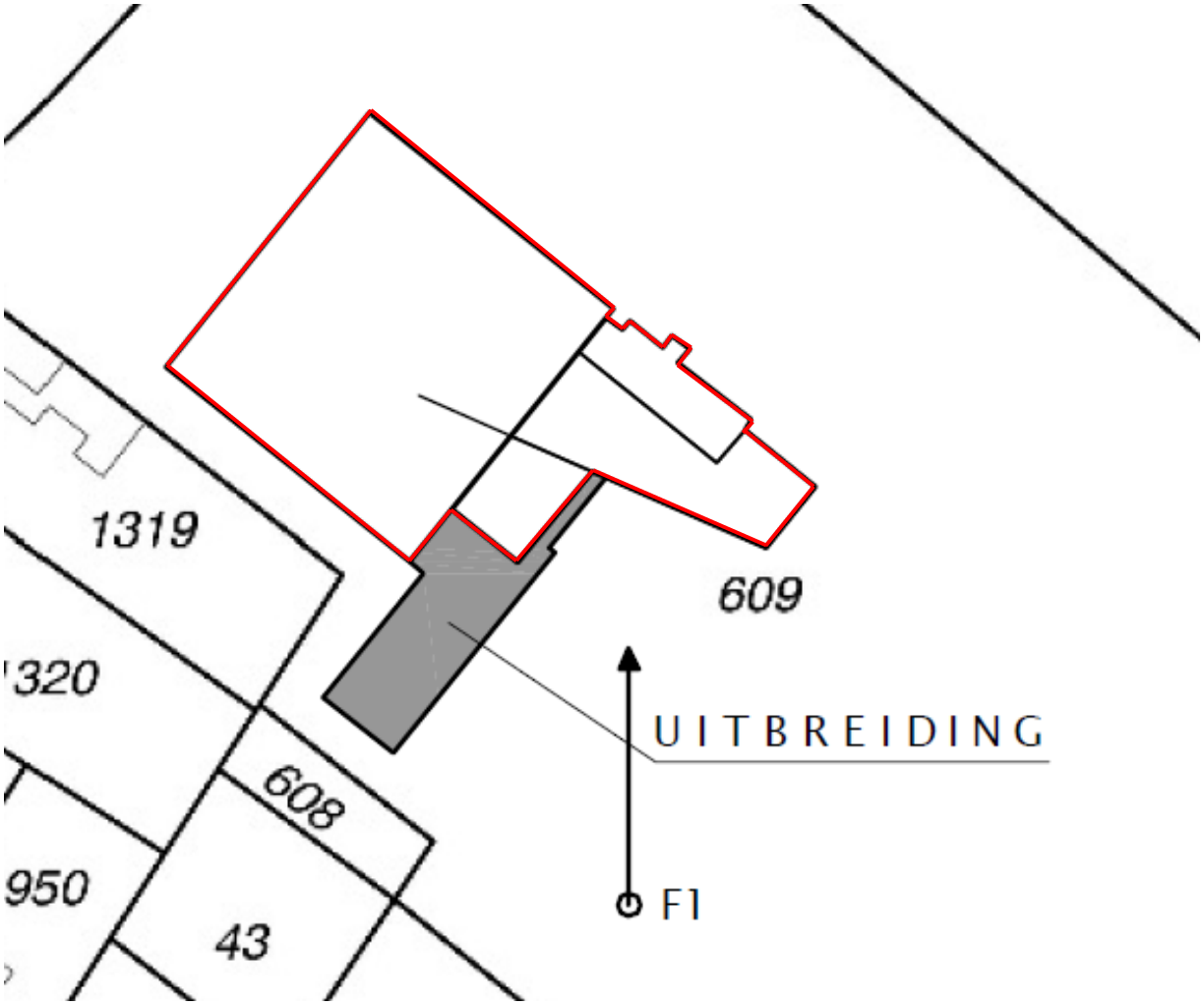
In het onderhavig plan wordt de bestaande tennisaccommodatie uitgebreid. Deze uitbreiding bestaat uit twee gedeelten; de multifunctionele ruimte en een derde overdekte tennisbaan. Aeres Milieu heeft in augustus 2016 archeologisch onderzoek binnen het plangebied uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte veldpodzolgronden inderdaad aanwezig zijn binnen het plangebied, maar dat er geen sprake is van esdek. In de zone rond boringen 1, 5, 6 en 10 is de bodem afgetopt en geroerd tot in de C-horizont. Voor resten uit de vroege prehistorie geldt dat deze kwetsbaar zijn, omdat ze verwacht worden in de top van de oorspronkelijke bodem en in de bouwvoor. Vindplaatsen zijn daardoor veelal reeds verstoord door bodembewerkingen. Omdat hier de oorspronkelijke Ah-, E- en B-horizont zijn opgenomen in de Ap-horizont en tevens de top van de C-horizont is geroerd, wordt voorgesteld om voor deze zone binnen het plangebied de in het bureauonderzoek genoemde middelhoge verwachtingswaarde voor intacte resten uit alle archeologische perioden bij te stellen naar laag.

Aan de noordoostzijde en de zuidwestzijde van het plangebied, respectievelijk de zones rond boringen 2, 3 en 5 en rond boring 7- en 8, werd (het restant van) een B-horizont of B/C-horizont aangetroffen. In boring 3 bleek het uitgeloogde zand van de uitspoelingshorizont (E-horizont) nog herkenbaar aan de onderzijde van de A-horizont. De bodem in deze twee zones bestaat uit in ieder geval een deels intacte bodem in laat-pleistoceen dekzand. De middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor archeologische waarden uit de periode neolithium tot en met de nieuwe tijd blijft daarom gehandhaafd.

Geadviseerd wordt om de zone rond boring 2, 3, 4, 7 en 8 waar de intacte resten van een veldpodzol zijn aangetroffen (zie figuur 6 in de bijlage, groen gearceerd) niet vrij te geven voor ontwikkeling. Nabij boring 7 vinden wel graafwerkzaamheden plaats, maar de opdrachtgever en initiatiefnemer geven aan dat hier archeologiesparend gebouwd wordt.

