

Bestemmingsplan

Sonseweg e.o. te Nijnsel

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	Sonseweg e.o. te Nijnsel
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.NIJ000BP0012023P-VG01
Datum	

colofon

projectnaam
Bestemmingsplan Sonseweg e.o. te Nijnsel

datum
6 augustus 2024

projectnummer
P06703

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1948.NIJ000BP0012023P-VG01

opdrachtgever
Woonmeij

concept
10 november 2023

ontwerp
18 december 2023

vaststelling
-

BRO
projectleider
MvDn

projectteam
KTj, EKu

bron kaft
BRO

review
JRi, JvdA

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

TOELICHTING

BRO

Inhoudsopgave

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

2 Planbeschrijving 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 16
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 17
3.3 Regionaal beleid 26
3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant 26
3.4 Gemeentelijk beleid 27
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp) 27
3.4.2 Woonvisie Meierijstad 2018 28
3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad 32

4 Milieuaspecten 34
4.1 Akoestiek 34
4.1.1 Toetsingskader 34
4.1.2 Toetsing 34
4.1.3 Conclusie 35
4.2 Archeologie 35
4.2.1 Toetsingskader 35
4.2.2 Toetsing 36
4.2.3 Conclusie 38
4.3 Bedrijven en milieuzonering 38
4.3.1 Toetsingskader 38
4.3.2 Toetsing 39
4.3.3 Conclusie 41
4.4 Bodem 41
4.4.1 Toetsingskader 41
4.4.2 Toetsing 41
4.4.3 Conclusie 42
4.5 Cultuurhistorie 43
4.5.1 Toetsingskader 43
4.5.2 Toetsing 43
4.5.3 Conclusie 44
4.6 Ecologie 44
4.6.1 Toetsingskader 44
4.6.2 Toetsing Wettelijke gebiedsbescherming 45
4.6.3 Toetsing Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid 45
4.6.4 Toetsing houtopstanden en Soortenbescherming 46
4.6.5 Nader Soortenonderzoek 48

4.6.6 Conclusie 49
4.7 Externe Veiligheid 49
4.7.1 Toetsingskader 49
4.7.2 Toetsing 50
4.7.3 Conclusie 52
4.8 (Ondergrondse) Infrastructuur 53
4.8.1 Toetsingskader 53
4.8.2 Toetsing 53
4.8.3 Conclusie 53
4.9 Geur agrarisch 53
4.9.1 Toetsingskader 53
4.9.2 Toetsing 53
4.9.3 Conclusie 55
4.10 Gezondheid 55
4.10.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 55
4.10.2 Hoogspanningslijnen 56
4.10.3 Spuitzones 57
4.10.4 Conclusie 57
4.11 Luchtkwaliteit 57
4.11.1 Toetsingskader 57
4.11.2 Toetsing 57
4.11.3 Conclusie 59
4.12 Verkeer en Parkeren 59
4.12.1 Toetsingskader 59
4.12.2 Toetsing Verkeer 59
4.12.3 Toetsing parkeren 61
4.12.4 Toetsing fietsparkeren 63
4.12.5 Conclusie 63
4.13 Waterparagraaf 64
4.13.1 Toetsingskader 64
4.13.2 Toetsing 66
4.13.3 Conclusie 67
4.14 Ontplofbare Oorlogsresten 68
4.14.1 Toetsingskader 68
4.14.2 Toetsing 68
4.14.3 Conclusie 69
4.15 M.e.r.-beoordeling 69
4.15.1 Toetsingskader 69
4.15.2 Toetsing 69
4.15.3 Conclusie 70

5 Juridische planopzet 71
5.1 Inleiding 71
5.2 Plansystematiek 71
5.3 Bestemmingen 72

6 Uitvoerbaarheid 74
6.1 Economische uitvoerbaarheid 74
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 74
6.2.1 Omgevingsdialoog 74
6.2.2 Vooroverleg 75
6.2.3 Inspraak 75
6.2.4 Vaststellingsprocedure 75

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Laddertoets wonen **76**
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai **76**
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek **76**
Bijlage 4: Bodem- en infiltratieonderzoek **76**
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna **76**
Bijlage 6: Stikstofberekening **76**
Bijlage 7: Nader soortenonderzoek **76**
Bijlage 8: Externe veiligheid **76**
Bijlage 9: Watertoets **76**
Bijlage 10: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten **76**
Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r. **76**
Bijlage 12: Omgevingsdialoog **76**
Bijlage 13: Beeldkwaliteitsplan **76**
Bijlage 14: Inrichtingsplan **76**
Bijlage 15: Archeologisch selectiebesluit **76**
Bijlage 16: Parkeerbalans **76**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers Woningcorporatie Woonmeij en de eigenaar van Lounge 8 zijn voornemens woningbouw te realiseren te Nijnsel, gemeente Meierijstad (voorheen gemeente Sint-Oedenrode). Het initiatief betreft een herontwikkeling van het perceel ter plaatse van het huidige horecapand ‘Lounge 8’ aan de Sonseweg 3 en renovatie van de naastgelegen woonwijk bestaande uit de woningen in de straten Rozenstraat en Violenstraat te Nijnsel.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 20 appartementen ter plaatse van een bestaande verouderd horecapand met bijbehorende parkeervoorzieningen in de categorie middelduur en vrijesector. Daarnaast worden er 12 grondgebonden sociale huurwoningen gesloopt waarvoor 26 sociale huurwoningen voor in de plaats worden teruggebouwd. Deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd in verschillende woningtypologieën o.a. appartementen, bajonetwoningen en grondgebonden gezinswoningen. In totaal zal het planvoornemen voorzien in de realisatie van 54 woningen.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Nijnsel’, vastgesteld op 29 maart 2012 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Wonen’. Een woningbouwontwikkeling in lijn met de huidige stedenbouwkundige denkrichting is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Er dient een bestemmingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee te onderscheiden locaties; de horecalocatie *Lounge 8* en de woningbouwlocatie *Daliastraat/Rozenstraat/Violenstraat.* De locatie is gelegen ten oosten van de A50, aan de rand van de kern Nijnsel. Figuur 1 geeft de planlocatie weer. De exacte planlocatie volgt uit de verbeelding.

De betreffende percelen staan kadastraal bekend als, sectie E nummers; 3573, 5147 en grotendeels 4353. Het voorgenomen plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m^2.



Figuur 1: Plangebied (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Nijnsel’, vastgesteld op 29 maart 2012. De gronden binnen het plangebied zijn op basis van dit bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Wonen’, met dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 1’. Het voorgenomen initiatief betreft onder andere de realisatie van woningen binnen de bestemming ‘Horeca’. Binnen deze bestemming is het realiseren van woningen niet toegestaan. Ook zullen de woningen in het bestaande woonwijkje (deels) buiten de opgenomen bouwvlakken gerealiseerd worden en andere woningtypologie krijgen dan is toegestaan. Het voorgenomen initiatief is dan ook in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse van de enkelbestemming ‘Horeca’ is tevens een functieaanduiding aanwezig, deze luidt ‘horeca tot en met horecacategorie 3’. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gesitueerd waar een maatvoering geldt van een maximum goothoogte van 4 meter.

Ter plaatse van de enkelbestemming ‘Wonen’ zijn diverse bouwvlakken gesitueerd, al deze bouwvlakken beschikken over de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ en een maximum maatvoering waar een maximum goothoogte geldt van 6 meter. Tevens is binnen deze enkelbestemming een vlak opgenomen dat de functieaanduiding ‘tuin’ draagt.

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

Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan - voorgenomen plangebied omlijnd in zwart (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Nijnsel. Nijnsel behoorde tot 2016 tot de gemeente Sint-Oedenrode. Sinds januari 2017 zijn de voormalige gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad.

Voorgenomen plangebied beslaat een gedeelte van een woonwijk en een naastgelegen terrein met horeca voorziening. Op het gedeelte van het plangebied, gelegen tussen de Sonseweg en de Dahliastraat is de horeca onderneming ‘Lounge 8’ gesitueerd. Dit betreft een pand met een grondoppervlak van circa 903 m^2. Tevens is er een parkeerterrein gesitueerd ten behoeve van de onderneming. Dit gedeelte van het plangebied beschikt over de enkelbestemming ‘Horeca’.

Het andere gedeelte van het plangebied gelegen tussen de Rozenstraat, Tulpstraat, Violenstraat en Dahliastraat betreft een woonwijk. Deze woonwijk bestaat uit twee-onder-een-kap woningen, elk van deze woningen beschikt over een eigen tuin voorziening. De woningen incl. tuinen beslaan gezamenlijk een oppervlak van circa 5.840 m^2.



Figuur 3: Huidige situatie terrein Lounge 8 (rechts), gelegen aan de Sonseweg en bestaande woonbebouwing (links) (Bron: GoogleMaps)



Figuur 4: huidige situatie woningen aan de Dahliastraat (Bron: GoogleMaps)

2.2 Toekomstige situatie

Voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de huidige aanwezige woningen en het horecapand van ‘Lounge 8’. De sloop maakt plaats voor de realisatie van 26 sociale huurwoningen, 23 middel dure woningen en 5 vrije sector appartementen. Het volledige overzicht van het woonprogramma is opgenomen in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Verdeling woningbouwprogramma voorstaande ontwikkeling

Te realiseren woningen	Aantal	Segment
Gezinswoningen	2	Middelduur- huur/koop
	1	Sociale huur
Bajonetwoningen	4	Sociale huur
Appartementen	21	Sociale huur
	6	Middelduur
Appartementen ter plaatse ‘lounge 8’	15	Middelduur
	5	Vrije sector

De appartementen zullen worden gerealiseerd door middel van twee appartementencomplexen. Waarvan één wordt gerealiseerd op het perceel waar ‘Lounge 8’ is gevestigd. Hier zullen max. 20 appartementen worden gerealiseerd voor het middeldure huur/koop segment en vrije sector, verdeeld over vier bouwlagen. Het appartementencomplex zal worden voorzien van een parkeerterrein dat in de nodige parkeervraag van de nieuw te realiseren woningen kan voorzien. Dit terrein zal worden ontsloten op de Sonseweg, dit is een besluit van het college burgemeesters en wethouders van de gemeente.

Aan de andere zijde van het plangebied worden 12 twee-onder-een-kap woningen gesloopt om plaats te maken voor de 3 gezinswoningen, 4 bajonetwoningen en een appartementencomplex van max. 27 apparte-

menten. De grondgebonden woningen zullen uit twee bouwlagen met een kap bestaan. Het appartementencomplex zal worden gerealiseerd in maximaal vier bouwlagen in een L-vorm, tevens zal dit appartementencomplex worden voorzien in een parkeerplaats die ruimte biedt voor de gecreëerde parkeervraag van de nieuw te realiseren woningen. Deze parkeerplaats zal worden ontsloten op de Violenstraat. Dit zal plaatsvinden op de percelen die in de huidige situatie al de bestemming 'Wonen' hebben.

Het gebied zal worden heringericht met een divers aanbod aan vegetatie om een groene woonomgeving te creëren, die aansluit bij de omgeving en kenmerken van de gemeente Meierijstad. De nieuwe bebouwing zal zich voornamelijk oriënteren richting de straatzijde en het openbaar groen in de omgeving. De rooilijn van de woningen aan de Dahliastraat wordt naar achter geschoven t.o.v. de oude situatie. Hierdoor ontstaat optisch een breder straatprofiel. Het parkeren is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Ten behoeve van het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door bureau NieuwBlauw. Deze is opgenomen in bijlage 13 van de plantoelichting. Zie figuren 5, 6 en 7 voor een impressie.



Figuur 5: Inrichtingsconcept groene structuur (Bron: NieuwBlauw stedenbouw en landschap)



Figuur 6: Impressie Violenstraat te Nijnsel (Bron: LA Architecten Ingenieurs)



Figuur 7: Inrichtingsconcept situering van de woningen en parkeerplaatsen (Bron: NieuwBlauw stedenbouw en landschap)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, inwerking getreden op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke ‘nationale belangen’ genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor

het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke*

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

ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een plan voorziet in meer dan 11 woningen. Binnen het plangebied worden in totaal 12 woningen gesloopt en maximaal 54 woningen gerealiseerd. Dit betekent een netto toevoeging van 42 woningen. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie kent op dit moment de bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen'. De locatie ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk de bebouwde kom van Nijnsel en op gronden met een stedelijke bestemming (horeca) in een zoekgebied voor verstedelijking.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Gezien de verhuisbewegingen wordt de gemeente Meierijstad als het primaire verzorgingsgebied beschouwd. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio Uden-Veghel e.o. Dit betreft de gemeenten Meierijstad, Maashorst en Boekel.

Kwantitatieve behoefte

- In de gemeente Meierijstad én in het secundaire verzorgingsgebied is er behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Uit de bevolkings- en woningprognose van de provincie Noord-Brabant blijkt een woningbehoefte van respectievelijk 1.300 en 4.400 woningen.
- Na 2030 stijgt de regionale woningbehoefte door tot in totaal circa 7.600 woningen.
- Op basis van gemeentelijke cijfers bedraagt de resterende behoefte ruim 4.000 woningen.
- De toevoeging van per saldo 42 woningen op basis van provinciale én gemeentelijke cijfers passend.

Kwalitatieve behoefte

- Het initiatief betreft woningen voor zowel starter, gezinnen als ouderen. Ook worden in verschillende prijsklassen woningen aangeboden (sociale huur, sociale koop, middeldure koop en huur). Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er vraag is naar alle type woningen.
- Het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen neemt toe door het planinitiatief. Bovendien wordt ouderen de mogelijkheid geboden door te stromen naar een levensloopbestendige woning, waardoor er meer grondgebonden woningen voor gezinnen vrijkomen.
- De verhuiswens in rondom het plangebied in relatief hoog ten opzichte van de rest van het verzorgingsgebied. Voornaamste reden hiervoor is de behoefte aan kleinere woningen. Die worden in dit plan gerealiseerd.
- De middeldure appartementen bieden starters met een te hoog inkomen voor sociale huur een alternatief. Daarnaast wordt ouderen door middel van het planinitiatief de mogelijkheid tot doorstroming naar

een levensloopbestendige woning geboden. Hierdoor komen grondgebondenwoningen voor gezinnen vrij.

Onaanvaardbare leegstandseffecten
Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de 54 woningen (per saldo 42) onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving[2]. De gemeente Meierijstad en de regio Uden-Veghel e.o. hadden in 2021 beide een woningleegstand van 2%

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:
- werken aan energietransitie,
- een klimaat proof Brabant,
- de slimme netwerkstad
- en een concurrerende duurzame economie.

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

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners

[2] https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/

de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is onder te verdelen in twee secties, het deel met de enkelbestemming ‘Wonen’ en het deel met de enkelbestemming ‘Horeca’. Beide delen beschikken over diverse aanduidingen van de Interim Omgevingsverordening.

<u>Plangebied met de bestemming wonen</u>

Het gedeelte met de enkelbestemming wonen is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen ‘verbod uitbreiding veehouderij’, ‘stalderingsgebied’, ‘stedelijk gebied - landelijke kern – verstedelijking’ en ‘norm wateroverlast stedelijk gebied’.

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals bouw van dierenverblijven voor hokdieren, daarom hebben de aanduidingen ‘verbod uitbreiding veehouderij’ – artikel 2.72 en ‘stalderingsgebied – landbouw’ – artikel 3.52 geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.
In artikel 4.2 zijn regels opgenomen voor wateroverlast binnen Stedelijk gebied, ter betrekking op ‘Norm wateroverlast Stedelijk gebied – waterkwantiteit’. Het artikel betreft instructieregels aan waterschappen. Artikel 4.2 lid 1 stelt regels op bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. Waarvoor geldt dat binnen Stedelijk gebied normen voor overstromingskansen zijn opgesteld;

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

- 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen ‘Stedelijk gebied - Landelijke kern’. Artikel 3.42 duurzame stedelijk ontwikkeling lid 1 en lid 2 zijn van toepassing op het plangebied. Het artikel stelt het volgende:

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

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

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

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

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling ziet toe op een transformatie van verouderde woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat het slopen van verouderde woningen en het realiseren van nieuwe duurzame woningen. Uit de uitgevoerde toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin een grote behoefte is aan de woningen (zie paragraaf 3.1.3).

De nieuwe gebouwen worden hydrologisch neutraal ontwikkeld. Dit betekent dat de nieuwe gebouwen worden afgekoppeld. Ook de nieuwe verhardingen in de openbare ruimte worden afgekoppeld. Het initiatief is in overeenstemming met de regels uit de provinciale Interim Omgevingsverordening.

<u>Plangebied met de bestemming horeca</u>

Het gedeelte met de enkelbestemming horeca is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen ‘verbod uitbreiding veehouderij’, ‘stalderingsgebied’, ‘gemengd landelijk gebied’, ‘verstedelijking afweegbaar’, en ‘Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied’.