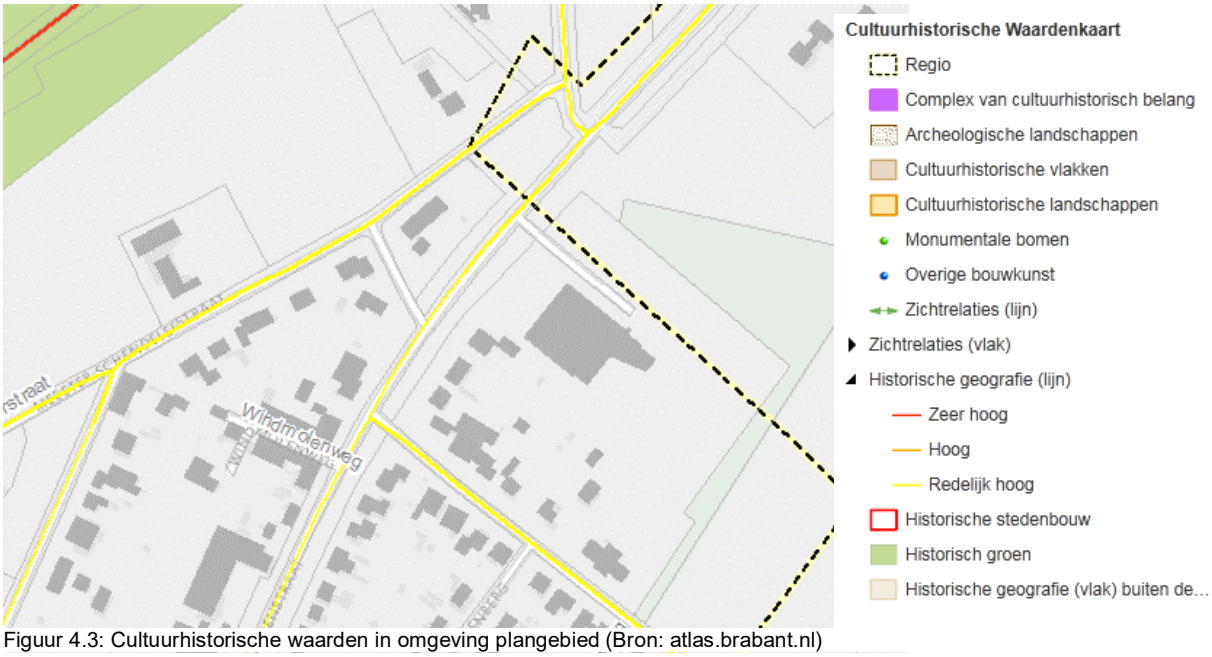
Daar waar de multifunctionele ruimte gerealiseerd wordt, wordt het peil 0,5 m opgehoogd. Daarmee wordt de multifunctionele ruimte op dezelfde hoogte gerealiseerd en gekoppeld aan de al reeds aanwezige kleedruimtes en kantines. Hiermee wordt voorkomen dat daar waar de archeologische resten aanwezig zijn de bodem wordt gespaard en daarmee archeologiesparend gebouwd. De definitieve toets van de activiteit bouwen vindt plaats, wanneer de omgevingsvergunning bouwen voor het initiatief wordt aangevraagd.



Figuur 4.2: Uitbreiding tennisaccommodatie (bestaande accommodatie rood gearceerd) (Bron: Van Houtum Architecten)

Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorie als een belangrijk element van de identiteit van Noord- Brabant. De provincie neemt als uitgangspunt ‘Behoud door ontwikkeling’. In figuur 4.3 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Deze kaart is opgesteld door Provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de grens van de regio’s Meierij en Peelrand gelegen. Daarnaast zijn de Pastoor van Haarenstraat en Krekelshofstraat aangeduid als een historische geografische lijn met hoge waarden. De initiatieven hebben geen invloed op deze geografische lijnen.



Figuur 4.3: Cultuurhistorische waarden in omgeving plangebied (Bron: atlas.brabant.nl)

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant
Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021
Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:
- Veilig en bewoonbaar gebied
  Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water en robuust watersysteem
  Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- Gezond en schoon water
  Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water
  De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingszones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas
Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Gemeentelijk Waterplan
De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel (deze laatste gemeente is per 1 januari 2017 gefuseerd en hernoemd tot gemeente Meierijstad) en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan 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 waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

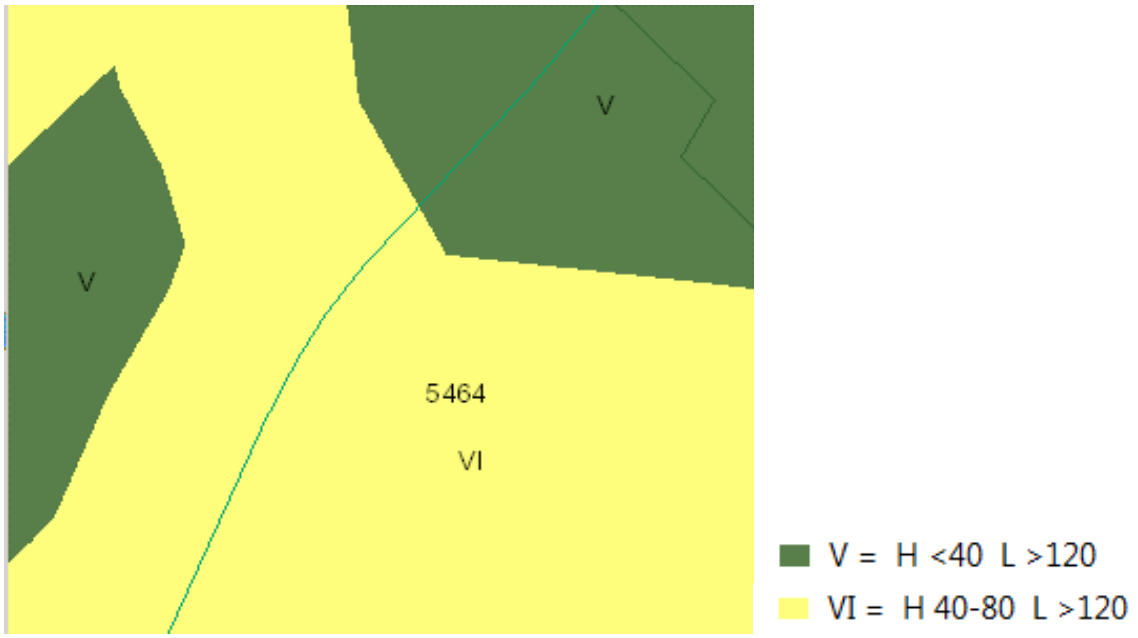
Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:
- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’.

- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Bodem en water
Het maaiveld ligt op ca. 10,2 m + NAP. Het plangebied is om ruim een kilometer afstand gelegen bij de wijstgronden, deze liggen op de rand van de Peelrandbreuk. De bodem wordt gekenmerkt door hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt circa 40-80 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt circa > 120 cm-mv.



Figuur 4.4: Ligging plangebied grondwatertrappenkaart (Bron: maps.bodemdata.nl)

Beschermde zones
Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieu- en Waterplan.