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

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’, artikel 3.43 afwijkende regels Verstedelijk afweegbaar is van toepassing, het volgende wordt gesteld;

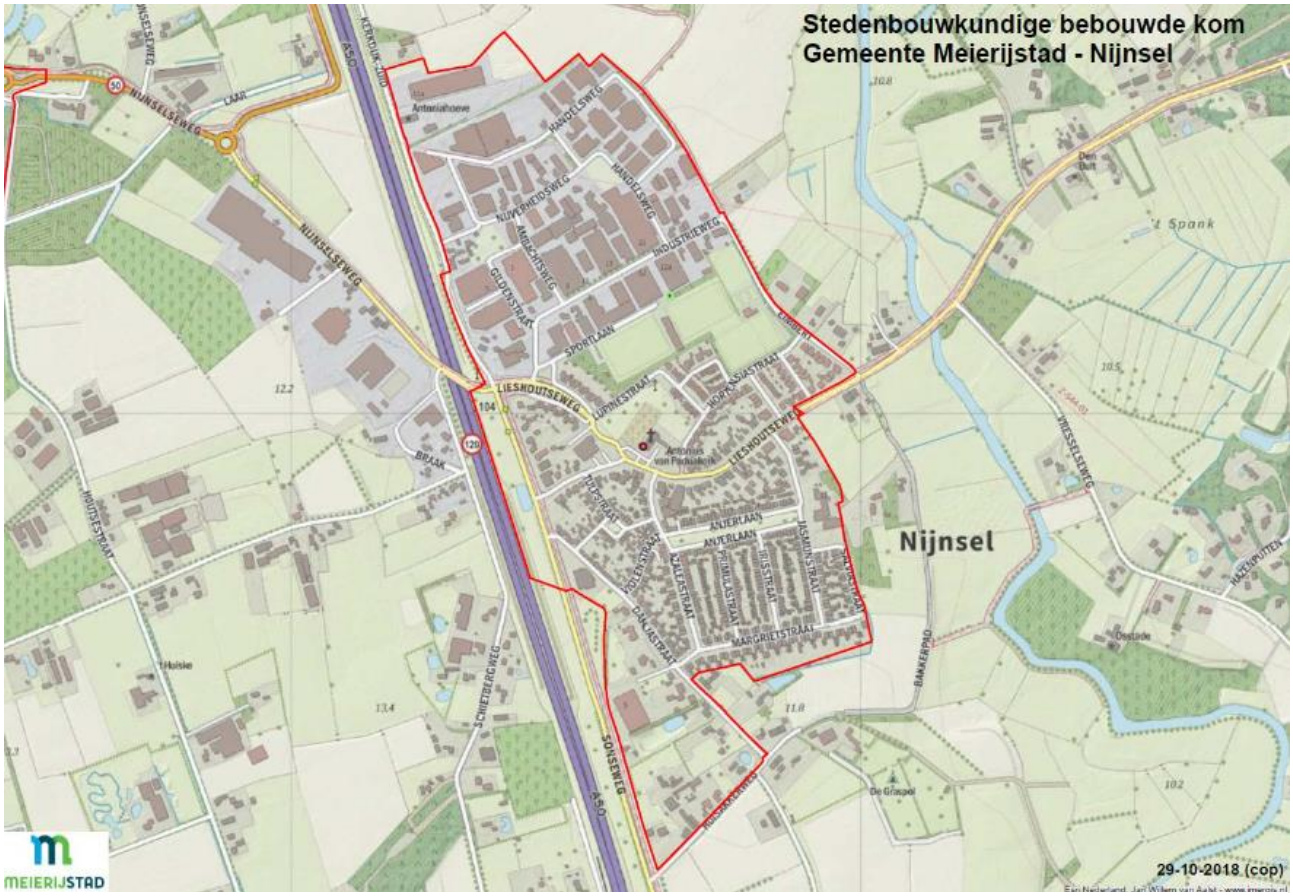
In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’, waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits het planvoornemen voldoet aan het gestelde in artikel 3.42. Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 54 woningen, waarvan 23 appartementen voor het segment middel-dure koop / huur, 5 woningen voor de vrije sector en 26 woningen voor de sociale huur. De Woonvisie van de gemeente Meierijstad stelt een tekort aan woningen. De vraag die er is betreft voornamelijk de doelgroepen senioren, starters en mensen die opzoek zijn naar een sociale huurwoning. Het planvoornemen sluit aan op de behoefte gesteld zoals in de Woonvisie en de bouwopgaven van de Omgevingsvisie, het planvoornemen kan op deze wijze als een duurzame stedelijke ontwikkeling worden gezien. De gemeente houdt hierbij wel vast aan het principe inbreiden vóór uitbreiden. Bij woningbouw op een uitbreidingslocatie moet er wel sprake zijn van een aantoonbare woningbehoefte. Dit is aangetoond de laddertoets in paragraaf 3.1.3 (bijlage 1).

In de huidige situatie is er reeds sprake van een verouderd horecapand. Er is sprake van een bestaande bestemming met een stedelijke functie (horeca) en ruimtelijk-functioneel gezien ligt dit pand in de bebouwde kom van Nijnsel (zie figuur 8). Dit blijkt onder andere uit het toepassingsbereik van het de planologische regelingen voor de bebouwde kommen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’, maar ook uit het vigerende bestemmingsplan ‘Nijnsel’ (2012). De begrenzing uit de verordening zou dan ook logischerwijs aangepast moeten worden en de gemeente heeft hiertoe



Figuur 8: begrenzing stedenbouwkundige bebouwde kom Nijnsel (bron: bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’)

op 20 februari 2024 een verzoek gedaan tot herbegrenzing van het stedelijk gebied bij de provincie Noord-Brabant.

De herontwikkeling ziet toe op functieverandering van een deel van de bestaande leegstaande dan wel vrijkomende bebouwing. Het verouderde pand wordt gesloopt om ruimte te maken voor de beoogde nieuwbouw.

Bij het ontwerp van het voorgenomen planinitiatief is rekening gehouden met de landschappelijke inrichting van het plangebied. Gezorgd is voor een aansluiting op de naaste omgeving en het daarbij in stand houden van de landschappelijke kwaliteiten en het groene karakter en een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied – waterkwantiteit'. Het artikel betreft instructieregels aan de waterschappen. Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied is van toepassing en stelt regels op bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. Waarvoor geldt dat buiten stedelijk gebied normen voor overstromingskansen zijn opgesteld:
Lid 1. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:
   a. 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
   b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
   c. 1/25 per jaar voor akkerbouw;
   d. 1/10 per jaar voor grasland.

Lid 2. Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.
Lid 3. De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting.

Overige artikelen
Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de Interim Omgevingsverordening en artikel 3.8 Meerwaardecreatie. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6). Ook dient toepassing te worden gegeven aan de lagenbenadering (3.7 Toepassing lagenbenadering).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik
Lid 1
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
   1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
   2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

b) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2
Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of

een bestaand bouwperceel.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.3 is het plan getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Onderhavige locatie van het planinitiatief is in het Actieplan woningbouw 2021 van de gemeente Meierijstad opgenomen als een van de mogelijke woningbouwlocaties in Nijnsel (zie paragraaf 3.4.2). Met voorgenomen planinitiatief wordt ingezet op inbreiding in de bestaande kern, met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale en regionale bevolking.

De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De lagenbenadering wordt toegepast conform Artikel 4.9 van de provinciale Omgevingsverordening en maakt inzichtelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en de factor tijd. Voor de toepassing van de lagenbenadering onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

1. De ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden. Het grootste belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd/ de onvervangbaarheid van de waarden en systemen;
2. De netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. De occupatielaag, bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

BRO heeft voor voorliggend planvoornemen de lagenbenadering toegepast. Dit is aan de hand van een beknopte analyse inzichtelijk gemaakt. In deze toelichting worden dan ook de belangrijkste conclusies vermeld en op kaart weergegeven.

De locatie behoord tot een hoger gelegen dekzandrug/dekzandvlakte in de omgeving van een beekdal. Van vroeger uit werden hier de eerste nederzettingen gebouwd. De grondwaterstand GHG van het plangebied ligt gemiddeld gezien op een diepte van 80-140 cm onder maaiveld. De grondwaterstand zorgt hiermee niet voor een belemmering voor het bouwen van nieuwe woningen en de bodemgesteldheid en het geologische karakter passen bij de ontwikkelrichting.

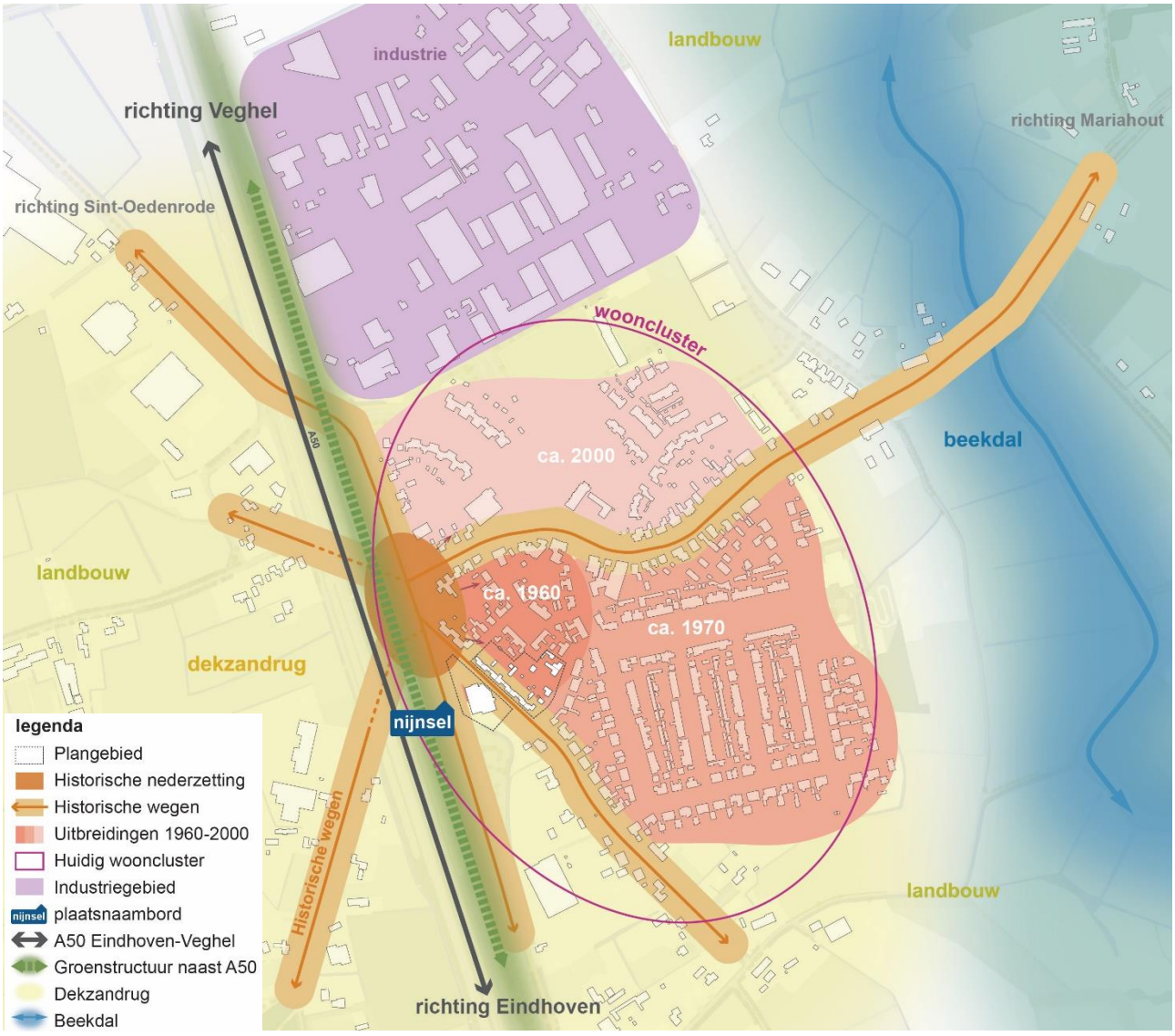
Rondom het plangebied is een historisch wegennetwerk te herkennen, zoals te zien op figuur 9. Vanuit de nederzetting liepen vijf wegen naar de omliggende dorpen. Drie wegen, richting Sint-Oedenrode, Mariahout en Eindhoven/Son bestaan nog. De overige twee wegen zijn doorbroken met de komst van de A50 omstreeks circa 1970, die Eindhoven met Veghel verbindt. Langs de A50 bevindt zich een overgangszone (oostzijde), welke is ingericht als groene buffer en grenst aan het plangebied. Dit bepaalt sterk de overgang naar het buitengebied richting het westen. In het oosten van de gemeente is een beekdal gelegen, door de hogere grondwaterstanden vormt dit element een duidelijk grens van de kern richting het oosten. Deze dermate harde lijnen bakenen de kern Nijnsel af van het achterliggende landschap en beperken de uitbreidingsmogelijkheden in deze richting. Het plangebied is gelegen aan een van de behouden historische wegen richting Eindhoven/Son en nabij de A50. Hierdoor is het plangebied gelegen aan een belangrijke zichtlocatie van Nijnsel. Verder sluit de ontwikkellocatie aan bij de historische en huidige netwerken rondom het plangebied.

Eind vorige eeuw maakte Nijnsel een grote groei door qua woningbouw. Met uitbreidingen in de jaren 60, 70 en 2000 groeide de nederzetting tot de wooncluster die vandaag de dag te herkennen is op figuur 9. Deze groei vulde de ruimte tussen de A50 en het beekdal. Het plangebied ligt tegen de historische nederzetting aan en grenst aan de latere woningbouwontwikkelingen. Hoewel een gedeelte van het plangebied behoort tot het landelijk gebied, kan gesteld worden dat op basis van de ruimtelijke context het plangebied meer aansluit op de kernrandzone, waarbinnen diverse functies voorkomen. Verder is het plangebied gelegen langs de plaatsnaambord van Nijnsel waardoor het ook bijdraagt aan de eerste indruk van het dorp.

In de huidige situatie is het gehele terrein verhard, waardoor de natuurlijke balans (bodemleven) in de bodem verstoord is geraakt. Met het beoogde planvoornemen wordt de rand van de kern Nijnsel weer verzacht door ook in het plan aan te sluiten op bestaande groenstructuren en de hoeveelheid verharding binnen het plan aanzienlijk te reduceren. Hiermee wordt er een grote kwaliteitsverbetering behaald. Bovendien wordt het aanzicht vanaf de snelweg en de Sonseweg verfraaid.

Er kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op de bodemsturende lagen. De ontwikkeling draagt juist bij aan het herstellen van de bodem en het reduceren van verharding, waardoor de kernrand klimaatadaptiever en aantrekkelijker kan worden ingericht. De netwerken laag zal eveneens niet worden aangetast. De bestaande wegen als de Sonseweg, Dahliastraat en de Violenstraat

blijven behouden. Vanuit deze wegen zal er middels een inrit worden aangetakt op het nieuwbouwplan. Hiermee worden ook de parkeerkoffers bereikbaar gesteld. De nieuwbouwontwikkeling is daarnaast van hoge beeldkwaliteit en zal tevens op duurzame wijze worden ontwikkeld, waarmee het planvoornemen als een geschikte invulling wordt geacht op de desbetreffende zichtlocatie langs de Sonseweg. Hiermee kan de kernrandzone en de uitloop naar het buitengebied worden versterkt/verzacht en draagt het plan bij aan een versterking van het landschap en het stedenbouwkundig weefsel.



Figuur 9: Lagenbenadering omgeving plangebied

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

a) Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   - de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
   - de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van een perceel waar nu een vervallen horecapand is gelegen, tevens worden sociale huurwoningen die in slechte staat zijn gesloopt om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren welke voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Op deze manier wordt door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu gecreëerd voor toekomstige generaties in de gemeente Meierijstad. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijk inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de Omgevingsverordening.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a) dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b) de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d) het wegnemen van verharding;
e) het slopen van bebouwing;
f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het

gebied of de omgeving. Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.9 IOV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft.

De planlocatie maakt officieel in de huidige toestand onderdeel uit van het landelijk gebied. Echter zoals eerder omschreven in deze paragraaf kan gesteld worden dat op basis van de ruimtelijke context het plangebied behoort tot het stedelijk gebied. Het plangebied sluit aan op de kernrandzone waarbinnen diverse functies voorkomen. Het deel dat tot het landelijk gebied zou behoren is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en hierop staat een pand met een horecafunctie. Binnen dit deel is dan ook geen groen aanwezig in de huidige situatie. Het terrein wordt begrensd door de A50, dit bepaalt sterk de overgang naar het buitengebied. Een dermate harde lijn die de kern Nijnsel splitst met het achterliggende landschap.

Gezien de ligging langs de snelweg is de relatie met het buitengebied in de huidige situatie niet aanwezig. De locatie lijkt visueel deel uit te maken van de bebouwde en is functioneel verbonden met het de omliggende stedelijke functies. Door de knip in het landschap vanwege de A50 zijn er weinig tot geen landschapsstructuren aanwezig van hoge landschappelijke dan wel cultuurhistorische waarde. Wel wordt de structuur van de Sonseweg ervaren als een (cultuur)historisch lijnelement. Ter inpassing van het nieuwe woningbouwplan heeft NieuwBlauw een inrichtingsplan opgesteld met een bijbehorend beplantingsplan. Deze is opgenomen in bijlage 14 van deze toelichting. Door het uitvoeren van dit beplantingsplan ontstaat er een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie (vrijwel volledig verhard). Met het beplantingsplan wordt dan ook volledig ingezet op de inkleding van het bouwblok. Door het aanbrengen van diverse soorten wordt de biodiversiteit verhoogd. Met name wordt de groenstructuur langs de Sonseweg versterkt, waarmee de relatie met het buitengebied wordt aangezet. Hiermee wordt de entree van het dorp duidelijk verbeterd en herkenbaarder gemaakt. Door het toevoegen van deze groenstructuur(en) en het weghalen van veel verharding en niet meer courante bebouwing ten opzichte van de huidige situatie is er dan ook te spreken over een kwaliteitsverbetering aan landschappelijke kwaliteit. De gemeente is momenteel bezig met het ontwikkelen van een landschapsvisie voor de gehele zone langs de A50, over het hele grondgebied van Meierijstad. Het resultaat daarvan kan daarmee ook de basis worden voor de landschappelijke inrichting ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling. Omdat de visie nog in ontwikkeling is en de precieze invulling nog niet bekend is, wordt er in onderhavig geval gekozen voor een gedeeltelijk financiële bijdrage in een groenfonds. De kwaliteitsbijdrage vanwege sloop en amoveren van verharding is hierbij verrekend. Deze bijdrage wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Hoewel er in de huidige situatie sprake is van een stedelijke bestemming met een stedelijke functie (horeca), die rechtstreeks aansluit en ruimtelijk-functioneel gezien ligt dit pand in de bebouwde kom van Nijnsel, is er vanuit de provincie gevraagd toch te voorzien in een kwaliteitsbijdrage voor onderhavig plan.

De kwaliteitsbijdrage zal uitsluitend plaatsvinden voor het plangebied, dat in de huidige situatie volgens de provinciale verordening onderdeel uitmaakt van het landelijk gebied. Hierbij gaat het om de zone tussen de Dahliastraat en de Sonseweg. Ter plaatse dit deel van dit plandeel worden er 20 appartementen gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een woningwaarde van €350.000,-. De grondwaarde wordt ingezet op 22.5% van de woningwaarde, dit komt neer op €78.750,- aan grondwaarde per woning. In totaliteit komt dit overeen met een grondwaarde van (20 x €78.750,-= €1.5750.000,-1% van de uitgifteprijs bedraagt hiermee €15.750,00,-Ter inpassing van het nieuwe woningbouwprogramma heeft NieuwBlauw een beplantingsplan opgesteld, dat voorgaand reeds is beschouwd. De grootste kwaliteitsverbetering bestaat uit het reduceren van het verhard oppervlak en slopen van niet courante bebouwing. Daarnaast wordt de groenstructuur langs

de Sonseweg, die de entree van Nijnsel vormt, aanzienlijk versterkt. In dit geval wordt de kwaliteitsbijdrage gedeeltelijk binnen het plangebied voldaan, mede gezien het feit dat sprake is van een verbetering en transformatie van een in ruimtelijk-functioneel opzicht binnen de bebouwde kom gelegen volledig stedelijke functie. Voor de aanleg en instandhouding van de groene maatregelen (beplanting langs de Sonseweg) wordt een financiële bijdrage geleverd. Deze kan worden ingezet voor de realisatie van der landschapsvisie voor de zone langs de A50. Op deze wijze kan worden voldaan aan de investering van minimaal 1% van de uitgifteprijs, zie in onderstaand figuur 10 de kwaliteitsberekening.

Kwaliteitsbijdrage Sonseweg

Soort woning	Aantal	Grondprijs/ m2/ wooneenheid	% grondwaarde	Totaal
Appartementen (middelduur/ vrije sector A50)	20	€ 350.000,00	22,50	€ 1.575.000,00
overige woningen	34	*valt binnen bestaand stedelijk gebied*		
Totale opgave (1%)				**€ 15.750,00**

Tegenprestatie door verwijderen verharding + sloop*				
Elementen	Eenheid	Aantal	Norm	Totaal
Verwijderen verharding (netto)	m2	675	€ 10,00	€ 6.750,00
Sloop bebouwing (netto)	m2	226	€ 25,00	€ 5.650,00
Totaal verwijderen verharding en sloop bebouwing (bruto oppervlak: bestaand- nieuw)				**€ 12.400,00**
Nog te voldoen *				**€ 3.350,00**

** Restbedrag afstorten in gemeentelijk groenfonds t.b.v. versterken zone A50*

Figuur 10: Kwaliteitsverbetering

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de (financiële) maatregelen die genomen dienen te worden voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De ontwikkeling is in lijn met de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

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

Woningbouwopgave

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

Betaalbare woningen

Een belangrijk onderdeel van de te realiseren woningen is de betaalbaarheid. De regio zet zich in, gezamenlijk met corporaties en marktpartijen, voor een realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan zijn

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

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

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

Doorwerking plangebied
Voorgenomen initiatief voorziet in een woningbouwontwikkeling waarbij de bestaande woningen worden gesloopt. Deze woningen voldoen niet aan de huidige standaarden op het gebied van onder meer duurzaamheid en wooncomfort. Het naastgelegen perceel is in de huidige situatie in gebruik door een horecaonderneming, deze zal evenals de woningen worden gesloopt om ruimte te bieden voor het voorgenomen planinitiatief. De ruimte die vrij komt maakt plaats voor diverse woningtypes en appartementen, de ontwikkeling is een initiatief van de corporatie Woonmeij. Woonmeij is een woningbouwcorporatie die actief is in de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel. Ze zetten zich in voor een ruime keuze aan betaalbare en duurzame woningen. Voorstaande ontwikkeling betreft woningbouw die zal voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en zal bewoners voorzien in hoogwaardig kwalitatieve woningen die toekomstbestendig zijn. Om dit te realiseren zullen er 12 grondgebonden woningen worden gesloopt en worden er maximaal 54 woningen gerealiseerd. Het planinitiatief zal voorzien in een netto toevoeging van 42 woningen en draagt hierbij mee aan de benodigde 130.000 te realiseren woningen binnen de regio. Het planinitiatief is lijn met het gestelde in de regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp)
De gemeente Meierijstad heeft een Voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld met het oog op de Omgevingswet. Het omgevingsbeleid van de omgevingsvisie evolueert uit de structuurvisies van de oude gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, en uit de toekomstvisie die zij opstelden voor hun fusie. Daarbij wordt het omgevingsbeleid geïnspireerd door de regionale omgevingskoers van Noordoost-Brabant, de provinciale omgevingsvisie en de nationale omgevingsvisie. De omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente wilt dat Meierijstad er in 2030 uitziet en waar samen aan moet worden gewerkt om dat te bereiken. De visie vormt de basis voor een samenhangende totaalaanpak die daarvoor nodig is.

Verstedelijkt (woon) gebied (Vi VG)
Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie ‘verstedelijkt (woon)gebied’. De centra en woonwijken van Schijndel, Sint-Oedenrode, Erp en Veghel, en de negen kerkdorpen bieden aantrekkelijke buurten om te

wonen. Dat geldt voor onze huidige inwoners, voor pendelaars en arbeidsmigranten voor lokale bedrijven, voor een toekomstige generatie. De woonbuurten of dorpen mogen elk hun eigen uitstraling of identiteit koesteren.

Tot deze omgevingsvisie was de woonvisie het brede kader voor woonbeleid van Meierijstad. Er is gebleken dat in Meierijstad is er, in relatie tot de bestaande woningvoorraad, weinig vraag naar extra woningen die duur of groot zijn. Dat hogere aanbod draagt niet bij aan een evenwichtige woningmarkt. In de kleine kernen staan relatief veel grote woningen. Net als de meeste woningen van de bestaande voorraad in de gemeente, kunnen deze woningen in termen van duurzaamheid en energietransitie nog verbeterd worden. In de kleine kernen is volgens het maatschappelijk debat behoefte aan extra woningen. De vraag die er nog is, betreft de doelgroepen senioren en starters. De gemeente houd daarbij vast aan het principe inbreiden vóór uitbreiden. De gemeente vindt het belangrijk om het woningbouwprogramma te concentreren op binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie.

Bij uitwerking van het omgevingsbeleid voor wonen is aandacht te geven aan huishoudens met een laag inkomen, senioren en woonwagenbewoners, maar ook aan bijzondere woonvormen. Het woonbeleid speelt in op grote opgaven van vergrijzing, langer thuis wonen, immigratie en integratie, klimaatadaptatie, energie- en warmtetransitie, concentratie van detailhandel en transformatie van vastgoed.

Sint-Oedenrode
De gemeente Sint-Oedenrode beschikte sinds 2005 over een strategische visie De Rooi(s)e draad en die visie werd in 2012 herijkt. De herijkte beleidsvisie had 2025-2030 als planhorizon. In de visie heeft de gemeente de drie kernkwaliteiten benoemd; (1) welgelegen, (2) karakteristiek en (3) aantrekkelijk. Het groene karakter van Sint-Oedenrode, met een nauwe verweving van natuur, landschap en landbouw, werd opgevat als een contramal tussen stedelijke regio's. de gemeente heeft daarbij de ambitie gesteld om jongeren aan te trekken of vast te houden als inwoners van de gemeente. Voor het buitengebied werd er gefocust op de transitie in de landbouw.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen binnen de typologie 'verstedelijkt (woon)gebied' aan de hand van de Omgevingsvisie Meierijstad. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat er in de gemeente Meierijstad weinig vraag is naar dure en/of grote woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet juist in rijwoningen en appartementen en voorziet hiermee juist in de vraag binnen de gemeente, geschikt voor starters, mensen met een middeninkomen en/of sociale huurders. Ook wordt er aangekaart dat bestaande woningen binnen deze kernen in de termen van duurzaamheid en energietransitie nog erg achterlopen. Het planvoornemen voorziet dan ook in de sloop van bestaande woningen die niet meer aan de huidige standaarden voldoen en vervangt deze met nieuwbouw dat voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Door gebruik te maken van bestaande grond binnen Nijnsel houdt het initiatief vast aan het principe inbreiden vóór uitbreiden. Daarbij wordt een verouderd horecapand binnen een woonwijk vervangen door woningbouw wat ten goede komt aan de leefbaarheid. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Meierijstad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In het actieplan wordt het huidige beleid uit de woonvisie (2018) en het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) gecontinueerd, met betrekking tot de woningbouwcategorieën.

Dit is dus, met uitzondering van de 25% sociale huur, geen eis per individueel bouwplan, maar een verdeling voor Meierijstad in zijn totaliteit. In het Plan van Aanpak Woningbouwregie uit is bovendien al geregeld dat er flexibel met deze percentages wordt omgegaan. Ze dienen dus als richtlijn waarbij zoveel mogelijk naar de lokale behoefte wordt gekeken voor de specifieke invulling.

De gemeente Meierijstad hanteert de volgende verdeling aan (prijspeil 2024):

	Segment	**Prijsgrenzen 2024**
Betaalbaar	Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Tot €879,66
	Middeldure huur (vanaf liberalisatiegrens tot 187 huurpunten WWS)	Tussen €879,66 en € 1.130
	Dure huur (vanaf 187 huurpunten volgens WWS)	Vanaf € 1.130
Betaalbaar	Goedkope koop (Tot 70% van betaalbaarheidsgrens Rijk)	Tot € 273.000
	Middeldure koop (Vanaf 70% tot 100% betaalbaarheidsgrens Rijk)	Tussen € 273.000 en € 390.000
	Dure koop (Alles boven de betaalbaarheidsgrens Rijk)	Vanaf € 390.000

In de woonvisie 2018 is ervoor gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen en om de behoefte voor eigen bevolkingsontwikkeling in kwantitatief opzicht evenredig toe te kennen aan de 13 kernen. Een tabel is opgesteld met actuele inschatting van de woningbouw-programmering per kern. Uit dit overzicht blijkt dat we op dit moment in vrijwel alle kernen meer woningen voorzien dan de aantallen die in de woonvisie 2018 waren opgenomen. Voor de kern Nijnsel geldt het volgende; (zie tabel 3)

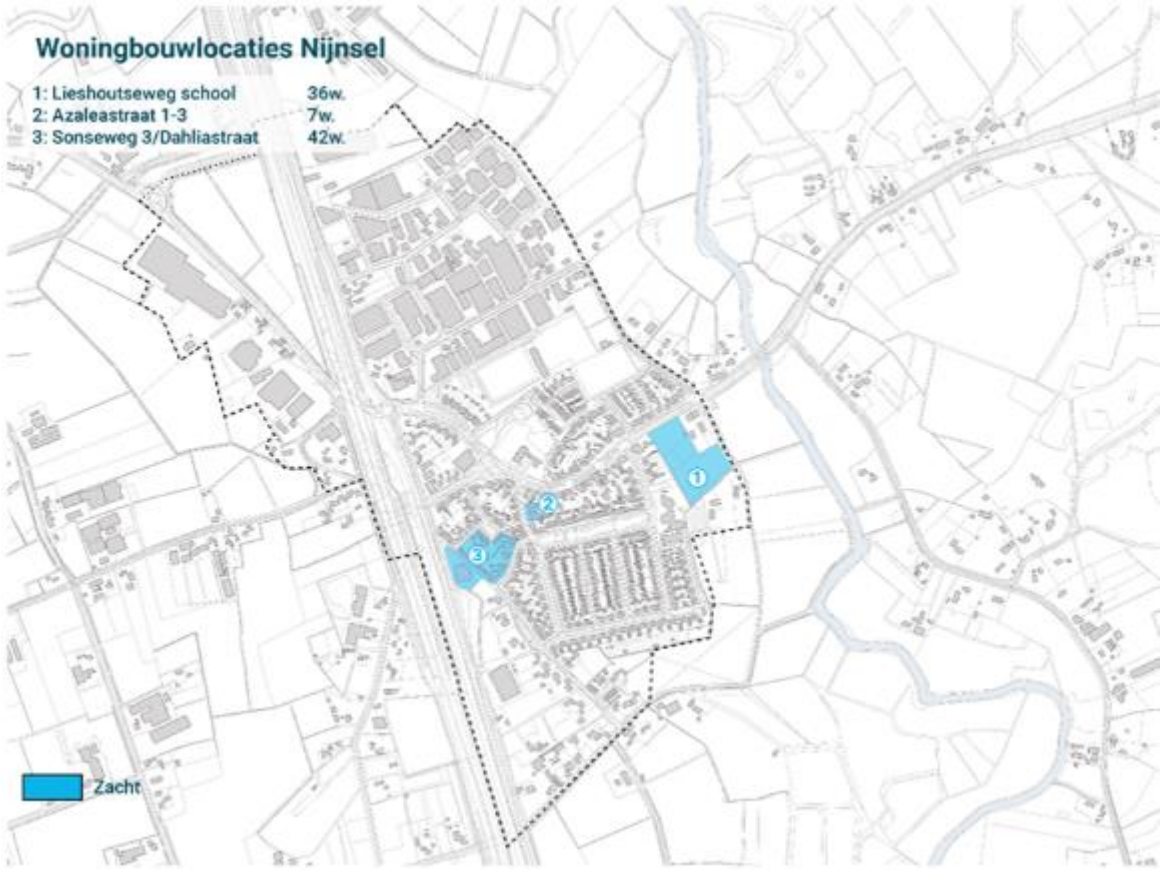
Tabel 2: schatting van de woningbouw- programmering per kern (Bron: Actieplan Woningbouw Meierijstad)

Plaats-naam	**Woningbehoefte 2018-2028**	**Realisatie 2018 t/m 2020**	**Restant t.o.v. woonvisie 2018**	**Harde en zachte plannen 2021 t/m 2030**	**Potentieel principe medewerking**	**Potentieel korte termijn**	**Extra versnellingsacties**	**Totaal plannen 2021-2035**	**Totaal prognose 2021 t/m 2040**
Nijnsel	88	12	76	40	-	1	35	76	-

Dit is tevens vertaald naar een woningbouwprogramma per kern, voor de kern Nijnsel zijn diverse woningbouwlocaties opgenomen als ‘zachte plannen’. Voorgenomen planlocatie behoort tot een van de opgenomen woningbouwlocaties (zie figuur 11, nr. 3) in het woningbouwprogramma. Hier is uitgegaan van 42 woningen het voorstaande planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 54 woningen (netto toevoeging; 42 woningen).

Cijfers gemeente Meierijstad

- Op basis van het Actieplan wonen 2021 is behoefte aan **6.813** woningen.
- Tot en met 2022 zijn **1.135** woningen gerealiseerd.
- De resterende opgave bedraagt **5.678** woningen.
- De harde plancapaciteit per augustus 2023 is **1.487** woningen.
- De resterende behoefte bedraagt daarmee **4.191** woningen.
- De toevoeging van per saldo **42** woningen is dus passend.