Keurbescherming en oppervlaktewater
In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabije omgeving is een A-waterloop (in beheer zijnde bij het Waterschap Aa & Maas) aanwezig. De waterloop is op voldoende afstand gelegen, waardoor het initiatief geen directe invloed heeft op het beekje.



Figuur 4.5: Ligging plangebied in Keur 2015 (Bron: Waterschap Aa en Maas)

Rioleringsaspecten/Hemelwater
Het bouwvlak neemt in totaal toe met circa 1.000 m². Daarnaast zijn er concrete plannen om de parkeerplaats uit te breiden en te verharden, hiervoor is 560 m² aan verhard oppervlakte aangehouden. In de Keur is opgenomen onder artikel 15, lid 1 dat compensatie voor de toename van verhard oppervlakte niet nodig is, wanneer het oppervlakte kleiner dan 2.000 m² is. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende mogelijkheden in het plangebied zelf zijn om het hemelwater af te voeren. Het tennispark wordt omsloten door een groene singel, bosplantsoen en weilanden. De indoortennishal grenst aan een grasveld met zuilbeuken en de multifunctionele ruimte komt uit op een grasveldje dat gebruikt zal worden als speelveldje.

In de huidige situatie is erin en nabij het plangebied drukriolering aanwezig. In de beoogde situatie is dit ook het geval. De accommodatie is aangesloten op de riolering. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater wordt derhalve niet afgevoerd via de riolering.

Conclusie
Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan. Bij uitbreiding van de gebouwen wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen van Brabant Water en Enexis, alsmede de aanwezige rioolpersleiding van Waterschap Aa en Maas.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Relevantie voor het plangebied
Voor tennispark De Krekel is een historische bodemtoets verricht (zie bijlage). Door het invullen van dit formulier is het bodemgebruik in het verleden, nu en in de toekomst duidelijk uiteengezet. Geconcludeerd kan worden dat voor de bodem geen belemmeringen ondervonden worden door de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.[2]

Richtafstandenlijsten
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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).

Twee omgevingstypen
De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich aan de rand van een woonwijk, tegen het buitengebied aan, Er vindt dus menging plaats door burgerwoningen, het tennispark en het agrarische gebied met bijbehorende bedrijven. Er is sprake van een rustige woonwijk.

[2] Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Relevantie voor het plangebied

Effecten tennispark op omliggende gevoelige objecten

Het tennispark bezit over 11 tennisbanen en 2 padelbanen waarvan verscheidene verlicht zijn. De activiteit is daarom in te delen onder de categorie 'cultuur, sport en recreatie', verder gespecificeerd als een 'tennisbaan (met verlichting)'. Hiervoor wordt milieucategorie 3.1 aangehouden. Een afstand van maximaal 50 meter moet worden aangehouden voor geluid en daarnaast is lichthinder is een aandachtspunt.

Ten opzichte van enkele woningen in de omgeving (aan de zuid- en zuidwestzijde) kan niet aan de aan te houden richtafstand van 50 meter voor het tennispark voldaan worden. De geprojecteerde Ruimte-voor-Ruimtewoningen ten noorden van het tennispark (aan de Pastoor van Haarenstraat) komen op een afstand van minimaal 50 meter vanuit de grens van de sportbestemming van het tennispark te liggen.[3] Weliswaar ligt de woonbestemming van deze woningen binnen de 50-meter contour, maar omdat in de planregels is bepaald dat woningen op tenminste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd, wordt deze afstand gerespecteerd en ontstaat er geen onevenredige hinder of belemmering De woonbestemming ligt weliswaar Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen een akoestisch onderzoek naar het effect van de inrichting op de omgeving uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. In paragraaf 4.8 'Akoestiek (industrielawaai)' wordt verder ingegaan op de resultaten uit dit onderzoek.

Voor licht geldt deze richtafstand van 50 meter in beginsel ook, maar vanuit zorgvuldigheid en ter voorkoming van extra lichthinder ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden, is ervoor gekozen om in het toe te voegen sportterrein aan de zuidzijde van het tennispark het plaatsen van lichtmasten, tennisbanen en/of een oefenmuur uit te sluiten.

[3] de concretere plannen zoals weergegeven in de landschappelijke inpassing behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Haarenstraat - Nieuwe Veldenweg" gaan uit van een afstand van circa 56 meter tussen de woning en de grens van de sportbestemming van het tennispark.



Figuur 4.6 bedrijven en milieuzonering

Effecten van overige toegestane functies op gevoelige objecten

In planologische zin zijn in het plangebied daarnaast sportactiviteiten en -functies in milieucategorie 1 en 2 toegestaan alsmede ondergeschikte detailhandel (milieucategorie 1), dienstverlening in de vorm van een fysiopraktijk (categorie 1) en horeca (feesten en partijen, categorie 1/2). Deze functies zijn ook betrokken bij de beoordeling, waarbij de richtastand voor detailhandel- en dienstverleningsfuncties (10 meter) niet reikt tot de omliggende woningen. De richtafstand voor de horecafunctie (10/30 meter) zou aan de zuidwestzijde wel tot aan de nabijgelegen woningen komen. Daarom is er voor gekozen om deze functie niet toe te staan in de uitbreiding van de bebouwing zodat er geen sprake is van extra hinder voor deze woningen.

Bedrijven in de omgeving

Het meest dichtbij gelegen 'Bedrijf' is Sportclub Mariaheide op 85 meter. De voetbalclub kan ook ingedeeld worden als categorie 3.1. Beide sportcomplexen belemmeren elkaar niet in de aan te houden afstandseisen. Op 175 meter is het bedrijf Maître Cuisine gelegen. Zij produceren koelverse basisproducten. Het bedrijf beschikt over twee locaties. In Mariaheide is het kantoor gelegen en in Uden worden daadwerkelijk de producten geproduceerd. Voor een kantoor wordt milieucategorie 1 aangehouden (afstandseis 10 meter voor geluid). Op 165 meter is het gemeenschapshuis gesitueerd en op 170

meter de basisschool. Voor deze maatschappelijke voorzieningen is milieucategorie 2 toegekend (afstandseis 30 meter). Ook deze functies worden niet belemmerd door het tennispark of andersom. Verder wordt het tennispark voornamelijk omringd door woningen aan het zuidwesten en ten zuidoosten door agrarische gronden.

Conclusie
Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het plangebied waarvan de milieucontouren over het plangebied liggen. Andersom vormt het plan geen extra belemmering voor de omliggende woningen zoals volgt uit het akoestisch onderzoek. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan (het aspect geur wordt in de volgende paragraaf behandeld).