Figuur 11: Woningbouwlocaties Nijnsel - Woningbouwprogramma per kern van de gemeente Meierijstad

Doorwerking plangebied

Voorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van 54 woningen. de huidig aanwezige horeca gelegenheid en 12 verouderde grondgebonden woningen zullen worden gesloopt om ruimte te maken voor voorstaande ontwikkeling. Het planinitiatief voorziet in de netto toevoeging van 42 woningen. Met voorgenomen planinitiatief wordt ingezet op inbreiding in de bestaande kern, met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik om de kracht van de kern te behouden. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 gezinswoningen, 4 bajonetwoningen en twee appartementencomplexen waar max. 47 appartementen worden gerealiseerd. 26 van de woningen worden gerealiseerd voor het sociale huur segment, de overige

28 woningen worden gerealiseerd voor het midden koop/huur segment en vrije sector. Hiermee wordt voldaan aan de sociale huur eis van 25%. Tevens wordt invulling gegeven aan de vraag naar (relatief) betaalbare woningen. Het woningbouwprogramma is dan ook in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad

Op 17 februari 2022 is de door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening van de gemeente Meierijstad vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Woonvisie Meierijstad 2018, het addendum op de woonvisie 2021 en het Actieplan woningbouwversnelling 2021, vormen de uitgangspunten voor de Doelgroepenverordening.

In deze Doelgroepenverordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Met de doelgroepenverordening worden de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor de segmenten sociale huur, middeldure huur, sociale koop en middeldure koop geborgd. Daarnaast wordt een doelgroep verbonden aan de segmenten sociale huur en sociale koop op basis van maximale inkomsten. De doelgroepenverordening geldt voor nieuwbouwwoningen en wordt gekoppeld aan het bestemmingplan. Doordat de verordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan zijn nieuwe plannen gehouden aan deze bepalingen en geldt er een meldingsplicht.

<u>Regels voor sociale huurwoningen:</u>

- Sociale huurwoningen moeten gedurende ten minste 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven.
- Sociale huurwoningen worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen tot aan de zogenaamde DAEB-norm[3].
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

<u>Regels voor middeldure huurwoningen:</u>

- Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar onder de huurgrens blijven.
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

[3] DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Regels voor sociale en middeldure koopwoningen:

- Sociale en middeldure koopwoningen moeten gedurende 10 jaar onder de sociale koopprijs blijven. De sociale koopprijs wordt jaarlijks door het college vastgesteld.
- Sociale koopwoningen mogen alleen verkocht worden aan mensen met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.
- Er geldt een meldingsplicht wanneer de woning wordt verkocht.

Doorwerking plangebied

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is geregeld dat welk percentage sociale huurwoningen, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan (of diens rechtsopvolger), dient te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

4 Milieuaspecten

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

4.1 Akoestiek

4.1.1 Toetsingskader

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

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

4.1.2 Toetsing

Voorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van 54 woningen. Woningen worden onder de Wet geluidhinder gezien als geluidsgevoelige objecten. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2.

In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere wegen gesitueerd. dit betreft de A50 (100 km/u), Lieshoutseweg (50 km/u), Sonseweg (50/60 km/u), Schietbergweg (60 km/u) en Hoogstraat (60 km/u).

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt dan 63 dB. Voor de A50 zal de hoogst toelaatbare geluidsbelasting 53 dB zijn.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden voor de A50 en Sonseweg zal een hogere waarde ook nodig zijn voor de realisatie van het plan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt dan niet overschreden. Echter snelwegen zoals de A50 moet beoordeeld worden vanaf het perspectief: buiten stedelijk gebied. In dit specifieke is de is de maximale ontheffingswaarde dan 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden.

Diverse overdrachtsmaatregelen zijn in de rapportage uiteengezet. Uit de beschouwing komt naar voren dat planrealisatie mogelijk is, echter zullen maatregelen benodigd zijn.

<u>Hogere waarden</u>

Een hogere waarde is nodig omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

De architect zal waar nodig, rekening moeten houden met extra gevelwering, dove gevels en luchtcirculatie. De planrealisatie wordt mogelijk geacht. Zie paragraaf 3.6 van het onderzoek voor meer informatie. In de planregels is voorwaardelijk verplichtend opgenomen dat, daar waar geveldelen een hogere geluidbelasting

hebben dan 53 dB vanwege de A50, deze geveldelen doof moeten worden uitgevoerd en dat geluidgevoelige objecten met een dove gevel ook over een geluidluwe gevel dienen te beschikken. Een oplossing in de vorm van een loggia is hierbij denkbaar.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 64 dB ter plaatse westgevel van het meest westelijke gebouw op de 3e verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan ten hoogste 63 – 33 = 30 dB (eis uit het bouwbesluit). Specifieke waarden voor de gevelwering staan in tabel 5 van de onderzoek rapportage. Of een onderzoek naar de gevelwering nodig zal zijn kan de gemeente afwegen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als ‘Zeer Goed’ tot ‘Slecht’. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

4.1.3 Conclusie

Een hogere waarde is nodig omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Voor bepaalde naar de A50 gekeerde geveldelen van het westelijke appartementencomplex geldt dat deze als dove gevel moet worden uitgevoerd. Bij de verdere planuitwerking zal waar nodig, rekening moeten houden met extra gevelwering, dove gevels en luchtcirculatie. Een mogelijke oplossing hiervoor is het toepassen van een loggia.

4.2 Archeologie

4.2.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die per 1 januari 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid, onder deel a Bro) een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is met deze wet verplicht

om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De hoofddoelen van het provinciaal beleid zijn:

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

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

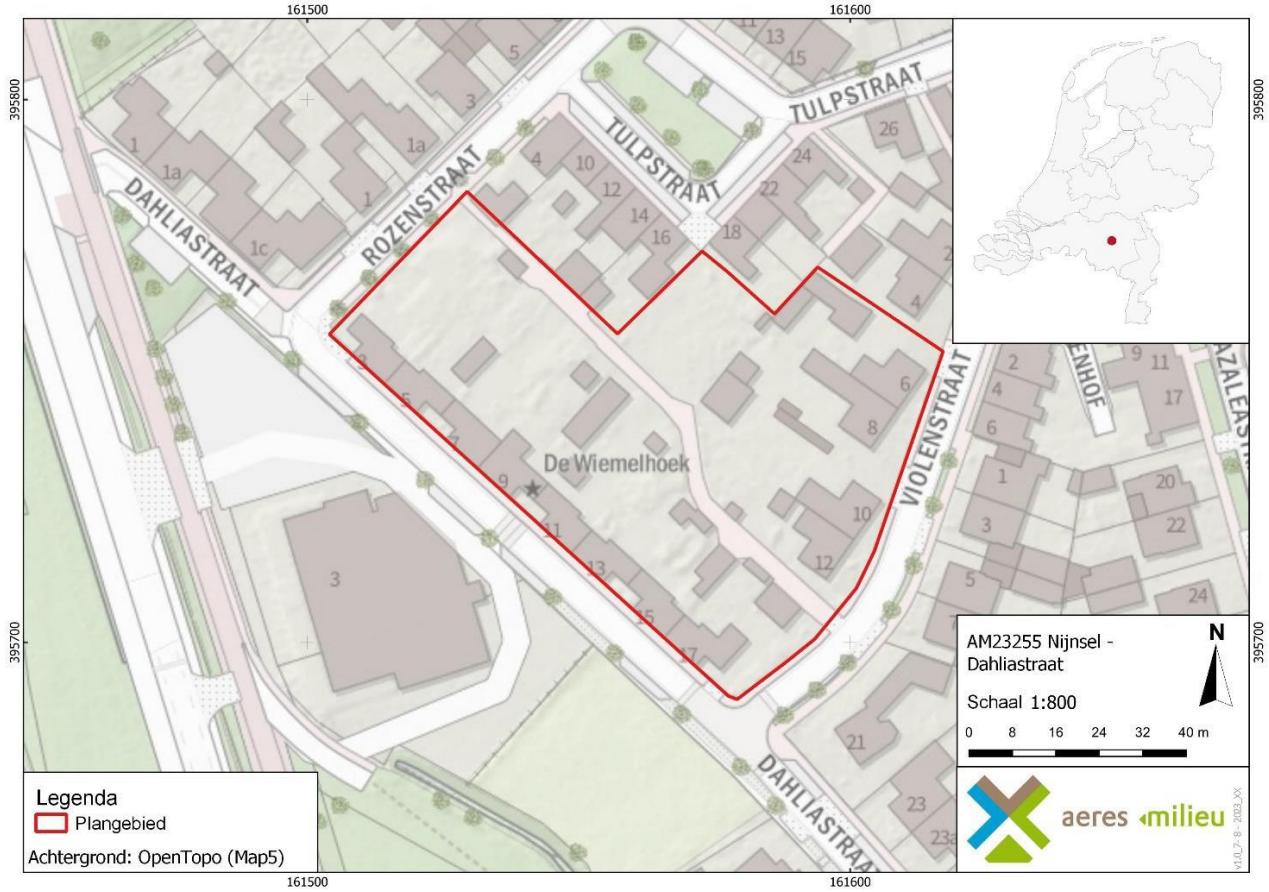
4.2.2 Toetsing

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode in een zone met een 'Categorie 5: Hoge archeologische verwachting'. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Nijnsel' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-1' opgenomen. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 200 m^2 en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter beneden maaiveld. Middels deze kaarten heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Het deel van het plangebied, ten westen van de Dahliastraat is in 2009 reeds onderzocht middels een archeologisch bureauonderzoek met een verkennend booronderzoek. Op basis van de resultaten werd het gebied archeologisch vrijgegeven: *"Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. De bodem is voor het grootste deel van het plangebied grondig verstoord door de aanleg van de A50 en het verleggen van de Sonseweg ter hoogte van de aansluiting met de Lieshoutseweg, waardoor de archeologische verwachting voor alle perioden is bijgesteld naar laag. Daarnaast is de archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en voor nederzettingsresten uit de andere perioden voor de resterende delen van het plangebied ook bijgesteld naar laag".* (Bron: Synthegra rapport S090185). De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-1' is voor dit deel van het plangebied niet overgenomen.

Voor het gedeelte plangebied gelegen ten oosten van de Dahliastraat (zie figuur 12) is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de verwachte hoge zwarte enkeerdgronden zijn aangetroffen. In bijna alle boringen is een (deels) intacte bodem aangetroffen. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied dat diepe ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen, onderdeel van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Boxtel). Het dekzand bestaat uit zwak siltig, matig fijn, goed gesorteerd zand.



Figuur 12 Onderzoeksgebied archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek (bron: Aeres milieu)

De natuurlijke ondergrond bevindt zich op een diepte variërend tussen de circa 50 en 80 centimeter onder maaiveld (circa 12,16 – 13,03 meter +NAP). In het plangebied zijn (deels) intacte bodems aangetroffen, in de boringen zijn inspoelingshorizonten aanwezig. In bijna alle boringen is een Bhs- en BC-horizont aanwezig. In boring 3 is zelfs nog restanten van de E-horizont (uitspoelingshorizont) waargenomen. Op basis hiervan blijft de archeologische verwachting gehandhaafd (hoge voor de periode laat-paleolithicum - vroege middeleeuwen en middelhoge voor vroege middeleeuwen - nieuwe tijd).

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat bodemopbouw bestaat uit (deels) intacte enkeerdgronden. In bijna alle boringen is een Bhs- en BC-horizont aanwezig. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen.
De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 – 50 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaat. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.
Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad).

De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie-1’ is voor dit deel van het plangebied overgenomen waarmee de archeologische waarden worden beschermd.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad). Het selectieadvies is opgenomen in bijlage 15 van deze plantoelichting. De gemeente sluit zich aan bij het uitgegeven advies van Aeres Milieu om een vervolgonderzoek uit te laten voeren om meer zicht te krijgen op de archeologische resten op het terrein. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en de conventionele methoden. Het doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter, kan door de aard van het onderzoek, dat steekproefsgewijs wordt uitgevoerd, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

De gemeente kan zich vinden in de uitkomsten van het onderzoek en sluit zich aan bij het advies van Aeres Milieu om een vervolgonderzoek uit te laten voeren. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een PvE opgesteld te worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente Meierijstad. In bijlage 15 is het selectieadvies opgenomen.

4.2.3 Conclusie

Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaat. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek middels proefsleuven geadviseerd. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad).

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’[4]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

[4] ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

4.3.2 Toetsing

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies(zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Onderzocht is of er ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, en of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad. Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, het gebied kan worden beschouwd als een ‘rustig woongebied’ en zal aan de bijbehorende richtafstanden worden getoetst. In de nabije omgeving is voornamelijk de functie ‘wonen’ aanwezig in combinatie met een aantal functies zoals ‘horeca’, ‘detailhandel’, ‘kantoor’, ‘bedrijf’ en ‘maatschappelijk’ in de nabije omgeving van het plangebied.

Horeca

Op circa 50 en 70 meter ten noordoosten van de planlocatie zijn twee percelen gelegen met de functie horeca. Op deze percelen is horeca toegestaan tot en met de horecacategorie 2.

- *horeca, categorie 1*: een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;
- *horeca, categorie 2:* een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

Het perceel gelegen op 70 meter betreft het eetcafé ‘Highway 51’. Deze functie is te scharen onder *‘Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.’* opgenomen in de VNG richt afstandenlijst. Voor deze functies geldt de milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter binnen een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Het perceel gelegen op 50 meter betreft een restaurant en kroeg op de begane grond, bovengelegen zijn woningen. Restaurant en een café beschikken in de VNG richtafstanden lijst beide over de milieucategorie 1, hier geldt een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Detailhandel

Op circa 90 meter ten noordoosten van het plangebied is een perceel gelegen met de enkelbestemming 'Detailhandel', deze gronden zijn bestemd voor; detailhandel en wonen op de verdieping. '*Detailhandel voor zover n.e.g.'* beschikt over de milieucategorie 1 binnen de VNG richtafstanden lijst. Hier geldt een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Kantoor

Op circa 60 meter ten oosten van de planlocatie is het perceel gelegen met de functie 'kantoor'. In de VNG publicatie is dit te categoriseren als *overige zakelijke dienstverlening: kantoren,* met een milieucategorie 1. Hier geldt een richtafstand van 10 meter binnen een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Bedrijf

Op circa 150 meter ten zuiden van de planlocatie is een perceel gelegen met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Het betreft een groothandel in bouwmaterialen aan de Sonseweg 5. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 3.1 en is toegestaan volgens de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwmaterialen'. De bijbehorende richtafstand is 50 meter voor een rustige woonwijk en buitengebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Maatschappelijk

Op circa 110 meter ten noordwesten van de planlocatie is een perceel gelegen met de functie 'maatschappelijk', dit betreft een Boulesvereniging 'De Klutsers' en de stichting zalencentrum 'De Beckart'. De Boulesvereniging is geschaard onder sporthallen, dit betreft de milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter. Het zalencentrum wordt geschaard onder evenementhallen met de milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Hier wordt aan voldaan.

Tevens is op circa 140 meter ten noordoosten van de planlocatie een perceel gelegen met de functie 'maatschappelijk', dit betreft een begraafplaats behorend bij de 'Heilige Antonius van Padua' kerk. In de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering is dit geschaard onder de milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Agrarische functies

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

Adres	Soort veehouderij	Afstand tot planlocatie	Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied'.
Hoogstraat 13, 5492 VT	Paarden	Ca. 460 meter	3.1	50
Hoogstraat 15, 5492 VT	Paarden	Ca. 500 meter	3.1	50
Hoogstraat 20, 5492 VW	Zeugen	Ca. 680 meter	3.1	50
Houtsestraat 14, 5492 TM	Paarden	Ca. 740 meter	3.1	50
Houtsestraat 17, 5492 TM	Zeugen	Ca. 690 meter	4.1	200
Houtsestraat 16, 5492 TM	Melkrundvee	Ca. 800 meter	3.2	100
Houtsestraat 20, 5492 TM	Schapen	Ca. 810 meter	3.1	50
Houtsestraat 22, 5492 TM	Biggen	Ca. 900 meter	4.1	200
Rooise Heide 12 5492 TG	Melkrundvee	Ca . 710 meter	3.2	100

4.3.3 Conclusie

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als rustig woongebied. De aanwezige functies vormen geen belemmering voor het planvoornemen, tevens belemmert het planinitiatief bestaande aanwezige functies niet in hun bedrijfsvoering. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.4 Bodem

4.4.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.4.2 Toetsing

Ten behoeve van voorstaand planinitiatief is een verkennend bodemonderzoek, infiltratieonderzoek en asfaltonderzoek uitgevoerd door Milon. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4, hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Verkennend bodemonderzoek

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond van diverse boringen sporen van baksteen, beton, kolengruis en sintels waargenomen. In de zintuiglijk verontreinigde mengmonsters van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten zink, cadmium, PCB en PAK aangetoond.

In de zintuiglijk schone mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Vermoedelijk is er een verband tussen de verhoogde gehalten en de waargenomen bijmengingen.

Op basis van de resultaten van de PFAS-analyses worden de zintuiglijk verontreinigde (meng)monsters van de bovengrond beoordeeld als bodemfunctieklasse ‘wonen’. Het zintuiglijk schone mengmonster van de bovengrond wordt beoordeeld als bodemfunctieklasse ‘landbouw/natuur’.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en zink aangetoond. Vermoedelijk betreffen dit natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties.

Toetsing hypothese

Door de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentraties in het grondwater moet de opgestelde hypothese formeel gezien verworpen worden. Op basis van de resultaten is een aanvullend onderzoek met een aangepaste hypothese niet nodig.

Infiltratieonderzoek

Omdat aan de ontwikkeling van de locatie eisen zijn verbonden met betrekking tot de infiltratie van hemelwater is door MILON de doorlatendheid berekend. Op basis van de uitgevoerde metingen kan over het algemeen geconcludeerd worden dat de bodem goed doorlatend is. Enkele metingen zijn vroegtijdig beëindigd doordat deze langer dan één uur duurde. Hierdoor beoordelen wij deze lagen als slechtdoorlatend.

Asfaltonderzoek

Op basis van de analyseresultaten is een gedeelte van het asfalt teerhoudend en dient het te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. In totaal wordt het totale volume teerhoudend asfalt ingeschat op 138 ton. Een deel van het asfalt is herbruikbaar. Het totale volume teervrij asfalt wordt ingeschat op 128 ton.

Ten behoeve van de beoogde herinrichting zal het aanwezige puingranulaat en menggranulaat worden verwijderd. Het aanwezige puingranulaat en menggranulaat (onder het asfalt) is bij het voorgaand bodemonderzoek niet onderzocht op asbest (conform NEN 5897) en is er geen samenstellings- en uitloogonderzoek verricht. Tevens is de verdachte bodemlaag onder het puingranulaat en menggranulaat niet onderzocht (conform NEN 5740, VED-HE). Deze aanvullende onderzoeken zijn reeds in werking. Het uitvoeren van de onderzoeken is middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplan regels geborgd.

4.4.3 Conclusie

Ten behoeve van de beoogde herinrichting wordt reeds een aanvullend onderzoek uitgevoerd. de uitvoering van deze onderzoeken is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen voor de beoogde herbestemming.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Toetsingskader

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

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

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

4.5.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap ‘Groene Woud’. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. In de huidige situatie is er reeds sprake van bebouwing binnen het plangebied. De herontwikkeling ziet toe op een transformatie van verouderd stedelijk gebied, de ontwikkeling omvat het slopen van verouderde woningen en het realiseren van nieuwe duurzame woningen.

De Dahliastraat en Sonseweg zijn aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde (zie figuur 13). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze wegen, aangezien deze wegen niet veranderd worden. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de structuren van de cultuurhistorische regio’s. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘cultuurhistorie’ niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

In de ruimere omtrek van het plangebied zijn enkele beeldbepalende panden / monumenten gelegen, zoals de kerk. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze panden.



Figuur 13 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant, plangebied globaal gelegen binnen rode omlijning (Bron: provincie Noord-Brabant)

4.5.3 Conclusie

Het aspect Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

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. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten

behoeve van de sloop van de huidige bebouwing en de komst van nieuw te realiseren woningen en appartementencomplexen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De volledige rapportage van het ecologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting.

4.6.2 Toetsing Wettelijke gebiedsbescherming

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

Stikstofonderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina & Oiserwijkse Vennen”, bevindt zich op ruim 12,5 kilometer afstand ten westen van de planlocatie. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt en worden maximaal 55 woningen/appartementen gerealiseerd. Dit kan leiden tot uitstoot van stikstof tijdens de aanlegfase en gebruiksfase. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is op 12 december 2023 een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie voor dit aspect worden uitgesloten. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage 6 bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.6.3 Toetsing Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant, Groenblauwe mantel en Nationaal landschap. Gronden die tot Natuurnetwerk Brabant behoren liggen op minimaal 450 meter aftand van het plangebied. Gronden die tot de Groenblauwe mantel en het Nationaal landschap behoren liggen op een minimale afstand van 0,5 kilometer van het plangebied. Daarnaast is de invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal en is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB heeft, er hoeft dan ook niet getoetst te worden aan provinciaal beleid. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid.

4.6.4 Toetsing houtopstanden en Soortenbescherming

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

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

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

Houtopstanden

Wegens de ligging binnen de bebouwde kom van de Wet natuurbescherming is de bomenverordening van de gemeente Meierijstad van toepassing. Er dient te worden nagegaan of een (omgevings-)vergunning aangevraagd moet worden voor het rooien van de desbetreffende bomen. Indien er een vergunning nodig is, dient, afhankelijk van de gemeente, een Bomen Effect Analyse ten een Boomwaardebepaling te worden uitgevoerd. Eveneens geldt er een herplantplicht voor de bomen die gerooid worden. In hoeverre deze plicht geldt, is ook afhankelijk van de desbetreffende gemeente.

Vogels

Op basis van het veldbezoek, verspreidingsatlassen en NDFF wordt het onderzoeksgebied als functioneel beschouwd voor verschillende vogelsoorten en zijn er waarneming bekend van de gierzwaluw, huismus, kerkuil, sperwer en torenvalk. Tijdens het veldbezoek zijn meerdere nesten van houtduiven in bomen en kauwen in de bebouwing aangetroffen. Daarnaast zijn er meerdere waarnemingen gedaan van huismussen met nesten in woningen buiten het onderzoeksgebied. Aangezien alle woningen beschikken oer een dak gedekt met dakpannen kunne nesten van de huismus niet uitgesloten worden. Daarnaast zijn er openingen onder de loodlappen bij de schoorstenen en is er een dergelijke ruimte tussen de kantpannen en de gevel dat een nest van de gierzwaluw niet uitgesloten kan worden.

Als gevolg van het slopen van de woningen, wordt mogelijk een nest of nestplaats van een gierzwaluw beschadigd. Om nesten van gierzwaluwen in de bebouwing in het onderzoeksgebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig gierzwaluwonderzoek zal moeten worden uitgevoerd, bestaande uit drie avondbezoeken in de periode 15 mei tot en met 15 juli.

Als gevolg van de sloop van de woningen, wordt mogelijk een nest of nestplaats van een huismus beschadigd en vernield met als gevolg dat vogels gedood worden of eieren beschadigd raken en of vernield worden. een specifiek vervolgonderzoek is vereist om de aanwezigheid van nesten te kunnen vaststellen en/of uitsluiten. Dit onderzoek bestaat uit twee ochtendbezoeken aan het gebied in de periode 1 april tot en met 15 mei.

Vleermuizen
Op basis van het veldbezoek, verspreidingsatlassen en NDFF wordt het onderzoeksgebied als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde vleermuissoorten beschouwd en er zijn waarnemingen bekend van de gewonde dwergvleermuis in de nabijheid van het onderzoeksgebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen waargenomen, echter zijn wel meerdere invliegopeningen waargenomen die toegang geven tot potentiele vaste rust- en/of voorplantingsplaatsen in het onderzoeksgebied.

Het restaurant beschikt over bakstenen buitengevels met luchtspouw en heeft aan drie zijdes open stootvoegen. Daarnaast hebben de woningen 2,3 en 4 kantpannen met ruimte tussen de pan en de gevel waar vleermuizen mogelijk een verblijfplaats kunnen bezetten. Tevens beschikken alle woningen over bakstenen buitengevels met luchtspouw en open stootvoegen, in de woningen zitten echter op een halve meten van de grond en kunnen hierdoor geen invliegopeningen vormen voor vleermuizen. De bomen binnen het gebied beschikken niet over holen in de stam of losse schors, hierdoor vormen ze geen mogelijke verblijfsplaats voor de vleermuis.

Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuisprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het onderzoeksgebied in de periode 15 mei – 30 september. Nader onderzoek is vereist.

Voor de overige nestelende vogelsoorten is enkel het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode te worden uitgevoerd. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijden het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten vernield/beschadigd worden. om dit te voorkomen dient dan een broedvogelscan te worden uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren
Op basis van het veldbezoek, verspreidingsatlassen en NDFF wordt het onderzoeksgebied als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren beschouwd en is er een waarneming bekend van de bever en eekhoorn in de omgeving van Nijnsel. Grondgebonden zoogdieren die in het onderzoeksgebied voor kunnen komen zijn de bosmuis, huisspitsmuis, haas, eekhoorn, egel en konijn.

De voorgenoemde muizensoorten bezetten mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in holen en gaten in de grond en onder opgeslagen spullen. Door het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Voor het beschadigen/vernielen van de rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Om te voorkomen dat deze dieren (opzettelijk) gedood worden, dienen ze weggejaagd of weggevangen te worden of er dient ontheffing aangevraagd te worden.

Reptielen

Op basis ban het veldbezoek wordt het onderzoeksgebied niet als functioneel leefgebied voor reptielen soorten beschouwd. Er is echter wel waarneming van de levendbarende hagedis in de nabijheid van het onderzoeksgebied. Echter is het habitat voor de levendbarende hagedis niet aanwezig binnen het onderzoeksgebied, aanwezigheid van deze soort kan dus worden uitgesloten. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor reptielen.

Amfibieën

Op basis van het veldonderzoek, verspreidingsatlassen en NDFF wordt het onderzoeksgebied als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde amfibieënsoorten beschouwd. Er zijn geen waarnemen bekend van streng beschermde amfibieënsoorten. De algemeen beschermde amfibieënsoorten benutten de buitenruimte mogelijk als foerageergebied en mogelijk bezetten ze een (winter)rustplaats. Mogelijk vormt de sloot ten zuiden een voortplantingsbiotoop voor deze soorten, deze blijft echter behouden. Amfibieën kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond. Het onderzoeksgebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten beschouwd. Door het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. De in de het onderzoek voorkomende amfibieën mogen niet gedood worden. voor het beschadigen/vernielen van de rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling. Ze moeten worden weggevangen of er dient ontheffing worden aangevraagd.

Vissen

Omdat er geen open water (sloten, vijvers, watergangen) in het onderzoeksgebied aanwezig zijn of niet negatief worden beïnvloed, zijn beschermde vissoorten en kreeftachtigen niet meegenomen in voorliggend onderzoek. Tevens geven de NDFF-verspreidingsgegevens van vissen en kreeftachtigen (NDF, 2023) aan dat er in de omgeving van het onderzoeksgebied geen beschermde soorten voorkomen.

Ongewervelde diersoorten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde ongewervelden waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het onderzoeksgebied geschikt habitat vormt voor beschermde ongewervelden. Het uitvoeren van voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor ongewervelden.

Vaatplanten

Tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde plantsoorten aangetroffen. Daarnaast wordt het onderzoeksgebied op basis van de verspreidingsatlassen en NDFF niet als geschikt beschouwd op het voorkomen van beschermde plantensoorten. Uitvoeren van voorgenomen activiteiten lieden niet tot wettelijke consequenties voor het aanwezige flora.

Nader onderzoek naar vleermuizen is verplicht voor het restaurant en alle woningen. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar de huismus en gierzwaluw in de woningen gedekt met dakpannen. Tevens geldt voor de overig aanwezige vogelsoorten dat het uitvoeren van voorgenomen activiteiten buiten de broedperiode moet plaatsvinden of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd. Er dient ten alle tijden gewerkt te worden conform de Zorgplicht.

4.6.5 Nader Soortenonderzoek

Vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen en hun verblijfplaatsen/nestplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen negatief beïnvloed worden indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen.

Om volledig inzicht te krijgen in de betekenis van de bebouwing voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen is een gericht onderzoek te uitgevoerd naar deze soorten. De volledige rapportage Nader Soortenonderzoek is opgenomen als bijlage 7. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

In de zomer en het najaar van 2023 is de bebouwing in het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen en op nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en kennisdocumenten en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken er geen verblijfplaats van vleermuizen in de onderzochte bebouwing is vastgesteld. Tevens vormt het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is er geen essentiële vliegroute aanwezig. Daarnaast zijn er geen nesten van de gierzwaluw vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan geen ontheffing noodzakelijk.

4.6.6 Conclusie

Wegens de ligging binnen de bebouwde om van de Wet natuurbescherming is de bomenverordening van de gemeente Meierijstad van toepassing. Er dient te worden nagegaan of een (omgevings-)vergunning aangevraagd moet worden voor het rooien van de desbetreffende bomen. Dit onderdeel zal bij de planuitvoering nader worden beschouwd. Er zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten.

Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op Natura2000-gebieden, NNB of beschermde soorten.

4.7 Externe Veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico′s hangen vooral samen met:

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

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico’s in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico’s dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het *plaatsgebonden risico* en het *groepsrisico*.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[5].

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Overige wet- en regelgeving
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

4.7.2 Toetsing
Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied is weergegeven in figuur 14.

Risicovolle inrichtingen
Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Risicovolle buisleidingen
Ten noorden van het plangebied is een buisleiding gesitueerd, op een afstand van circa 650 meter (zie de navolgende tabel). Dit betreft een aardgasleiding NEN 3650. De buisleiding heeft een diameter van 324 mm (12.76 inch) en heeft een maximale werkdruk van 40 bar. Voor een aardgasleiding van dit formaat geldt een 100% letaliteitsafstand van 80 meter en een 1% letaliteitsafstand van 150 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze risicoafstanden. Geconcludeerd kan worden dat deze buisleiding geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen planinitiatief.

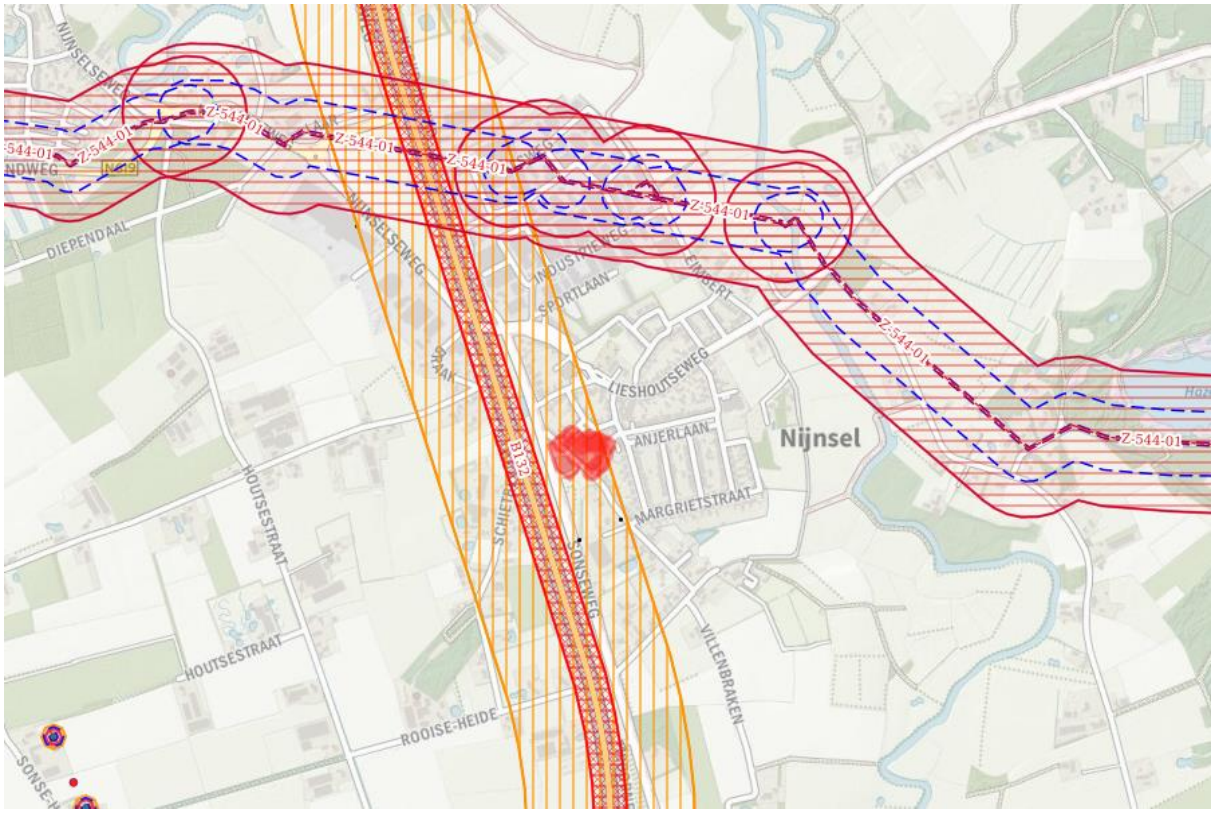
[5] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle transportroutes

Op ca. 65 m ten westen van het plangebied ligt de snelweg A50 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aangezien het plangebied binnen de 200 m zone ligt, is een groepsrisicoberekening noodzakelijk. Er is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze plantoelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

Bron	Stof	1%-letaliteitsafstand (meters)	Voldoet
Wegvak: B132 A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven)	LF1	45	Ja
	LF2	45	Ja
	LT2	880	Nee
	GF3	355	Nee

Tabel 4: Uitsnede risicokaart (Bron: atlasleefomgeving.nl)



Figuur 14 Uitsneden risicokaart met plangebied met aanduiding plangebied (Atlas Leefomgeving)

Plaatsgebonden risico

In bijlage 1 van de regeling Basisnet zijn voor wegen behorende tot het Basisnet afstanden vastgelegd voor het zogeheten PR-plafond (de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}). Voor wegvak B132 (afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven)) is de waarde gelijk aan 0 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico (PR) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico
In zowel de huidige als de toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Derhalve is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk en kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient aandacht te worden besteed aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp (artikel 7, Bevt).