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)
De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf in het buitengebied een afstand van 50 meter aan dient te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Door sturing te geven op geur veroorzakende objecten wordt een acceptabel woon- en leefklimaat bereikt. Een veehouderijbedrijf zal pas gaan investeren in maatregelen die geurhinder reduceren wanneer zij een vergunning nodig hebben. Geurhindergevoelige objecten hebben geen geuruitstoot waardoor sturing via deze objecten geen zin heeft / het resultaat wordt nooit bereikt.

Centraal in het ruimtelijk ordeningsrecht staat het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Zo is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald de gemeenteraad voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vaststelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bepaalt artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dat een omgevingsvergunning voor activiteiten in strijd met het bestemmingsplan slechts mag worden verleend indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een acceptabel woon- en leefklimaat is hieruit afkomstig, niet uit de Wgv.

Relevantie voor het plangebied
Belemmering veehouderijbedrijven
Voor veehouderijbedrijven geldt dat zij moeten voldoen aan de geurverordening. Dit houdt in dat voor een gedeelte van het plangebied de geurnorm van 3 OU/m^3 (odeur units) en een gedeelte van het

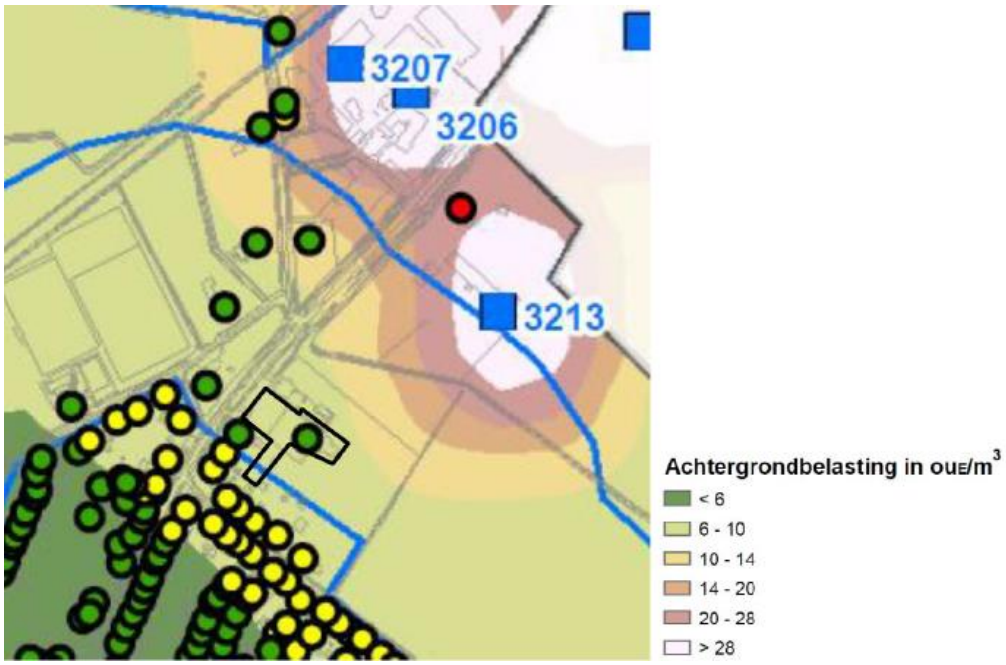
plangebied de geurnorm van 8 OU/m^3 niet mag worden overschreden. De geurnorm voor veehouderijbedrijven geldt voor geurgevoelige objecten.

In dit geval is het veehouderijbedrijf aan de Pastoor van Haarenstraat 85-87 relevant.[4] De uitbreiding welke het meest dichtbij Pastoor van Haarenstraat 85-87 is gelegen vindt plaats binnen de bestaande bestemming 'Sport'. De uitbreiding vindt plaats naar de zijkant, waardoor een voorgrondbelastingberekening noodzakelijk is om eventuele belemmering van onderhavige ontwikkeling aan te tonen.

De berekening (zie bijlage) is gedaan volgens de methodiek 'omgekeerde werking'. Er is zowel getoetst aan 3 OU/m^3 als 8 OU/m^3, zodat juist getoetst wordt aan de geldende geurverordening. Er is in de berekening rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het bedrijf binnen het bouwvlak. Geconcludeerd wordt dat de geurnormen niet worden overschreden. Het bedrijf wordt niet onevenredig belemmerd door onderhavig initiatief. Er is sprake van een aanvaardbare voorgrondbelasting.

Acceptabel woon- en leefklimaat
In onderstaande geurkaart van mei 2015 (figuur 4.6) is de achtergrondbelasting rond het plangebied aangetoond. Conform de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gelden de volgende normen voor bestaande woongebieden en zones grenzend aan woongebieden:

- De toetswaarde bedraagt 13 OU/m^3;
- De afwegingsruimte om gemotiveerd af te wijken bedraagt 16 OU/m^3



Figuur 4.7: Achtergrondbelasting ter plaatse van Tennispark De Krekel (Bron: ODBN, mei 2015)

Uit figuur 4.7 blijkt dat de achtergrondbelasting in het gehele plangebied tussen de 6-10 OU/m^3 bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde uit de beleidsregel en is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting.

[4] Dit bedrijf heeft vergevorderde plannen om de intensieve veehouderij te beëindigen. Er is een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht waarbij de veehouderij plaats maakt voor woningbouw. Dit betekent dat de berekende voor- en achtergrondbelastingen in de toekomstige situatie een gunstiger beeld laten zien.

Het aspect ‘geurhinder’ vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Akoestiek (wegverkeer)

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Een tennispark is geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Akoestiek (industrielawaai)

In opdracht van BRO heeft Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van Tennispark De Krekel dat gevestigd is aan de Pastoor van Haarenstraat 81 te Mariaheide in gemeente Meierijstad. In deze toelichting is de conclusie van het rapport opgenomen, voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidniveaus, die door het Tennispark ter hoogte van woningen van derden veroorzaakt worden. Het tennispark wordt uitgebreid in de vorm van het vergroten van de indoor-tennishal aan de voorzijde en het realiseren van een multifunctionele sportaccommodatie (fitness) aan de zijde van de Krekelshofstraat. Beide ontwikkelingen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat het bouwen gedeeltelijk ook het bestemmingsvlak niet toereikend zijn. Voor deze ontwikkeling wordt een ruimtelijke procedure gevolgd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus
Uit de uitgevoerde berekeningen volgt dat de uitbreiding van het tennispark voor de meeste toetspunten een gunstig effect heeft. Ter plaatse van 5 toetspunten is er sprake van een zeer beperkte toename van de geluidbelasting. De maximale toename bedraagt hier 0,1 dB voor de dag- en avondperiode.