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. De woningen en appartementen worden zodanig gesitueerd dat bewoner, in geval van een calamiteit, goede vluchtmogelijkheden hebben.

Een maatgevend scenario op de rijksweg A50 is een calamiteit met een BLEVE, Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion. Het ontstaan van een koude BLEVE door bijvoorbeeld een botsing, is niet preventief te bestrijden, omdat de calamiteit zonder aankondiging plaatsvindt. Bij een koude en warme BLEVE dienen overlevenden het gebied te ontvluchten in verband met secundaire branden.

Een ander scenario dat zich voor kan doen bij de A50 is een calamiteit met toxische gaswolken. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. De ventilatieopeningen moeten van de risicobron af worden gericht. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

In het geval van een calamiteit dient het plangebied voor hulpdiensten bereikbaar te zijn. Eventuele slagbomen of toegangspoorten moeten dusdanig worden uitgevoerd dat er geen belemmering is voor hulpdiensten. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:
- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Verder is aan de Veiligheidsregio Brabant Noord conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd. Dit advies heeft betrekking op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

<u>Plasbrandaandachtsgebied</u>
Voor wegvak B132 geldt geen plasbrandaandachtsgebied. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

4.7.3 Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 (Ondergrondse) Infrastructuur

4.8.1 Toetsingskader

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

4.8.2 Toetsing

Voorgenomen plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een hoogspanningslijn. De dichts gelegen hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 3 kilometer. Het plangebied is niet gelegen binnen de magneetveld zone van deze hoogspanningslijn. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

In de ondergrond zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarvoor een planologisch beschermingsregime van toepassing is. Vanuit het aspect kabels en leidingen in de ondergrond is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt er nieuwe ondergrondse infrastructuur aangelegd, het is niet nodig om hiervoor zones op te nemen in het bestemmingsplan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect (ondergrondse) infrastructuur vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.9 Geur agrarisch

4.9.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.9.2 Toetsing

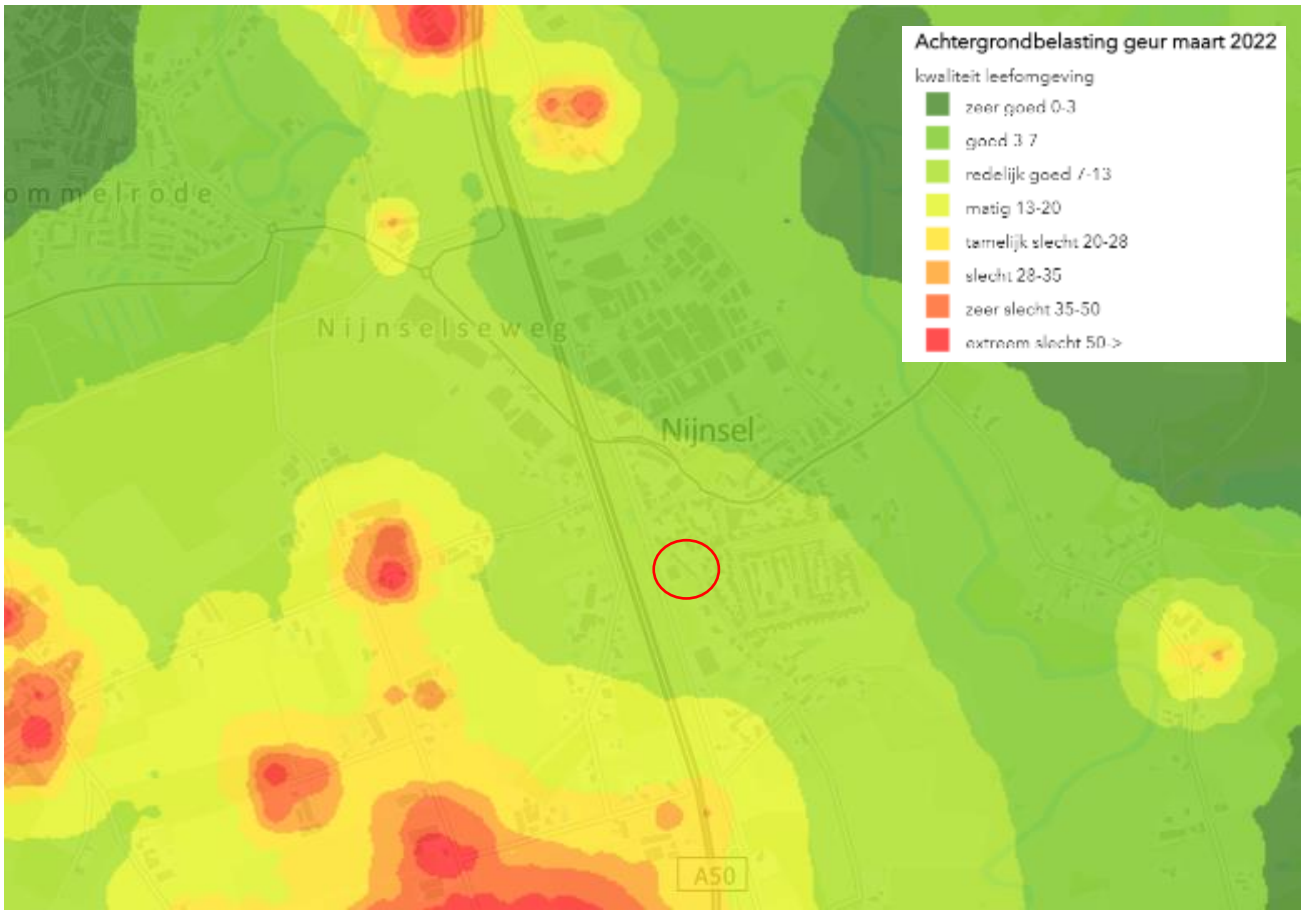
Voorgenomen plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Meierijstad, in de kern Nijnsel.

Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van de

Omgevingsdienst ‘Zuidoost-Brabant’. Ook is achterhaald of het planinitiatief eventuele belemmeringen voor veehouderijen met zich meebrengt.

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd, zo ook in de nabije omgeving van het voorgenomen plangebied. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen kan gezamenlijk weergegeven worden, dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Figuur 15 toont een uitsnede van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur maart 2022’. Dit geeft de aanwezigheid van odour units per kubieke meter weer (ou_E/m^3). Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als ‘redelijk goed’. Hier geldt een achtergrond belasting van 7 tot 13 ou_E/m^3.

Uit de geraadpleegde bronnen is tevens aangetoond dat veehouderijen op redelijke afstand van het gebied zijn gelegen (minstens 450 meter). De in de omgeving gelegen veehouderijen zijn getoetst aan de VNG publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ in paragraaf 4.3. Hier is aangetoond dat het voorgenomen plangebied niet is gelegen binnen een van de gestelde richtafstanden. Tevens zijn er tussen het plangebied en de dichts gelegen veehouderij andere woningen gelegen welk worden geclassificeerd als geurgevoelige objecten.



Figuur 15: Uitsnede Achtergrondbelasting geur kaart provincie Noord-Brabant (maart 2022) (Bron: atlasodzob.nl)

Deze zijn woningen zijn daardoor maatgevend. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Het initiatief maakt zelf geen geurbronnen mogelijk. Door de realisatie van het planvoornemen wordt de bedrijfsvoering van deze veehouderijen niet belemmerd.

Tabel 3: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Adres	Soort veehouderij	Afstand tot planlocatie
Hoogstraat 13, 5492 VT	Paarden	Ca. 460 meter
Hoogstraat 15, 5492 VT	Paarden	Ca. 500 meter
Hoogstraat 20, 5492 VW	Zeugen	Ca. 680 meter
Houtsestraat 14, 5492 TM	Paarden	Ca. 740 meter
Houtsestraat 17, 5492 TM	Zeugen	Ca. 690 meter
Houtsestraat 16, 5492 TM	Melkrundvee	Ca. 800 meter
Houtsestraat 20, 5492 TM	Schapen	Ca. 810 meter
Houtsestraat 22, 5492 TM	Biggen	Ca. 900 meter
Airborneweg 27, 5691 PS	Vleesvarkens	Ca. 1.000 meter
Rooise Heide 12 5492 TG	Melkrundvee	Ca. 710 meter

4.9.3 Conclusie

Het aspect ‘Geur agrarisch’ vormt geen belemmering voor voorstaand planinitiatief.

4.10 Gezondheid

4.10.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Deze stappen zijn doorlopen om na te gaan of er knelpunten zijn.

Stap 1 Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen)

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan en is er geen sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond). Tevens is de afstand vanaf de rand van het bedrijf tot de gevel van woningen/appartementen groter dan 100 meter. De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.9.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is lager dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015). Tevens is de afstand vanaf de rand van het bedrijf tot de gevel van de woningen/appartementen groter dan 100 meter.

Stap 4a
Binnen een veehouderij worden bedrijfsmatig niet meerdere diersoorten gehouden.

Stap 4b
De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter.

Stap 5a Geitenhouderij
Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

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

Stap 5c Overige veehouderijen
De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter van overige veehouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere veehouderijen aanwezig ten aanzien van varkenshouderij, waarbij het dichts gelegen veebedrijf op een afstand van circa 680 meter is gesitueerd.

Tabel 4: Varkenshouderijen nabij plangebied

Hoogstraat 20, 5492 VW	Zeugen	Ca. 680 meter
Houtsestraat 17, 5492 TM	Zeugen	Ca. 690 meter
Houtsestraat 22, 5492 TM	Biggen	Ca. 900 meter

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkenshouderijen in de omgeving, zie paragraaf 4.3. Tevens is in paragraaf 4.9 aangetoond dat er sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat omtrent geur. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 6
Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit.

Stap 7
Er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid.

Uit het bovenstaande blijkt dat advisering door de GGD niet noodzakelijk is. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag neemt het advies van de GGD mee in haar overwegingen of medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling en of zo nodig extra voorschriften moeten worden opgenomen

4.10.2 Hoogspanningslijnen
De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op 3 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspan-

ningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.10.3 Spuitzones

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

4.10.4 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Toetsingskader

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

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m³).

4.11.2 Toetsing

Met de NIBM-tool is een berekening gemaakt om te bepalen of het plan ‘niet in bekende mate bijdraagt’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In paragraaf 4.14 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend. De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de realisatie van het planinitiatief bedraagt 296.9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Echter bedraagt dit een verkeersgeneratie waarbij geen gebruik is gemaakt van salderen van de huidig aanwezige functies. Door gebruik te maken van de afgerond 304 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de NIBM-tool wordt gerekend met een worst-case scenario. Deze is ingevoerd in de NIBM-

tool, met jaar van planrealisatie 2026 en met een aandeel van vrachtverkeer van 1,5%.De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate, een nader onderzoek is niet noodzakelijk (zie figuur 16).

Aanvaard woon- en leefklimaat

Met onderhavig bestemmingsplan worden 54 woningen mogelijk gemaakt. Woningen zelf zijn niet specifiek

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	304
	Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,18**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool berekening voorgenomen planinitiatief

beschermd via de Wet Milieubeheer. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet bij de woningen wel sprake zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. Omdat deze monitoringstool slechts inzichtelijk maakt wat de uitstoot van wegverkeer is, wordt volledigheidshalve ook gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In tabel 7 staan de achtergrondwaarden weergegeven van de meest nabijgelegen meetpunten. Voor het plangebied zijn de meetpunten gesitueerd aan de Sonseweg en de A50. De meetwaarden zijn ruim gelegen onder de normen gesteld door de EU. Geconcludeerd kan worden dat het project valt onder de regeling NIBM en dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Tabel 5: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	NO_2 $\mu g/m^3$	PM_{10} $\mu g/m^3$	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2,5}$ $\mu g/m^3$	Jaar
X:161500 Y:395677.8	19.42	18.65	6.63	10.98	2022
X:161462 Y:395666.2	21.34	18.87	6.76	11.06	2022
X:161434.9 Y:395716.8	21.49	18.86	6.75	11.07	2022
X:161475.3 Y:395768.7	17.96	18.46	6.53	10.92	2022
Achtergrondwaarden (Bron: CIMLK)					
X: 161473 Y: 395766	17,9611	18,4693	6,53	10,926	2022
X: 161499 Y: 395677	19,4261	18,6519	6,63	10,9842	2022

X: 161527 Y: 395589	19,5231	18,6592	6,63	10,9879	2022
X: 161561 Y: 395501	18,2866	18,4948	6,54	10,9371	2022
Norm EU-grenswaarden	**40**	**40**	**35**	**25**	**-**

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Verkeer en Parkeren

4.12.1 Toetsingskader

De realisatie van het plan gaat gepaard met een toename van de verkeersgeneratie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen stedelijke ontwikkelingen niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten; de extra verkeersintensiteit die wordt gegenereerd dient afgewikkeld te kunnen worden over het bestaande wegennet/de lokale verkeersstructuur.

Ook dient er in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Het beleid van de gemeente Meierijstad is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, in werking getreden op 1 januari 2019. Bij de totstandkoming van de nota zijn de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317) als vertrekpunt gebruikt. Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte door nieuwe ontwikkelingen. Om een beeld te krijgen van de toekomstige verkeerssituatie is de te verwachte verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de woningbouw aan de Sonseweg, Dahliastraat e.o. berekend.

4.12.2 Toetsing Verkeer

In de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 zijn geen kengetallen voor de verkeersgeneratie opgenomen. Om te bepalen wat de effecten van het plan zijn op de verkeersaantrekkende werking van het gebied, kan gebruik gemaakt worden van de CROW-kengetallen (publicatie 318). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie.

Het CROW maakt bij de parkeerkencijfers onderscheid in stedelijkheidsgraad. Dit betreft de omgevingsadressendichtheid (adressen per km2) in vijf klassen: van ‘zeer sterk stedelijk’ tot ‘niet stedelijk’. Aan de hand van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is het plangebied gelegen binnen een ‘niet stedelijk’ gebied. Het plangebied is aan de hand van deze nota gelegen binnen ‘rest bebouwde kom’. Aan de hand van deze stedelijkheidsgraad en stedelijke zone is de verkeersgeneratie berekend.

De huidige verkeersbewegingen voor de bestaande woningen

In de huidige situatie zijn 12 grondgebonden woningen aanwezig en de horeca gelegenheid ‘Lounge 8’, deze genereren in de huidige situatie verkeersbewegingen. De 12 woningen die worden gesloopt zijn in beheer van de woningcorporatie Woonmeij, de woningen kunnen dan ook worden geclassificeerd onder ‘huur, huis, sociale huur’. De verkeersgeneratie voor ‘niet stedelijk’, ‘rest bebouwde kom’ is gemiddeld 5,6. De verkeersgeneratie van deze 12 woningen bedraagt (12 x 5.6=) 67,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De huidige verkeersbewegingen voor het bestaande horeca pand

Het aanwezige ‘Lounge 8’ restaurant bedraagt een oppervlak van circa 900 m^2. Het CROW heeft geen kerngetallen voor de verkeersgeneratie van een restaurant opgenomen gezien dit erg afhankelijk is van het formaat en de ligging van een restaurant. Wel is er een parkeerkencijfer opgenomen dat omgerekend kan worden naar verkeersgeneratiecijfers in de Nota Parkeernormen Meierijstad. Het maximum parkeerkencijfer bedraagt, conform de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad’, ‘overige kernen’, ‘rest bebouwde kom’ voor een restaurant 15,5 per 100m^2 . Uitgaande van twee ritten per auto (heen en terug) en een turnover[6] van twee, resulteert dit in een verkeersgeneratie van (15,5 x 2 x 2=) 62 motorvoertuigbewegingen per 100 m^2. Het bestaande restaurant heeft een grondoppervlak van circa 900 m^2, er van uitgaande dat een gedeelte van het restaurant wordt gebruikt als keuken/spoelkeuken, opslag en entree/uitgang/garderobe is uitgegaan van een bvo van 450 m^2. Dit betekent dat de verkeersgeneratie van het restaurant (4,5 x 62=) ca. 279 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt.

Verkeersbewegingen nieuw te realiseren ontwikkeling

Met het nieuwe plan worden 54 woningen gerealiseerd, het volledige woonprogramma is opgenomen in Tabel 9. De normen van het CROW zijn gebruikt voor de berekening van de verkeersgeneratie. De normen zijn weergegeven in onderstaande Tabel 8.

Tabel 8: Norm verkeersgeneratie voor woningen (CROW)

	Verkeersgeneratie Koop appartement midden	
	Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.
Niet stedelijk	5.6	6.4

	Verkeersgeneratie Koop appartement duur	
	Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.
Niet stedelijk	7.0	7.8

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

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

	Verkeersgeneratie Koop, huis, tussen/hoek
	Rest bebouwde kom

[6] Een turnover van 2 houdt in dat een parkeerplaats 2x per periode bezet wordt.