Opgemerkt wordt dat de normstelling van 45 dB(A)-etmaalwaarde uit de Nota industrielawaai reeds in de bestaande situatie overschreden wordt. De beoogde uitbreiding van het tennispark is hiervan niet de oorzaak. De maatgevende geluidbronnen zijn de bestaande tennisactiviteiten op de tennisbanen. Door de uitbreiding is voor woningen zelfs sprake van een overwegend positieve invloed doordat er meer gebouwafscherming gerealiseerd wordt.

Gesteld wordt dat de nieuwe ontwikkeling geen verslechtering is maar voor de meeste omliggende woningen zal resulteren in een verbetering van het huidige woon-en leefklimaat in de omgeving van het tennispark.

Wanneer getoetst wordt conform de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit, waarbij tevens de impulstoeslag is toegepast, wordt voldaan aan de standaardnormstelling van 50 dB(A)-etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB(A)-etmaalwaarde.

Maximale geluidniveaus
De berekende maximale geluidniveaus voldoen in de huidige en de gewenste toekomstige situatie aan de normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uit de gemeentelijke Nota industrielawaai.

Door de uitbreiding van het tennispark neemt het maximale geluidniveau in de dagperiode met 1 dB toe ter plaatse van de Pastoor van Haarenstraat 72. Voor de overige toetspunten blijven de maximale geluidniveaus gelijk of is er zelfs sprake van een afname van de geluidbelasting (tot maximaal 20 dB in de nachtperiode) door gebouwafscherming.
Geconcludeerd wordt dat het huidige woon-en leefklimaat niet nadelig beïnvloed wordt door de uitbreiding van het tennispark. Wanneer getoetst wordt conform de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit, wordt eveneens voldaan aan de normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Indirecte hinder
Zowel in de bestaande als in de situatie met uitbreiding wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde uit de Schrikkelcirculaire.

Geconcludeerd wordt dat het huidige woon-en leefklimaat niet nadelig beïnvloedt wordt door de uitbreiding van het tennispark.

Goede ruimtelijke ordening
Het bevoegd gezag, de gemeente Meierijstad, dient te motiveren waarom het deze geluidbelastingen acceptabel acht. De gemeente acht het woon- en leefklimaat voor de omgeving aanvaardbaar, onder meer om de volgende redenen:
- Het betreft een bestaande inrichting;
- Het effect van de uitbreiding is zeer beperkt nadelig voor een klein aantal woningen, maar heeft voor een groter aantal woningen een overwegend positief effect doordat er meer afscherming gerealiseerd wordt;
- Er wordt voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit, dat uitgaat van een etmaalwaarde van maximaal 50 dB(A);
- De in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek gemaakte maatregelafweging. Organisatorische maatregelen worden doorgevoerd, overige maatregelen zijn vanuit financieel oogpunt niet doelmatig;
- Het gebruiken van de uitbreiding voor feesten en partijen is in beginsel uitgesloten;
- In de huidige bestaande situatie is geen sprake van klachten uit de omgeving.

Activiteitenbesluit
Bij een beoordeling conform het de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.2 wordt voldaan aan de daarin opgenomen normstelling.

Conclusie
Het akoestisch onderzoek laat zien dat onderhavig initiatief niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen. Geconcludeerd wordt dat het huidige woon- en leefklimaat niet nadelig beïnvloed wordt door de uitbreiding van het tennispark. De optredende geluidniveaus worden acceptabel geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

	Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	180
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,16
	PM_{10} in µg/m^3	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.8: Resultaat NIBM-Tool (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Relevantie voor het plangebied
De verkeersbewegingen uit het akoestisch onderzoek zijn in de NIBM-Tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ingevuld. De in totaal (maximaal) 180 bewegingen dragen 'niet in betekende mate' bij op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

4.10 Externe veiligheid

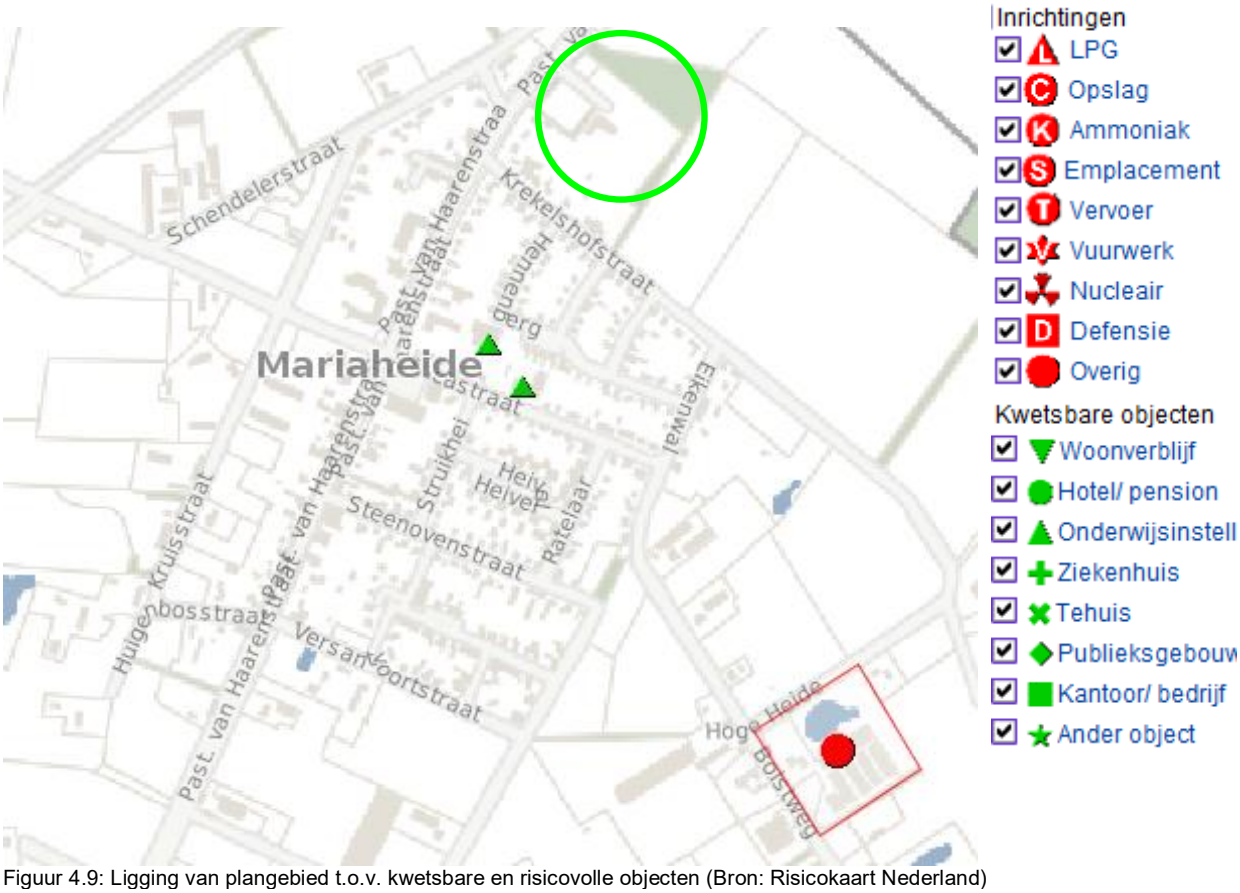
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de daarmee samenhangende Regeling basisnet. Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

Relevantie voor het plangebied
Uit de risicokaart (zie figuur 4.9 op de volgende bladzijde) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden of groepsrisicocontour is gelegen. Op circa 550 meter afstand bevindt zich een varkensfokkerij. De varkensfokkerij beschikt over een propaantank. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden conform het Activiteitenbesluit. Deze hebben echter geen invloed op het plangebied en worden derhalve niet verder beschouwd.

Op circa 500 meter bevindt zich de A50. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De weg kent geen PR 10-6-contour of plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied reikt echter wel over het plangebied. Er dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Verantwoording groepsrisico
1. Ontwikkeling groepsrisico
Vanwege de grote afstand (> 200 meter) tot de risicobron (A50) zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Volgens het Bevt kan daarmee worden volstaan met een beperkte verantwoording. Een beperkte verantwoording gaat – conform artikel 7 van het Bevt – in op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.



Figuur 4.9: Ligging van plangebied t.o.v. kwetsbare en risicovolle objecten (Bron: Risicokaart Nederland)

2. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp
Voor dit onderdeel en het onderdeel zelfredzaamheid is (verplicht) advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Noord (zie bijlagen). Voor de bestrijdbaarheid is het van belang het (de) relevante scenario('s) te onderscheiden. Gezien de afstand van het plangebied tot de A50 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario.

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

3. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

Mogelijkheden zelfredzaamheid
Voor het toxische scenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?
Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

In § 3.2 van de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel (per 1 januari 2017 gemeente Meierijstad) staat het verantwoordingskader t.a.v. de A50 beschreven. Op basis van dit verantwoordingskader en het feit dat er bij nieuwbouw als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit deze goed geïsoleerd zijn, waardoor deze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxische stoffen, acht de Veiligheidsregio een nader advies voor dit plan niet noodzakelijk.

Conclusie
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 gemeente Meierijstad. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied, omdat de rekenkundige hoogte van het groepsrisico niet toeneemt en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het college van B&W van de gemeente Meierijstad heeft kennisgenomen van de inhoud van deze EV-paragraaf en acht het groepsrisico en het restrisico aanvaardbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Binnen de gemeente Meierijstad dienen plannen getoetst te worden aan de in het “Paraplubestemmingsplan parkeren” opgenomen parkeernormen.

Relevantie voor het plangebied
In de huidige situatie is er voorzien in 33 verharde parkeerplaatsen.

Conform het Paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Meierijstad moet in geval van uitbreiding van bebouwing en bij een functieverandering worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Door de uitbreiding zal de gemiddelde parkeerdruk op het terrein naar verwachting toenemen. Daarom is de additionele parkeerbehoefte ten gevolge van de uitbreiding van bebouwing en gebruikswijzigingen in beeld gebracht, een en ander conform het paraplubestemmingsplan. In totaal zou er maximaal en wanneer alle functies gelijktijdig volledig benut worden een additionele parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen ontstaan (zie onderstaande tabel voor berekening, waarbij is gekeken naar de mutaties in grondgebruik en de daarbij behorende parkeernormen).

	Eenheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Uitbreiding Tennishal	477 m²	0,5 pp per 100 m² bvo	2,4
Uitbreiding Sportveld	750 m^2	23 pp per ha netto terrein	1,7
Fysiopraktijk	1 beh. kamer 150 m^2	2,1 pp per behandelkamer	2,1
Duikservicewinkel/webshop[5]	71 m^2	2,1 pp per 100 m^2 bvo	1,5
Uitbreiding sportschool/fitness	382 m^2	5,1 pp per 100 m^2 bvo	19,5
Vermindering areaal sportveld door nieuwbouw	-/- 1.009 m^2	23 pp per ha netto terrein	-/- 2,3
Vermindering areaal sport-school	-/- 71 m^2	5,1 pp per 100 m² bvo	-/- 3,6
Totaal (afgerond)			**22**

Tabel 4.10: additionele parkeerbehoefte nieuwe functies

Er zullen naast de bestaande 33 parkeerplaatsen 13 nieuwe plaatsen gecreëerd worden aan noordzijde van het pand. Wanneer op piekmomenten de parkeerdruk hoger ligt kan uitgeweken worden naar het parkeerveld aan de noordzijde van het perceel voor circa 10-12 extra parkeerplaatsen. In paragraaf 2.3.3 van deze toelichting is de beoogde toekomstige parkeersituatie ingetekend. Er zijn daarmee ten minste 23 extra parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee wordt voldaan aan de normen. Het parkeren kan in de toekomst, net als in de huidige situatie, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

	Eenheid	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Uitbreiding Tennishal	477 m²	22
Uitbreiding Sportveld	750 m^2	155[6]
Fysiopraktijk	1 beh. kamer 150 m^2	25
Duikservicewinkel/webshop[7]	71 m^2	38
Uitbreiding sportschool/fitness	382 m^2	183
Vermindering areaal sportveld door nieuwbouw	-/- 1.009 m^2	-209
Vermindering areaal sportschool	-/- 71 m^2	-34
Totaal		**180 mvt/etmaal**

Tabel 4.11: additionele parkeerbehoefte nieuwe functies

De huidige ontsluiting blijft ook in de toekomst behouden. Er is één algemene entree, die gebruikt wordt voor bezoekers aan het tennispark en de toegevoegde functies. Daarnaast is er een tweede inrit aanwezig die uitsluitend bedoeld is calamiteiteninrit. Dit is in de planregels en op de verbeelding geborgd. Aangenomen mag worden dat de huidige in-/uitrit en de Pastoor van Haarenstraat de toekomstige additionele berekende verkeersgeneratie van 180 mvt/etmaal zonder problemen kan verwerken. Zeker omdat de drukste momenten van het tennispark niet gelijkliggen aan de spitsperiodes voor de weg. Aanpassingen aan de huidige infrastructuur worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

[5] Gebruik is extensief en beperkt tot enkele dagen per week. Gekozen is voor het toepassen van de norm voor 'kringloopwinkel'.
[6] De CROW hanteert kent geen verkeerskengetallen voor een sportveld. Om deze reden zijn de kengetallen van een sportveld gehanteerd. Dit leidt wel tot een lichte overschatting van de verkeersgeneratie. Dit geldt ook voor de 209 mvt/etmaal die in vermindering worden gebracht door de vermindering van het areaal sportveld door de nieuwbouw.
[7] Gebruik is extensief en beperkt tot enkele dagen per week. Gekozen is voor het toepassen van de norm voor 'kringloopwinkel'.