	Min.	Max.
Niet stedelijk	7.0	7.8

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 21 sociale huur appartementen, voor de verkeersgeneratie berekening zijn deze appartementen gecategoriseerd onder ‘huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)’. Hier geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4.1. De verkeersgeneratie van de 21 appartementen gezamenlijk bedraagt (21 x 4.1=) 86.1 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het planvoornemen voorziet tevens in de realisatie van 3 gezinswoningen en 4 bajonetwoningen. De 4 bajonetwoningen en 1 grondgebonden gezinswoning worden gerealiseerd voor het sociale huur segment. Deze 5 woningen zijn gecategoriseerd onder ‘huur, huis, sociale huur’. De gemiddelde verkeersgeneratie voor dit type woning bedraagt 5.6. De verkeersgeneratie van deze 5 sociale woningen bedraagt (5 x 5.6=) 28 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De andere 2 gezinswoningen worden gerealiseerd voor het middelduur segment. Voor deze woningen is nog niet bekend of ze worden verkocht of verhuurd. Deze zijn dan ook geschaard onder ‘koop, huis, tussen/hoek’, hiervoor geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7.4. de verkeersgeneratie van deze twee woningen bedraagt hiermee (2 x 7,4) 14,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het planvoornemen voorziet daarnaast in 23 appartementen in het midden koop/huur segment. Om uit te gaan van het worst-case scenario wordt de verkeersgeneratie berekend met het segment met de hoogste norm. In dit geval betreft dit de categorie ‘koop, appartement, midden’, hier geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 6. De verkeersgeneratie van deze 23 appartementen bedraagt (23 x 6=) 138 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het plan voorziet in het appartementencomplex ook in de realisatie van 5 vrije sector appartementen. Deze 5 woningen zijn gecategoriseerd onder ‘koop, appartement, duur’. De gemiddelde verkeersgeneratie voor dit type woning bedraagt 7.4. De verkeersgeneratie van deze 5 vrije sector woningen bedraagt (5 x 7.4=) 37 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gezamenlijk realiseert het planvoornemen een verkeersgeneratie van 303,9 (86,1 + 28 + 14,8 + 138 + 37) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Wanneer de verkeersgeneratie van 346,5 mvt/etmaal in de huidige situatie wordt verrekend met de verkeersgeneratie van 303,9 mvt/etmaal in de toekomstige situatie, is er sprake van een afname van 42,6 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Door het wegbestemmen van het restaurant zal er aan de hand van de gegevens een afname plaatsvinden van de verkeersgeneratie binnen het gebied. Er is dan ook geen sprake van extra verkeersbewegingen die gevolgen hebben op de veiligheid en verkeersafwikkeling die kunnen zorgen voor knelpunten op het bestaande wegennetwerk.

4.12.3 Toetsing parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden hoe groot de parkeerbehoefte is van de binnen het plangebied beoogde ontwikkeling. De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, in werking getreden op 1 januari 2019. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen een parkeerbehoefte met zich meebrengen en daarmee parkeerdruk genereren. De normen in deze nota zijn dan ook van toepassing op nieuwe ontwikkelingen, zoals:

1. nieuwbouw;
2. splitsing van een woning in meerdere woningen c.q. wooneenheden;
3. gehele en gedeeltelijke verbouwing van een pand met een bestemmingswijziging of;

4. afwijking waarbij het nieuwe gebruik/de nieuwe functie een meer verkeersaantrekkend karakter heeft;
5. vergroting van een pand, waarbij de vergroting zal leiden tot een verhoogde vraag naar parkeercapaciteit.

Aan de hand van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is het plangebied gelegen binnen een 'niet stedelijk' gebied. Het plangebied is aan de hand van deze nota gelegen binnen 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van deze stedelijkheidsgraad en stedelijke zone kan de parkeerbehoefte berekend. Om bij ruimtelijke ontwikkelingen de theoretische parkeerbehoefte te bepalen hanteert de gemeente het rekenkundig gemiddelde van het minimum- en het maximum parkeerkencijfer uit de recente CROW-publicatie (december 2018). Het uitgangspunt is dat de toename van de parkeervraag door een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Als uit de ingediende parkeerbalans blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, is het mogelijk hiervan op 2 manieren af te wijken:
1. parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte;
2. aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Met onderhavige ontwikkeling worden er 54 woningen gerealiseerd, 3 gezinswoningen, 4 bajonetwoningen, een appartementencomplex met 27 woningen en een appartementencomplex met 20 woningen. In de huidige situatie zijn 12 grondgebonden woningen aanwezig, waarvan een gedeelte parkeert in de openbare ruimte. Tabel 9 geeft de verdeling weer van de te realiseren woningen.

Tabel 9: Verdeling woningbouwprogramma beoogde ontwikkeling

Te realiseren woningen	Aantal	Segment
Gezinswoningen	2	Middelduur huur/koop
	1	Sociale huur
Bajonetwoningen	4	Sociale huur
Appartementen	21	Sociale huur
	6	Middelduur huur/koop
Appartementen 'ter plaatse lounge 8'	15	Middelduur huur/koop
	5	Vrije sector

Nijnsel is binnen de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 geschaard onder de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' en de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. In de Nota wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop/huur en sociale huur woningen, de cijfers worden gebaseerd op het type woning.

Ten behoeve van beoogd planvoornemen is een parkeerbalans opgesteld aan de hand van de parkeernormen en aanwezigheidspercentages van de gemeente Meierijstad. De volledige parkeerbalans is opgenomen in bijlage 16 van de plantoelichting. Uit de parkeerbalans is gebleken dat het maatgevende moment 'werkdag avond' betreft. Op dat moment betreft de parkeervraag 97 parkeerplaatsen. Het planvoornemen zal moeten voorzien in 97 parkeerplaatsen ten behoeve van beoogd planinitiatief. Dit is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Binnen het plangebied wordt dus voorzien in 97 parkeerplaatsen, het plan voorziet hiermee in meer parkeerplaatsen dan de behoefte uit het programma.

In de planregels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn en in stand moet worden gehouden.

4.12.4 Toetsing fietsparkeren

In Nederland worden veel ritten op de fiets gemaakt. Daarbij is het noodzakelijk om de fiets ook ergens te parkeren. Voor nieuwe voorzieningen, waarvoor een omgevingsvergunning, benodigd is, gaat naast een parkeereis voor auto's ook een parkeereis gelden voor fietsers (zie bijlage 3 van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018).

Met voorgenomen planinitiatief worden appartementen en rijwoningen gerealiseerd. In de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 zijn daarvoor de volgende normen opgenomen: zie tabel 11.

Tabel 11: Fietsparkeernorm Nota parkeernormen Meierijstad 2018

Type woning	Norm 2	Eenheid	Opmerking
Rij- en vrijstaande woning	5.5	Woning	Bij voorkeur plus 1
Appartement (met fietsberging)	2.5	Woning	Minimaal 2 plekken
Appartement (zonder fietsenberging)	0.75	Woning	-

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 47 appartementen en 7 grondgebondenwoningen. De fietsparkeernorm voor de 7 grondgebondenwoningen bedraagt (7 x 5.5=) 38.5 fietsparkeerplaatsen. Conform de 'Nota Parkeernormen Meierijstad' moet voor de norm 5,5 fietsen per woning een fietsenschuur worden gerealiseerd van 9,5 m^2, dit is excl. bergruimte van de woning.

Voor de 47 appartementen wordt uitgegaan van de categorie 'appartementen (zonder fietsenberging)', voor het appartementencomplex met 20 appartementen bedraagt de te realiseren fietsparkeerplaatsen (20 x 0.75=) 15 fietsparkeerplaatsen. Dit appartementencomplex zal moeten voorzien in 20 fietsparkeerplaatsen. Het complex met 27 appartementen dient te voorzien in (27 x 0.75) 20,25 fietsparkeerplaatsen.

Totaal moet het planvoornemen voorzien in 73.75 fietsparkeerplaatsen, dit is exclusief de fietsvoorziening voor bezoekers.

De gestelde fietsparkeernorm van de gemeente betreft de fietsvoorziening voor bewoners. In de openbare ruimte moet ook rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers, hier moet worden uitgegaan van een norm van 0,5 – 1 per woning. Bezoekers fietsparkeervoorziening in de openbare ruimte betreft minimaal (54 x 0,5=) 27 fietsparkeerplaatsen voor voorstaand planinitiatief.

4.12.5 Conclusie

Het planvoornemen realiseert een verkeersgeneratie van 296.9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Wanneer de huidige situatie (67,5 + 279) wordt verrekend met de toekomstige situatie (296.9) is er sprake van een afname aan motorvoertuigen van (-)49.6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Er is dan ook geen sprake van extra verkeersbewegingen die gevolgen hebben op de veiligheid en verkeersafwikkeling die kunnen zorgen voor knelpunten op het bestaande wegennetwerk. Het planvoornemen moet daarnaast voorzien in 97 parkeerplaatsen. Tevens moet het planvoornemen voorzien in afgerond 74 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 27 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorstaande ontwikkeling.

4.13 Waterparagraaf

4.13.1 Toetsingskader

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

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

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

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel beheert het water in Midden-Brabant. Dat doen ze door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken en sloten. Zo kunnen mensen prettig wonen, werken en recreëren. Het waterschap heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- *van beekdalgericht naar gebiedsgericht:* de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- *van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak*; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- *van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt';* we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

<u>Keur</u>

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, water-

kwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. Op de bijbehorende kaart is het plangebied niet gelegen in een van de Beekdalen, Attentie gebieden en of Keurbeschermd gebieden. Dit vormt dan ook geen belemmeringen voor het voorgenomen planinitiatief.

Legger

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

Waardevol water in Meierijstad

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

- Klimaatbestendig inrichten openbaar en particulier gebied.
- Verhogen waterbewustzijn en stimuleren waterbewust handelen.
- Verduurzamen afvalwaterketen.
- Behalen KRW-doelen.
- Doelmatig verwerken afvalwater in het buitengebied.
- Verhogen belevingswaarde en benutten water voor natuur en recreatie.
- Verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer.
- Samenwerken.

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

Gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving

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

Artikel 6.4 Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering

1) Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2) De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:
   a. de te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m^2 verhard oppervlak) te kunnen verwerken;
   b. voor het oppervlak aan groen dak (in m^2) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;

c. de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden;
d. bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gebod, bedoeld in het tweede lid onder a, indien op het perceel om technische of praktische redenen een berging van 60 mm onhaalbaar is, mits dan een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van blijkens een overgelegde tekening en ontwerp ten minste 20 mm (per m^2 verhard oppervlak).

4.13.2 Toetsing

Gezien de omvang van het plangebied met de realisatie van nieuwbouw is een onderbouwing noodzakelijk van de relevante wateraspecten van het bestaande en toekomstige watersysteem zoals de toekomstige afval- en hemelwaterstromen. Voorts dient er bij nieuwbouw rekening gehouden te worden met een klimaatadaptieve planinvulling (beperking droogte, hitte, wateroverlast, ..).

Er is een watertoets uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Tevens is in bijlage 4 het infiltratieonderzoek opgenomen dat is uitgevoerd.

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Oppervlaktewater

Nabij de onderzoekslocatie zijn er geen primaire of secundaire watergangen gelegen die beheerd worden door het waterschap.

Grondwater

Op de BRO Grondwaterspiegeldieptekaarten, aanwezig op dinoloket.nl, wordt in de omgeving van de onderzoekslocatie een GHG aangegeven van circa 0,7 m – mv. Op de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt in de omgeving van de onderzoekslocatie aangegeven op 2,1 m-mv.

Afvalwater

Voor de nieuwbouwwoningen zal nieuwe riolering aangelegd moeten worden. Onderzocht dient te worden of de huidige rioolcapaciteit voldoende is.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

	Huidig m²		toekomstig m²	Onverhard m²
Bebouwing appartementen	-		1.550	+ 1.550
Bebouwing woningen	3.550*		1.000	- 2.550
Parkeerplaatsen en openbare weg	3.500		2.750	- 750
Onverhard privé terrein	1.000		300	-700
Groen	1.950		4.400	+ 2.450
Totaal verhard binnen plangebied	7.050		5.300	- 1.750
Totaal onverhard binnen plangebied	2.950		4.700	+ 1.750
Totaal plangebied	**10.000**		**10.000**	=

* Het bebouwd oppervlak van de horecagelenheid is bij de woningen betrokken

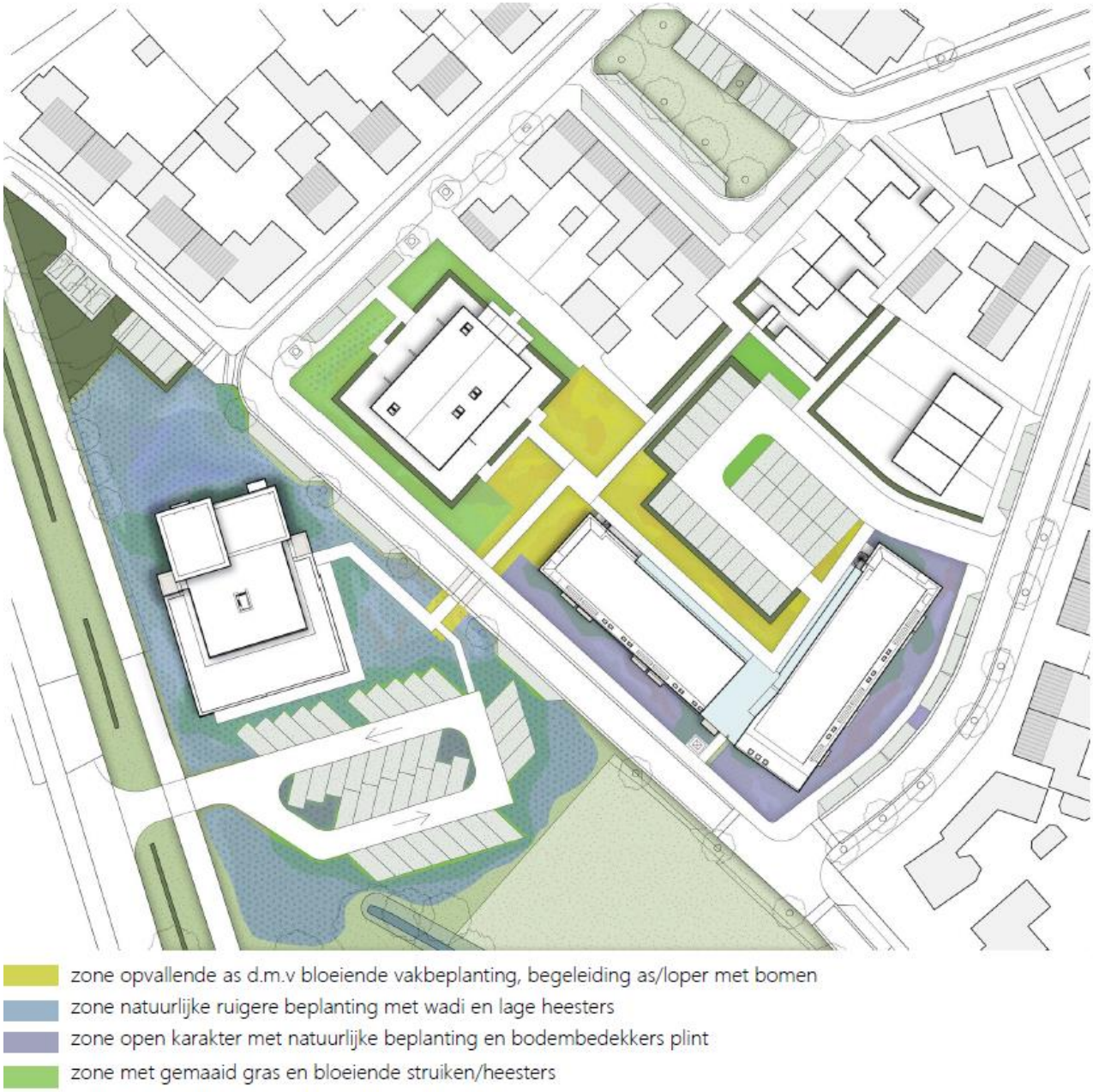
De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 1.750 m^2. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Voor het toekomstige verhard oppervlak in het openbaar gebied wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De benodigde compensatie bedraagt 318 m^3 (5.300 m^2 x 0,06 x 1).

Initiatiefnemer is voornemens de toekomstige verharding af te koppelen op de nieuw te graven wadi's. Door de afname in verharding en de aanleg van nieuw te graven wadi's is er sprake van hydrologisch neutrale ontwikkeling. In onderstaand figuur 17, is aangegeven welk deel van het plangebied ingezet kan worden als wadi's met lage beplanting.

4.13.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande en met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de infiltratie- of bergingsvoorziening zoals aangegeven in de watertoets (bijlage 11), vormt het aspect water geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 17: Beoogde wadi's binnen het plangebied.

4.14 Ontplofbare Oorlogsresten

4.14.1 Toetsingskader

In voorbereiding van een project waarbij de grond/waterbodem wordt geroerd dient er in risicovol gebied een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid en risico's van ontplofbare oorlogsresten uit te worden gevoerd.