4.12 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied
De uitbreiding van de sportvoorziening kan worden geschaard onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de herbestemming van een woonbestemming en de intensivering van een bestaande sportbestemming in een gebied dat overwegend is ontwikkeld als woongebied en kernrandzone. Daar komt bij dat er geen andere voorzieningen worden aangelegd. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Dit maakt dat de functiewijziging/-verruiming in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan vormt de uitbreidingswens van tennispark De Krekel. De uitbreidingswens bestaat uit het vergroten van de indoor-tennishal aan de voorzijde en het realiseren van een multifunctionele sportaccommodatie (binnen en/of buiten) aan de zijde van de Krekelshofstraat. Daarnaast wordt binnen de gebruiksmogelijkheden de mogelijkheid tot exploitatie van een service-/webwinkel in duikbenodigdheden toegevoegd, alsmede een ondergeschikte fysiotherapiepraktijk.

Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' en bij het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen'. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012. Het bestemmingsvlak 'Sport' is vergroot, ook is het bouwvlak uitgebreid naar het noorden tot aan de Pastoor van Haarenstraat.

Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'gebiedsaanduidingen 'overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied' en 'overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen gemengd landelijk gebied' opgenomen op het gedeelte van het sportpark waar ingevolge de provinciale Interim omgevingsverordening nu de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' rust.

5.2 Systematiek van de regels

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, bepalingen 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 bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) 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*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *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*: in deze bepaling 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 niet 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:* Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

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-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een

bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling 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 deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:
- *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 overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een 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 bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, een dubbelbestemming en één functieaanduiding. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Sport'
De bestemming 'Sport' is bestemd voor sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogd gebruik, alsmede het organiseren van bruiloften en partijen (met dien verstande dat de oppervlakte daarvan maximaal 10% van de totale bebouwing mag bedragen, met een maximum van 300 m²), een ondergeschikte en aan de hoofdfunctie sport/tennis gerelateerde fysiotherapiepraktijk (maximaal 150 m²), een ondergeschikte detailhandelsvoorziening in de vorm van een service-/webwinkel voor duikbenodigdheden. Ook zijn de bij sportuitoefening behorende voorzieningen waarondersanitaire voorzieningen,opslagruimte, dugouts, kleedruimten, tribunes, terrasvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut,tuinen en erven alsmedeevenementen.

Binnen de bestemming ‘Sport’ mogen sportfuncties van de categorieën 1 en 2 worden uitgeoefend (zie bijlage 1 van de regels). Tevens is de uitoefening van een tennisvereniging zoals opgenomen in de Lijst van sportvoorzieningen onder de categorie 3.1 toegelaten. Er is een functieaanduiding opgenomen voor het gedeelte waar geen lichtmasten en tennisbaan of oefenmuur mogen worden geplaatst. Daarnaast is een functieaanduiding opgenomen voor het gedeelte waar feesten en partijen zijn uitgesloten.

Er is verder een functieaanduiding opgenomen voor de ondergeschikte detailhandel in de vorm van een duiksport servicewinkel/webwinkel, met een maximale oppervlakte van 71 m² en er is een functieaanduiding opgenomen voor de ondergeschikte fysiopraktijk, met een maximale oppervlakte van 150 m². Ter borging van het gebruik van de zuidelijke inrit als calamiteiteninrit, is een functieaanduiding met daaraan gekoppelde gebruiksregels opgenomen.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’
De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden met de in de buurt van het plangebied gelegen bedrijven en woningen. Dit betreft de volgende adressen: Krekelshofstraat 1, 3, 5 en 7 alsmede de Pastoor van Haarenstraat 69, 70, 72, 75 en 79, In de loop der jaren is meermaals en op verschillende momenten met hen gesproken. Voor het aanvullende verzoek voor de vestiging van een ondergeschikte fysiopraktijk is ook gesproken met de andere fysiopraktijk in de kern Mariaheide. Omwille van de wetgeving rondom privacy zijn de verslagen geanonimiseerd als bijlage opgenomen. In algemene zin zijn de reacties opbouwend en positief. Met name is aandacht gevraagd voor de inpassing van de bebouwing en de materialisatie/uitstraling van de afscheidingen van het terrein. Het inpassingsplan is mede naar aanleiding van de aandachtspunten uit de omgevingsdialoog tot stand gekomen.

6.1.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening 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, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant is als bijlage opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie heeft nader contact met de provincie plaatsgevonden met betrekking tot de onderbouwing van de beleidsmatige inpasbaarheid (zie paragraaf 3.2) en daarmee ook van de landschappelijke inpassing van het voornemen.

6.1.3 Planprocedure: inspraak, zienswijzen en beroep

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in Wro zelf niet verplicht gesteld. 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 bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen van 21 september tot en met 2 november 2020. Gedurende deze periode kon eenieder een

zienswijze indienen. Er zijn binnen de gestelde termijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassingen in de toelichting en planregels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtshalve enkele aanpassingen in de planregels doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in de Notitie.

Het plan wordt vervolgens met inachtname van deze wijzigingen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken gepubliceerd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
Bijlage 2: Historische Bodemtoets
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
Bijlage 4: Geuronderzoek
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
Bijlage 6: Advies Externe Veiligheid
Bijlage 7: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 8: Omgevingsdialoog
Bijlage 9: Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Sport	12
Artikel 4	Waarde - Archeologie	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 10	Overgangsrecht	23
Artikel 11	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel met identificatienummer NL.IMRO.1948.MAR000BP0022017P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

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

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge 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 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage
de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakten van de bouwwerken, in verhouding tot het grondoppervlak van het bouwperceel dan wel het grondoppervlak gelegen binnen het bouwvlak per bouwperceel;

1.7 bedrijf aan huis
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

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

1.9 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 voor het bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.10 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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, met uitzondering van overkappingen.

een bijbehorend bouwwerk kan nader omschreven worden:

- 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;

1.13 bouwen

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

1.14 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;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

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

1.18 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;

1.19 bruiloften en partijen
bruiloften en partijen: (gedenk)feest van huwelijk of huwelijksvoltrekking en het deelnemen aan een feest waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

1.20 calamiteitenroute
een voor hulpdiensten toegankelijk pad of weg, dat uitsluitend in geval van een calamiteit als doorgang wordt gebruikt;

1.21 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

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

1.23 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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;

1.24 dugout
overdekte zitbank langs de rand van het speelveld waarop tijdens de wedstrijd de trainer, de verzorgers en de wisselspelers plaats kunnen nemen;

1.25 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

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

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

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

1.29 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;

1.30 kantine
een verblijflokaal als ondergeschikt onderdeel van een gebouw waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt;

1.31 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 6.1);

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

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

1.34 ondersteunend
een voorziening binnen een bestemming waarvan de activiteit anders is dan de aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie, maar waar men uitsluitend ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de betreffende andere activiteit;

1.35 ondergeschikt
gebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie waarbij de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

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

1.37 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;

1.38 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;

1.39 perceel
kadastraal perceel;

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

1.41 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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;

1.42 service-/websinkel in duikbenodigdheden
detailhandel, service, reparatie, opslag en verhuur van duikmaterialen/-attributen en andere duikbenodigdheden, alsmede een showroom en webshop in deze artikelen;

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

1.44 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

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

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

1.47 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;

1.48 woning
een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:
- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 bruto vloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.11 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 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen van categorie 1 en 2, alsmede een tennisbaan van categorie 3.1, zoals opgenomen in de Lijst van sportvoorzieningen opgenomen als bijlage 1, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan uitgesloten' een tennisbaan alsmede een oefenmuur is uitgesloten;
b. ondersteunende horeca in de vorm van een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik, alsmede het organiseren van bruiloften en partijen, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte daarvan maximaal 10% van de totale bebouwing mag bedragen, met een maximum van 300 m²;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - feesten en partijen uitgesloten' het organiseren van feesten en partijen is uitgesloten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - ondergeschikte detailhandel' ondergeschikte detailhandel, uitsluitend in de vorm van een service-/webwinkel in duikbenodigdheden, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 71 m²;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - ondergeschikte fysiotherapiepraktijk' een ondergeschikte en aan de hoofdactiviteit ter plaatse gerelateerde fysiotherapiepraktijk met een maximum bruto vloeroppervlakte van 150 m²;
e. dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

1. sanitaire voorzieningen;
2. opslagruimte;
3. dugouts;
4. kleedruimten;
5. tribunes;
6. terrasvoorzieningen;
7. wegen en paden, met in acht name van het bepaalde in artikel 3.4.2;
8. parkeervoorzieningen, met in acht name van het bepaalde in artikel 7.5;
9. water;
10. groenvoorzieningen;
11. voorzieningen van algemeen nut;
12. tuinen en erven;
13. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder c;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. buiten het bouwvlak geldt dat maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd zoals aangegeven is op de verbeelding met dien verstande dat gebouwen buiten het bouwvlak op niet minder dan 5 m¹ van de perceelsgrens mogen worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van hekwerken mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
b. de hoogte van tribunes mag niet meer dan 6 m¹ bedragen;
c. de hoogte van ballenvangers mag niet meer dan 12 m¹ bedragen;
d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m¹ bedragen;
e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan uitgesloten', zijn lichtmasten als bedoeld in lid d uitgesloten, met uitzondering van verlichtingsarmaturen met een bouwhoogte van maximaal 6 m¹.

3.3 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 gebruiksmogelijkheden van de kantine;
f. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Openingstijden servicewinkel duikbenodigdheden

De servicewinkel in duikbenodigdheden, zoals bedoeld in lid 3.1 sub c. is uitsluitend geopend voor bezoekers op de volgende momenten:
a. vrijdag van 10:00 tot 20:00 uur;
b. zaterdag van 10:00 tot 17:00 uur;
c. op andere dagen: uitsluitend op afspraak.

3.4.2 Wegen en paden - calamiteiteninrit

De ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiteninrit' mag uitsluitend als calamiteitenroute worden gebruikt.

3.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ondergeschikte en ondersteunende detailhandel;

b. het gebruiken van de ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiteninrit' door verkeer, anders dan in geval van een calamiteit.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, lid b, onder 2, voor het gebruiken van een gebouw voor feesten en partijen, indien en voor zover:

a. middels onderzoek aangetoond wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
b. danwel maatregelen getroffen worden om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 met in acht name van het bepaalde in artikel 7.5.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m¹ ten opzichte van het maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voorzover:

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

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

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

a. het 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 uitvoeren van grondwerkzaamheden, dieper dan 0,3 m¹ ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
f. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
h. het aanbrengen van verhardingen.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 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. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 100 m².

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in 4.1 genoemde voorzieningen of waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
c. indien in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld en de te nemen maatregel is uitgevoerd op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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, erkers, entrees, 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 2 m¹ bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemene bepaling

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

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil;

6.2.3 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

7.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 7.1, 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.

7.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 7.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

a. gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
b. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. prostitutie;
d. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning.

7.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 7.2 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.

7.5 Normstelling 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 op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, dan wel de op het moment van toetsing geldende nieuwere gemeentelijke parkeernormen, in acht genomen te worden.
c. Indien de in lid b bedoelde beleidsregels en/of de daarbij behorende bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

7.6 Manoevreerruimte en ruimte voor laden en lossen bij parkeren

a. Er dient voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor

het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

7.7 Afwijkingsmogelijkheid parkeren en manoeuvreerruimte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5 en 7.6 indien:

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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, 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 40 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 telefooncellen, 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

10.2 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.

10.3 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 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel' van de gemeente Meierijstad.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Lijst van sportvoorzieningen **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van sportvoorzieningen

Lijst van sportvoorzieningen

SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
9261.2	Golfbanen	0	0	10	0	10	1
92622	Schietinrichtingen binnenbanen: boogbanen	0	0	10	10	10	1
926211	Schietinrichtingen buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2
9262F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0	30	2
9261.11	Zwembaden overdekt	10	0	50	10	50	3.1
9261.2A	Sporthallen	0	0	50	0	50	3.1
9261.2E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1
9261.2F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	0	50	3.1
9261.2G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	50	3.1
9261.2I	Kunstskibanen	0	0	30	50	50	3.1
9261.2C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	50	100	3.2
9261.12	Zwembaden niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1
92621	Schietinrichtingen binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	10	200	4.1
92627	Schietinrichtingen vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1

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