4.14.2 Toetsing

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) in het onderzoeksgebied is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. In een historisch vooronderzoek wordt vastgesteld of er in (delen van) het onderzoeksgebied sprake is van een aantoonbaar verhoogde kans op het aantreffen van OO. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 10 van deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van literatuur, archiefmateriaal, het Ruimingenregister van de Explosieven Opruimingsdienst, kaartmateriaal en luchtfoto-interpretatie zijn er binnen het onderzoeksgebied geen voldoende concrete en/of eenduidige indicaties/aanwijzingen achterhaald van oorlogshandelingen die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van achtergebleven Ontplofbare Oorlogsresten. Deze conclusie wordt ondersteund door de achterhaalde contra-indicaties en het feit dat er geen mora's zijn achterhaald in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is derhalve onverdacht op het aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten (zie bijlage 1 van de onderzoeksrapportage voor de bodembelastingkaart Ontplofbare Oorlogsresten).

Geadviseerd wordt om de geplande werkzaamheden in het onderzoeksgebied op reguliere wijze uit te voeren. Daarbij wordt aangeraden om uitvoerende partijen op de hoogte te stellen van het Protocol Toevalsvondst dat in bijlage 4 van de onderzoeksrapportage is opgenomen. Mochten er onverhoopt munitie(gelijkende) objecten worden aangetroffen in de als 'onverdacht' geclassificeerde gebieden, dan wordt geadviseerd om de werkzaamheden direct te staken en de lokale politie van deze vondst op de hoogte te stellen. Tevens wordt geadviseerd om in een dergelijke situatie contact op te nemen met een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbureau en gezamenlijk vast te stellen of opschaling noodzakelijk is.

4.14.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toetsingskader

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

4.15.2 Toetsing

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onder deel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Gemeenten en provincies moeten ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets

blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

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

Het realiseren van maximaal 55 woningen valt niet onder de categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit hangt af of er sprake is van een (wijziging van een) 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 stedelijk ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het oprichten van woningen in een al bestaande ‘Woon’ bestemming en op de bestemming ‘horeca’. Op de locatie met de bestemming ‘Wonen’ worden de huidig aanwezige woningen gesloopt om ruimte te bieden voor nieuw te realiseren sociale huur woningen, waarbij het feitelijke gebruik van de gronden niet wijzigt. Het deel van de planlocatie met de bestemming ‘horeca’ betreft de sloop van het bestaande pand van ‘Lounge 8’ en de realisatie van een appartementen complex met maximaal 20 appartementen, dit betreft een wijziging van het grondgebruik. Gezien de omvang van de ontwikkeling en functionele grondwijziging is voor onderhavig project een vormvrije m.e.r.-beoordeling/ aanmeldnotitie opgesteld. De volledige aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 11 bij deze plantoelichting.

4.15.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.- procedure noodzakelijk maken. Geconcludeerd kan worden dat voor het bestemmingsplan Sonseweg, Dahliastraat e.o., Nijnsel geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Groen
Een gedeelte van de gronden tussen de Sonseweg en Dahliastraat heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, beplanting, paden en erfontsluiting. Alleen ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan. Deze zone ligt aan de Dahliastraat.

Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’, die voor het plandeel ten noordoosten van de Dahliastraat is opgenomen, zijn toegestaan aaneengebouwde en gestapelde woningen met o.a. de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, parkeren en water. In totaal bedraagt het aantal woningen maximaal 35. Per bouwvlak is het maximum aantal, het toegestane type woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Wonen – 1

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het appartementengebouw tussen de Sonseweg en Dahliastraat en de daarbij behorende parkeervoorzieningen en verharding. Binnen de bestemming Wonen – 1 zijn gestapelde woningen toegestaan met o.a. de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, parkeren en water. Het aantal woningen bedraagt maximaal 20. De maximaal toegestane bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Daarnaast zijn in de bouwregels nadere voorwaarden gesteld aan het realiseren van geluidsgevoelige objecten in verband met de geluidbelasting door de A50, een en ander ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Waarde – Archeologie 1

Voor een deel van het plangebied wordt de vigerende bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ gehandhaafd. Binnen deze bestemming geldt een vergunningenstelsel voor het bebouwen van de gronden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden met een oppervlakte >200 m² en dieper dan 50cm.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Tussen ontwikkelaars/initiatiefnemers en gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin een en ander met betrekking tot het wettelijk verplichte kosten verhaal is vastgelegd. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemer, Hendriks Coppelmans en Woonmeij, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Hendriks Copelmans en Woonmeij ingericht en begeleid.

De omgevingsdialoog voor plan Sonseweg bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. Bestaande huurders en direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd om een toelichting op het plan te krijgen. Tijdens twee avonden, 27 februari (huurders) en 28 februari (omwonenden) zijn diverse toelichtende vragen gesteld en reacties gegeven die op de avond zelf zijn beantwoord.

Tussen 27 februari en 20 maart 2023 konden respondenten de online omgevingsdialoog openen. Op 27 en 28 februari zijn er bewonersavonden georganiseerd. Dit was het moment dat de vragenlijst online is gezet. De vragenlijst is beschikbaar geweest voor iedereen, de link heeft op de site van Woonmeij gestaan. Tevens is er een publicatie geweest in de MooiRooi krant met een QR code met een verwijzing naar de website van Woonmeij.

Tijdens de avonden zijn brieven uitgedeeld met een link en een QR code waarmee de vragenlijst digitaal kon worden benaderd. In het totaal hebben 137 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht en ingevuld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 12 bij de plantoelichting.

6.2.2 Vooroverleg

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

6.2.3 Inspraak

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

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Op het planvoornemen is één zienswijze ingediend door de Provincie. Aan de hand van deze zienswijzen zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd in de plantoelichting. De Nota Beantwoording Zienswijzen is opgenomen als onderdeel van het raadsvoorstel en –besluit. Daarnaast zijn als gevolg van kleine wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp enkele aanpassingen in de bouw- en bestemmingsvlakken, maatvoeringsaanduidingen en woningtypologie doorgevoerd en is een voorwaardelijke verplichting ter waarborging van het realiseren van een voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering toegevoegd. Tevens is besloten dat te zijner tijd de landschappelijke inpassing wordt opgelost buiten het plangebied.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Laddertoets wonen

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Bodem- en infiltratieonderzoek

Bijlage 5: Quickscan flora en fauna

Bijlage 6: Stikstofberekening

Bijlage 7: Nader soortenonderzoek

Bijlage 8: Externe veiligheid

Bijlage 9: Watertoets

Bijlage 10: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.

Bijlage 12: Omgevingsdialoog

Bijlage 13: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 14: Inrichtingsplan

Bijlage 15: Archeologisch selectiebesluit

Bijlage 16: Parkeerbalans

REGELS

BRO

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Wonen - 1	22
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	27
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 8	Algemene bouwregels	30
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 12	Overgangsrecht	37
Artikel 13	Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Sonseweg e.o. te Nijnsel met identificatienummer NL.IMRO.1948.NIJ000BP0012023P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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

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

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

1.6 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

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

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

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

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

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

1.12 beroep of bedrijf aan huis

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

1.13 bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
- bij gebruik: gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen conform het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

hieronder wordt verstaan:

a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
d. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag
een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

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

1.21 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.24 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan, tenzij in de bouwregels uitdrukkelijk is bepaald dat het een open constructie moet zijn.

1.25 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

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

1.27 dove gevel
en geluidwerende gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden naar niet-geluidgevoelige ruimten;

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

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

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

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

1.32 geluidluwe gevel
een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen;

1.33 gestapelde woning
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

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

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

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.36 loggia
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.37 ondergeschikt bouwdeel
a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

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

1.39 open constructie
een bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden;

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

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

1.42 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

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

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

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

1.46 straatmeubilair
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

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

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

1.50 voortuin
de gronden gelegen voor de voorgevellijn;

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

1.52 vrijstaande woning
een woning waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan, en niet door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden;

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

1.54 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;

1.55 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden, erfontsluitingen;
d. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
e. speelvoorzieningen, met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende werken en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de defintie 'woning' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.3, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.2;

met de daarbij behorende:

b. groen- en speelvoorzieningen;
c. voorzieningen van algemeen nut;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van (sier)tuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 34, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen is toegestaan;
b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak in de volgende typologie:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor aaneengebouwde woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor gestapelde woningen;
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. De maximale bouwdiepte bedraagt:
    1. voor aaneengebouwde woningen en rug aan rug gebouwde woningen: 10 meter;
    2. voor gestapelde woningen: de diepte van het aanduidingsvlak 'gestapeld';
f. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°. Deze eis geldt niet voor gestapelde woningen;
g. De afstand van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter. Deze eis geldt niet voor gestapelde woningen.

4.2.2 Gronden achter (denkbeeldig) doorgetrokken voorgevellijn

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	hoofdgebouwen;
	b.	bijbehorende bouwwerken;

	c.	carport;
	d.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak	a.	achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw: maximaal 50%, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor gestapelde woningen.
Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw	a.	Het bepaalde in lid 4.2.1 is van toepassing.
Bijbehorende bouwwerken		De minimale afstand tot de voorgevellijn van het
	a.	hoofdgebouw bedraagt 3 meter.
	b.	De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
	c.	De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter;
	d.	De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.
	e.	De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.
	f.	Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.
	g.	Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
Carport	a.	Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.
	b.	De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.
	c.	De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².
	d.	Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.
	e.	Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Niet-overdekt zwembad	a.	Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak.

	b.	De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a.	De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen op zijerven grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied hoger dan 1 meter uitsluitend met een open constructie mogen worden uitgevoerd.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a.	De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter.
	b.	De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

4.2.3 Gronden voor (denkbeeldig doorgetrokken) gevellijn (voortuin)

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports;
	b.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	a.	Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht.
	b.	De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.
	c.	De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag.
	d.	De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk.
	e.	De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag.
	f.	De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d.
	g.	Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m².
	h.	De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen.
	i.	De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt.

	j. In afwijking van het vorenstaande onder a., h. en i.: - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. k. In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i: - een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak 10 m² bedraagt. l. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. De carport heeft een open constructie. b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. d. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m². e. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bij aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt 2 meter, voor zover het betreft de gronden tot 1,5 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw.
	b. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen, anders dan bedoeld onder a., bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.

	b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse of voorste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub g ten behoeve van een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse, dan wel achterste perceelsgrens, mits:

a. dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan c.q. met het oog op een doelmatige verkaveling;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

4.4.2 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder het kopje bijbehorende bouwwerken, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent

wordt geplaatst;
b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken.

4.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 4.1 sub a tot
en met g, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeentelijke verordening fysieke leefomgeving en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m² verharding.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & breakfast

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

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de defintie 'woning' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.3, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.2;

met de daarbij behorende:

b. groen- en speelvoorzieningen;
c. voorzieningen van algemeen nut;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van (sier)tuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak en in de typologie gestapeld, zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. De maximale bouwdiepte bedraagt de diepte van het aanduidingsvlak 'gestapeld';
e. De geveldelen van hoofdgebouwen, waaraan één of meer geluidgevoelige ruimtes gesitueerd zijn en waarop de gevelbelasting vanwege het wegverkeer op de A50 blijkens het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Sonseweg Nijnsel' van De Roever Omgevingsadvies d.d. 10 juni 2024 (kenmerk 20231458.V02) meer bedraagt dan 53 dB, dienen als dove gevel te worden uitgevoerd, tenzij middels akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen:
    - de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder; of
    - de geluidbelasting op de voor deze gevels of geveldelen voldoet aan de vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
f. Geluidsgevoelige objecten, waarop de gevelbelasting vanwege het wegverkeer op de A50 blijkens het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Sonseweg Nijnsel' van De Roever Omgevingsadvies d.d. 10 juni 2024 (kenmerk 20231458.V02) meer bedraagt dan 53 dB, dienen te beschikken over een geluidluwe gevel, dan wel een loggia;
g. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Sonseweg Nijnsel' van De Roever Omgevingsadvies d.d. 10

juni 2024 (kenmerk 20231458.V02) en 33 dB.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a Gronden achter (denkbeeldig) doorgetrokken voorgevellijn

Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen op zijerven grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied hoger dan 1 meter uitsluitend met een open constructie mogen worden uitgevoerd.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter.
	b. De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

b Gronden voor (denkbeeldig) doorgetrokken voorgevellijn

Erfafscheidingen	De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen, anders dan bedoeld onder a., bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting nader bodemonderzoek

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde woningen wordt slechts verleend na uitvoering van een door het bevoegd gezag geaccordeerd nader bodemonderzoek en indien is aangetoond dat de bodemkwaliteit, al dan niet met inachtneming van eventuele blijkens dit onderzoek noodzakelijke maatregelen, geschikt is voor de beoogde functie.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

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

5.4.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 5.1 sub a tot en met g, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeentelijke verordening fysieke leefomgeving en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;

c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m² verharding.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het in gebruik nemen en het gebruiken van bebouwing overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 lid a is alleen toegestaan, indien de ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zoals beschreven in 1, worden gerealiseerd en na realisatie in stand worden gehouden, met dien verstande dat:

a. de ruimtelijke kwaliteitsverbetering voldoet aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan;
b. ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform de berekening zoals opgenomen in Bijlage 1;
c. sloop van bebouwing en verwijdering van verharding, zoals in Bijlage 1 aangeduid als respectievelijk 'bestaande bebouwing' en 'verhardingsoppervlakte binnen kadastrale grens' dient te hebben plaatsgevonden voorafgaand aan eerste ingebruikname als voorgaand bedoeld;
d. de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in sub a t/m c, voor zover te realiseren op eigen terrein binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, binnen maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
e. voor zover de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld onder a en b niet (volledig) binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd, voor de resterende opgave een bijdrage in een gemeentelijk groenfonds dient te worden gestort.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten hoge archeologische waarden.
b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Binnen de gronden 'Waarde - Archeologie 1' als bedoeld in artikel 6.1 is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

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

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

6.4.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het aanbrengen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen

verharding meer bedraagt dan 200 m².

6.4.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. voor bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld en/of het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
e. de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is onherroepelijk dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezig archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
f. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek onherroepelijke aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de aanlegvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 het voorschrift verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 Parkeernormen

8.4.1 Algemeen

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 gebouw of 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 sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

8.4.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1 indien:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van een bedrijf aan huis en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een woning als woonruimte;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

9.2 Parkeernormen

9.2.1 Algemeen

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 gebouw of 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 sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

9.2.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien:

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

9.3 Categorieën woningbouw

Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - 1' gezamenlijk, dient:

a. ten minste 48% van het aantal woningen, als sociale huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
b. ten minste 42% van het aantal woningen, als middeldure huur- en/of koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

10.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
        - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
        - de mogelijkheden van sitesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
    2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
    3. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
    4. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
    5. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast;
f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

10.1.2 Voorwaarden verlenen vergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 10.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een

ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

b. De in 10.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering

PLANKAART VO INRICHTINGSPLAN - Juni 2024

+ Toevoeging kenmerken t.b.v. kwalitatieve verbetering - 17-07-2024

2.019 m²

984 m²

Bomen en heesters

B1	Robinia pseudoacacia, Valse Acacia
B2	Prunus avium, Limburgse boskriek meerstammig (*hoogstam)
B3	Cercidiphyllum japonicum, Katsuraboom
B4	Acer campestre, Veldesdoorn
B5	Pyrus calleryana 'Capital', Sierpeer
B6	Carpinus betulus, Haagbeuk
B7	Fagus sylvatica, Zuilbeuk
B8	Gleditsia triacanthos 'Street Keeper', Valse Christusdoorn 'Street Keeper'
B9	Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn
B10	Sorbus aucuparia, lijsterbes meerstammig
B11	Betula pendula, ruwe berk
B12	Quercus petraea, wintereik
B13	Liquidambar, Amberboom
H1	Amelanchier lamarckii, Krentenboompje meerstammig (*hoogstam)
H2	Euonymus europaeus, Gewone kardinaalshoed meerstammig
H3	Ilex aquifolium, Hulst
H4	Cornus mas, Gele kornoeltje meerstammig
H5	Pinus mugo, bergden meerstammig

Kadastrale grens Lounge 8

Bestaande bebouwing

Verhardingsoppervlakte binnen kadastrale grens (excl bestaande bebouwing)

N 0 2 8m

Kwaliteitsbijdrage Sonseweg

Soort woning	Aantal	Grondprijs/ m2/ wooneenheid	% grondwaarde	Totaal
Appartementen (middelduur/ vrije sector A50)	20	€ 350.000,00	22,50	€ 1.575.000,00
overige woningen	34	*valt binnen bestaand stedelijk gebied*		
Totale opgave (1%)				**€ 15.750,00**

Tegenprestatie door verwijderen verharding + sloop*				
Elementen	Eenheid	Aantal	Norm	Totaal
Verwijderen verharding (netto)	m2	675	€ 10,00	€ 6.750,00
Sloop bebouwing (netto)	m2	226	€ 25,00	€ 5.650,00
Totaal verwijderen verharding en sloop bebouwing (bruto oppervlak: bestaand- nieuw)				**€ 12.400,00**
Nog te voldoen *				**€ 3.350,00**

** Restbedrag afstorten in gemeentelijk groenfonds t.b.v. versterken zone A50*

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

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

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO