



Bestemmingsplan  
Pastoor Smitsstraat 19, Olland



|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Betreffende   | Pastoor Smitsstraat 19, Olland    |
| Planstatus    | vastgesteld                       |
| Projectnummer | NL.IMRO.1948.OLL000BP0022020-VG01 |
| Datum         | 24 juni 2021                      |



# Bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 19, Olland

## Gemeente Meierijstad

### Vastgesteld

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Rapportnummer:            | P02004_1                          |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.1948.OLL000BP0022020_VG01 |
| Datum:                    | 24 juni 2021                      |
| Opdrachtgever:            | particulier                       |
| Projectteam BRO:          | JR, MvDn, JvdA                    |
| Concept:                  | juni 2020                         |
| Ontwerp:                  | 18 december 2020                  |
| Vaststelling:             | 24 juni 2021                      |
| Bron foto kaft:           | BRO                               |
| Beknopte inhoud:          |                                   |

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

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                      | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                           | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied     | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan             | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                           | 7         |
| <br>                                     |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie en gebiedskenmerken | 8         |
| 2.2 Voorgestane ontwikkeling             | 10        |
| 2.3 Beeldkwaliteitsplan                  | 11        |
| <br>                                     |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                   | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                          | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                   | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                  | 17        |
| <br>                                     |           |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>              | <b>20</b> |
| 4.1 M.e.r.-beoordeling                   | 20        |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie       | 20        |
| 4.3 Flora en fauna                       | 23        |
| 4.4 Waterparagraaf                       | 26        |
| 4.5 Bodem                                | 29        |
| 4.6 (Ondergrondse) Infrastructuur        | 30        |
| 4.7 Bedrijven en milieuzonering          | 30        |
| 4.8 Geurhinder                           | 32        |
| 4.9 Akoestiek wegverkeerslawaaï          | 32        |
| 4.10 Luchtkwaliteit                      | 33        |
| 4.11 Externe veiligheid                  | 34        |
| 4.12 Gezondheid                          | 36        |
| 4.13 Verkeer en parkeren                 | 38        |
| <br>                                     |           |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>           | <b>40</b> |
| 5.1 Inleiding                            | 40        |
| 5.2 Plansystematiek                      | 40        |
| 5.3 Bestemmingen                         | 42        |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>       | <b>44</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 44        |
| 6.2 Maatschappelijk             | 44        |
| 6.2.1 Omgevingsdialoog          | 44        |
| 6.2.2 Vooroverleg               | 44        |
| 6.2.3 Inspraak                  | 45        |
| 6.2.4 Vaststellingsprocedure    | 45        |

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Archeologisch bureau- en veldonderzoek
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Klic Melding

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan het bebouwingslint van de Pastoor Smitsstraat ongenummerd (tussen nummer 17 en 21) liggen twee onbebouwde percelen. De eigenaren van deze percelen zijn voornemens om tot een herinvulling te komen met twee vrijstaande woningen en daarnaast landschapsversterking aan te brengen zowel langs de Ollandse Waterloop die noordwestelijk van het perceel stroomt als aan de achterzijde van het perceel. Op de onbebouwde percelen ligt ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Olland' weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen en er ligt ter plaatse een functieaanduiding 'Tuin'. Waardoor het initiatief op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Daarnaast ligt de achterzijde van de percelen in het buitengebied. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij vergadering van 26 maart 2019 besloten dat het plan voor de Pastoor Smitsstraat ongenummerd te Olland in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder nadere voorwaarden.

De gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen en nodigt initiatiefnemers uit om een planologische procedure op te starten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante (rand)voorwaarden en onderdelen haalbaar is.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Meierijstad. Het betreft twee percelen, gelegen aan de Pastoor Smitsstraat, een bebouwingslint net ten zuidoosten van de kern Olland. Kadastraal staan deze percelen bekend als ODR01-I-6647 en ODR01-I-6648 en hebben gezamenlijk een oppervlakte van 3.900 m<sup>2</sup>.

In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de nabije omgeving weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging en planbegrenzing  
(bron: Google Maps)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plan zijn meerdere bestemmingsplannen geldend:

- Het bestemmingsplan 'Olland' (voor het oostelijke deel van het plangebied);
- Het bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' (gehele plangebied);
- Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren (gehele plangebied);
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en herzieningen hierop: 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' d.d. 29 september 2016, 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3' d.d. 16 augustus 2017; 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29 maart 2018 (westelijke deel plangebied).

#### Bestemmingsplan 'Olland'

Voor het oostelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Olland' vigerend. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2009 vastgesteld door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Er geldt de enkelbestemming 'Wonen' zonder bouwvlak met de functieaanduiding 'Tuin'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak en binnen de functieaanduiding 'Tuin', is het niet mogelijk om twee woningen te realiseren, omdat woningen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.



### Bestemmingsplannen 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' en 'Paraplubestemmingsplan parkeren'

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

### Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (en herzieningen hierop)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 15 maart 2012 en diverse herzieningen hiervan: 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' d.d. 29 september 2016, 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3' d.d. 16 augustus 2017; 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29 maart 2018, liggen op het achterste gedeelte van de percelen. In figuur 1.3 toont de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ter plaatse van het plangebied. Op deze percelen rust de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'. Daarnaast zijn met de herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – groenblauwe mantel' op het perceel komen te liggen. Ook hier zijn de bestemmingsplannen 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' vastgesteld op 29 januari 2015 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht.



Figuur 1.3 Vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

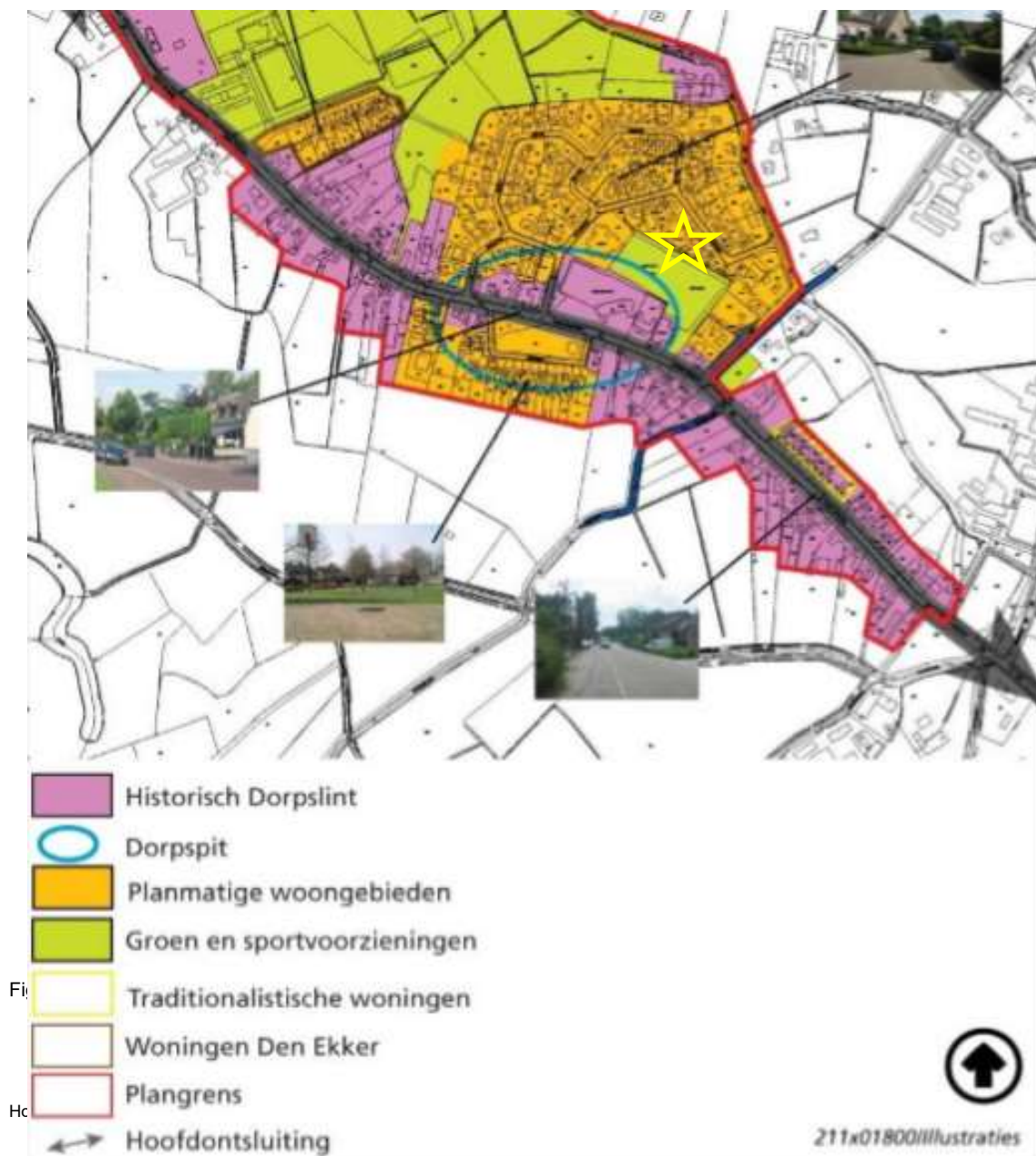
## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling welke voorliggend plan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie en gebiedskenmerken

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



Het gehele lint Pastoor Smitsstraat heeft een structurerende functie binnen de kern Olland. Het lint is de toegang tot de kern. Rondom de Heilige Martinuskerk, centraal gelegen in de kern, is sprake van een dorpspit. De bebouwingswanden van de Pastoor Smitsstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperiodes. Vooral in de 'uitlopers', zoals ter hoogte van het plangebied, heeft de bebouwing uit de naoorlogse periode de overhand. De bebouwing heeft een 'dorpse' bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap.



Figuur 2.2: Plangebied gezien vanuit noordwestelijke richting met de Ollandse Waterloop (bron: Google Streetview)

Het profiel van de Pastoor Smitsstraat bestaat uit een rijbaan met aan de zijde van het plangebied een verharde bermstrook. Voor het plangebied bevinden zich parkeerplaatsen. De rijbaan wordt begeleidt door solitaire bomen. De panden verderop aan de straat hebben voortuinen die door middel van hagen van de openbare ruimte worden gescheiden. Op korte afstand van het plangebied bevindt zich een riooloverstort, initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte en hebben hier geen problemen mee.

De planlocatie zelf is gelegen aan de Pastoor Smitsstraat, tussen de huisnummer 17 en 21 en tegenover nummer 36. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch perceel.

Het landschappelijk beeld ter plaatse wordt grotendeels bepaald door de aanwezigheid van de Ollandse Waterloop. De waterloop is gekanaliseerd en enkel beleefbaar vanuit de Pastoor Smitsstraat, waar een doorzicht mogelijk is naar de achterliggende agrarische percelen. De houtsingel langs de zuidelijke perceelgrens benadrukt het doorzicht naar de waterloop.

## 2.2 Voorgestane ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen. De twee vrijstaande woningen krijgen een oriëntatie op het bebouwingslint, i.c. de Pastoor Smitsstraat. Gezien de beperkte breedte van de percelen is gekozen voor de toepassing van twee kopgevels aan de straatzijde. Hierdoor wordt het minimum van 3 meter tussen de hoofdmassa en de zijdelingse perceelsgrenzen gehandhaafd. Daarnaast blijft zodoende ruimte over voor opritten, parkeerruimte en eventueel toegang tot (achterliggende) bijgebouwen. De twee nieuwe woningen worden zo gesitueerd dat enerzijds wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen aan de Pastoor Smitsstraat (dit geldt voor de oostelijke woning) en anderzijds een verspringing wordt voorgesteld voor de westelijk gelegen woning zodat er een begeleiding van de Ollandse Waterloop ontstaat en de bewustwording van deze watergang wordt geaccentueerd door het terugleggen van de bebouwing. De rooilijn van de westelijke woning wordt dus iets teruggelegd op het perceel, zo wordt er ruimte gecreëerd ter plaatse van de kruising van de waterloop met de straat. Deze situering speelt mede in op de aanwezigheid van de tegenover gelegen boerderijwoning, welke met twee kastanjabomen en een open ruimte beeldbepalend is voor het bebouwingslint.

Met de planontwikkeling wordt de bestaande kwaliteit van het gebied benut en verder versterkt. Intensieve begrazing is uitgesloten. De kansen die er liggen om een bijdrage te leveren aan de esthetische en ecologische waarden van het gebied rondom de waterloop worden benut. Het landschap rondom het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische percelen met weidegronden, akkers en boomgaarden. Het agrarisch landschap wordt doorsneden door rivier de Dommel, welke zich meanderend een weg door het landschap baant. In het beekdal zijn vele landschapselementen terug te vinden, zoals afgesneden rivierarmen, poelen, en graslanden, omzoomd met houtsingels, struweelhagen en kleine bospercelen. Op diverse plaatsen vertakt de Dommel zich in kleinere watergangen, waarvan de aan het planperceel grenzende Ollandse Waterloop er een is.

De kwaliteitsverbetering en landschapsinvestering is middels een landschappelijk inpassingsplan gevisualiseerd. Figuur 2.3 toont het landschappelijk inpassingsplan en deze is tevens toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Dit landschappelijk inpassingsplan is in overleg met het Waterschap en de gemeente Meierijstad tot stand gekomen. De oprichting van de woningen dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing, teneinde een goede inbedding in het dorpslint en landschap te waarborgen. Aan de zijde van het lint betekent dit toepassing van de kenmerkende landschapselementen, zoals geschoren hagen op de perceelsgrenzen, waarbij deze aan de straatzijde niet hoger dienen te worden dan 1.2 meter. Aan de achterzijde kunnen de hagen uitgroeien tot 2.0 meter ten behoeve van de privacy in de achtertuinen. Op de hoek aan de straatzijde nabij de waterloop, en twee hoeken aan de achterzijden van de woonpercelen, worden landschapsbomen aangeplant. De bomen markeren de hoeken van de percelen en aan de voorzijde, de kruising van de waterloop met de straat.

Aan de zuidwestzijde grenzen de woonpercelen aan het achterliggende beekdallandschap. Om hier een goede overgang te bewerkstelligen, wordt een hoogstam fruitboomgaard aangeplant. De boomgaard is een passend landschapselement voor in de dorpsmantel. De boomgaard blijft vrij van (opgaande) onderbeplanting; uitsluitend (bloemrijk-) grasland is een passende ondergroei.

Langs de Ollandse Waterloop wordt een strook van 5 meter vrijgehouden voor de onderhoudswerkzaamheden van het waterschap. De strook wordt ingezaaid met bloemrijk grasland. De afstand tussen de insteek van de sloot en de hoofdbebouwing van de woning bedraagt minimaal 7 meter.



Figuur 2.3 Landschappelijke inpassing

## 2.3 Beeldkwaliteit

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

Omdat de huidige gemeentelijke welstandsnota weinig ruimte laat voor een specifieke typologie/architectuur terwijl hier op deze plek juist wel aanleiding hiervoor bestaat, is middels deze beeldkwaliteitsparagraaf de beeldkwaliteit voor de planlocatie verder aangevuld en gelden de volgende criteria.

### **Situering**

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving, waarbij een verspringing is voorgesteld voor de westelijk gelegen woning. Deze verspringing zorgt mede voor begeleiding van de Ollandse Waterloop en zorgt voor de accentuering van deze watergang door het terugleggen van de bebouwing;
- De panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat, indien deze zichtbaar zijn vanaf de straat. De panden krijgen een oriëntatie op het bebouwingslint, i.c. de Pastoor Smitsstraat, lichte verdraaiing is mogelijk;
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie;
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.

### **Massa en vorm**

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

### **Kleurgebruik**

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten;
- De kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar;
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van het ensemble als geheel.

### **Materiaalgebruik**

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

### 3. BELEIDSKADER

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

##### ***Doorwerking plangebied***

Het initiatief heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.

### ***Doorwerking plangebied***

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

### **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.<sup>1</sup>

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

### ***Doorwerking plangebied***

Onderhavig initiatief maakt de bouw van twee woningen mogelijk, binnen de bebouwde kom. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

<sup>1</sup> 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).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 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 hoofdpogingen: 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 provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

#### *Duurzame verstedelijking*

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

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

Met onderhavig planvoornemen vindt er inbreiding plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden twee nieuwe woningen toegevoegd, er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

### Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. 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. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

### ***Doorwerking plangebied***

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern'. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing.



Figuur 3.1 Ligging plangebied in Interim Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### ***Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling***

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

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

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

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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim Omgevingsverordening verplicht dat ruimtelijke ontwikkelingen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen en houdt rekening met duurzaamheid en hittestress. Voorliggend bestemmingsplan voorziet de in de ruimtelijke onderbouwing van onder andere deze aspecten. Het plangebied ligt in een bestaand stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de Interim Omgevingsverordening. Er worden twee vrijstaande woningen opgericht in een bestaand bebouwingslint in het stedelijk gebied. Met het planvoornemen is sprake van inbreiding. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. Een klein gedeelte van de nieuwe bestemming Wonen en functieaanduiding 'erf' liggen binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. De gronden met deze aanduiding zijn mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. De begrenzing van de achtergrens van de erven van de nieuwe woningen is gelegd in het verlengde van de achtergrens van de overige erven behorende bij de bebouwing aan de zuidzijde van de Pastoor Smitsstraat zodat geen verdere occupatie achter deze heersende erf-grens (en lijn voor erfbebouwing) komt te staan. Daarnaast is er door de koppeling van de planontwikkeling aan de uitvoering en instandhouding van een landschappelijke inpassingsplan, waarbij nadrukkelijk de demarcatie tussen 'erf' en achterliggend landschapselement is aangegeven, rekening gehouden met de cultuurhistorische karakteristieken in dit gebied. In de planregels en op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen.

Het achterste gedeelte van het plangebied is conform de Interim Omgevingsverordening gelegen in 'landelijk gebied', 'groenblauwe mantel', 'attentiezone waterhuishouding' en 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Met onderhavige ontwikkeling wordt juist dit gedeelte van het perceel bestemd als 'Groen-Landschapselement' en vindt hier juist de landschappelijke versterking en inpassing plaats. Het aantal gebruiksfuncties neemt met de bestemmingswijziging ook af.

Het plan levert zo een bijdrage aan een goede omgevingskwaliteit en er is op deze manier rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Ollandse Waterloop. Daarnaast voorziet het plan in voldoende ruimte voor de berging van water.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### **Visie Rooi(se) Draad Versterkt.**

De visie Rooi(s)e Draad Versterkt<sup>2</sup> is een herijking van de Rooi(s)e Draad (2005) en is een strategisch document van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode waarin de hoofdkoersen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied bepaald zijn. In de Rooi(s)e Draad zijn kernkwaliteiten aangegeven. Besluiten en initiatieven zullen steeds aan deze kernkwaliteiten worden getoetst. Het kader is sturend, maar tegelijkertijd laat het ruimte voor creativiteit en initiatief vanuit de Rooise samenleving. Belangrijkste kernthema's zijn: innovatie, kleinschaligheid en duurzaamheid.

De Rooi(s)e Draad Versterkt is geen geheel nieuwe visie maar een focus op de beleidsterreinen waar de koers afwijkt van de oorspronkelijke visie. Het accent ligt op drie majeure thema's:

- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling;
- Woningbouw en Leefbaarheid;

<sup>2</sup> De Rooi(s)e Draad Versterkt, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2012.

- Vitaal Platteland.

In dit kader is met name het thema *Woningbouw en Leefbaarheid* van belang.

#### Woningbouw en leefbaarheid

Het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw zal in de komende periode ontwikkeld worden voor de hoofdkern Sint-Oedenrode. Voor woningbouw in de kerkdorpen worden de bestaande plannen uitgevoerd. Voor de huidige stagnatie in de woningbouw worden in overleg met het maatschappelijk veld slimme oplossingen gezocht.

#### ***Doorwerking plangebied***

Initiatiefnemers zijn reeds al enige jaren met de voormalige gemeente Sint-Oedenrode in overleg over een invulling met woningbouw voor de percelen. Destijds is een variant gepresenteerd met circa 7 – 11 woningen. Echter is tussentijds geconstateerd dat de woonbehoefte in het dorp Olland niet aansluit op dit aantal woningen. Er is derhalve gekeken naar een alternatief dat niet alleen beter aansluit bij de woonbehoefte van het dorp Olland, maar ook een beter past bij de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Gezien de afspraken uit het verleden kan worden gesteld dat met onderhavige ontwikkeling een bestaand plan tot uitvoering wordt gebracht.

#### **Woonvisie Meerijstad**

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

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

#### *De dynamiek van de woningmarkt*

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

#### *Zorg en welzijn*

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

#### *Duurzaamheid*

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

### *Leefbaarheid*

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

### ***Doorwerking plangebied***

De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van het oprichten van twee woningen in kern Olland, binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel, bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van het gebied. Er zijn mogelijkheden de woningen levensloopbestendig te bouwen. De woningen worden gerealiseerd met aandacht voor kwaliteitsverbetering en behoudt van de kracht van de kern. Met het realiseren van de twee woningen wordt bijgedragen aan de woonwensen van initiatiefnemers. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. 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. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

#### *Doorwerking plangebied*

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of de bouw van twee woningen gezien moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het toevoegen van twee woningen en kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu. Dit maakt dat het toevoegen van een woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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.

## **Archeologie**

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 in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

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

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

### ***Doorwerking plangebied***

Er is door Salisbury een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting staan de belangrijkste conclusies beschreven, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied bevindt zich in het Noord-Brabantse zandgebied, in een dekzandvlakte. Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor de top van het dekzand. Hierin kunnen resten vanaf het Paleolithicum – Middeleeuwen worden verwacht. Resten kunnen in principe vanaf het maaiveld voorkomen. Ook wordt op basis van het bureauonderzoek een esdek verwacht in het plangebied. Voor resten uit de Nieuwe tijd geldt een lage verwachting. Er is op historisch kaartmateriaal geen aanwijzing voor bebouwing en het plangebied lijkt met name als akker in gebruik te zijn geweest. Het ploegen wat daarmee gepaard gaat, kan voor verstoring van archeologische resten gezorgd hebben.

Bij het verkennend booronderzoek is een bodemopbouw van verstoring op dekzand aangetroffen. In één van de boringen is een restant van een esdek aangetroffen. Ook de verstoorde humeuze bovengrond in het plangebied is zeer waarschijnlijk door middel van ophoging met plaggen in het plangebied terecht gekomen. De verstoring is veroorzaakt door recente landbouwactiviteiten. Ook de top van het dekzand is daarbij verstoord geraakt. Uit het veldonderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is geweest van overwegend natte omstandigheden. Het Brabants Leem dat op 0,85 – 1,2 m beneden maaiveld is aangetroffen is onder natte omstandigheden afgezet, het hierop gelegen eolisch afgezette dekzand laat tekenen van hoge grondwaterstanden zien, waarbij de top van het dekzand regelmatig onder water moet hebben gestaan. De kans dat er bewoning heeft plaatsgevonden vanaf het Laat-Paleolithicum t/m de Middeleeuwen op het dekzand is daarom zeer klein. Een dergelijk laag gebied kan wel tijdelijk in gebruik zijn geweest als exploitatiegebied door jagers en verzamelaars, dit laat echter geen diepe sporen achter in het landschap. Een eventuele vondstlaag uit deze periodes is niet meer in het plangebied aanwezig; de verstoring door recente landbewerking rijkt in vrijwel het gehele gebied tot in de top van de C-horizont van het dekzand. De middelhoge archeologische verwachting voor de periodes Laat-Paleolithicum t/m Middeleeuwen kan daarom worden bijgesteld naar laag. In slechts een van de boringen zijn nog een onverstoord restant van een esdek en eerste ontginningslaag aanwezig. Eventuele behoudenswaardige sporen van bewoning uit de Nieuwe tijd worden daarom ook niet meer verwacht in het plangebied. Daarmee blijft de lage archeologische verwachting voor deze periode in stand.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen plannen. Op basis van het verkennend booronderzoek is de middelhoge archeologische verwachting die in het bureauonderzoek is opgesteld, bijgesteld naar laag. Op basis van het onderzoek adviseert Salisbury Archeologie ook de verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart voor het plangebied bij te stellen naar laag. Er worden geen archeologische resten meer verwacht in het plangebied. Daarom is voor het onderzochte gedeelte van het plangebied (daar waar de woningen beoogd zijn) geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen. Voor het achterste perceelsgedeelte blijven deze dubbelbestemmingen ter borging van het archeologisch bodemarchief wel gehandhaafd.

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### **Cultuurhistorie**

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.

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.

Het plangebied is gelegen in de 'Meerij' en het 'Groene Woud'. Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in het Dommeldal, tussen Sint-Oedenrode en Boxtel. Dit is een fraai beekdal met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal. Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Met het landschappelijke inpassingsplan wordt omgevingskwaliteit behouden en versterkt. Met het plan wordt een bijzonder stedenbouwkundig accent gelegd op de plaats waar het bebouwingslint van de Pastoor Smitsstraat de Ollandse Waterloop kruist en wordt de Waterloop zelf geaccentueerd door de oever met schouwpad te vrijwaren van bebouwing.

Het achterste gedeelte van het perceel en een klein gedeelte van de nieuwe bestemming Wonen met functieaanduiding 'erf' liggen ingevolge de provinciale interim Omgevingsverordening binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. De gronden met deze aanduiding zijn mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en hierboven omschreven. De begrenzing van de achtergrens van de erven van de nieuwe woningen is gelegd in het verlengde van de achtergrens van de overige erven behorende bij de bebouwing aan de zuidzijde van de Pastoor Smitsstraat zodat geen verdere occupatie achter deze heersende erfgrans (en lijn voor erfbebouwing) komt te staan. Daarnaast is er door de koppeling van de planontwikkeling aan de uitvoering en instandhouding van een landschappelijke inpassingsplan, waarbij nadrukkelijk de demarcatie tussen 'erf' en achterliggend landschapselement is aangegeven, rekening gehouden met de cultuurhistorische karakteristieken in dit gebied.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn verder geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de omliggende wegenstructuren niet veranderen. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

### **4.3 Flora en fauna**

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

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

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

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

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 en Oisterwijkse vennen", bevindt zich op circa 7,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. 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.

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, en het hier de bouw van een enkele woning betreft, is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudings-doelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Dit komt overeen met de publicatie van de Rijksoverheid "Handreiking woningbouw en AERIUS" (januari 2020). Hierin staat vermeldt dat voor zowel de aanleg als het gebruik van tot 50 woningen op minimaal 7 kilometer afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied de toename aan stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/j betreft. Gezien het de aanleg en het gebruik van twee woningen betreft op meer dan 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied is een toename op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

### **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 Natuur-netwerk 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 verbindingzones 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 NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 180 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **Toetsing beschermde houtopstanden**

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

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

### **Toetsing beschermde soorten**

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 diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

| Soortgroep               |                    | Potentieel aanwezig | Sprake van overtreding | Vervolgtraject / maatregelen                                     | Bijzonderheden / opmerkingen                                                   |
|--------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | Algemeen           | Ja                  | Te voorkomen           | Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf | Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus                         |
|                          | Jaarrond beschermd | Nee                 | Nee                    | -                                                                | -                                                                              |
| Vleermuizen              | Verblijfplaatsen   | Nee                 | Nee                    | -                                                                | -                                                                              |
|                          | Foerageerhabitat   | Ja                  | Te voorkomen           | Licht gericht en uitschijnend op opgaand groen vermijden         | Verlichting kan negatieve effecten hebben op foerageer- en vliegroute-functies |
|                          | Vliegroutes        | Ja                  | Te voorkomen           |                                                                  |                                                                                |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | Ja                  | Te voorkomen           | Zorgplicht afdoende                                              | Heeft betrekking op een soort als de egel                                      |
| Reptielen                |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                | -                                                                              |
| Amfibieën                |                    | Ja                  | Te voorkomen           | Zorgplicht afdoende                                              | Heeft betrekking op een soort als de gewone pad                                |
| Vissen                   |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                | -                                                                              |
| Ongewervelden            |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                | -                                                                              |
| Vaatplanten              |                    | Nee                 | Nee                    | -                                                                | -                                                                              |

Tabel 4.1 Overzicht potentiële aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn.

In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

### Conclusie

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

- Met betrekking tot foerageer- en vliegroutefuncties voor vleermuizen dient verlichting gericht en uitschijnend op de Olandse Waterloop te worden vermeden;

- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen

#### 4.4 Waterparagraaf

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.

##### **Beleidskader**

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden – bergen – afvoeren” doorlopen.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundige onderzoek is beknopt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

De Europese Commissie verplicht alle lidstaten elke zes jaar over het watersysteem te rapporteren in een beheerplan per stroomgebied, het SGBP. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016–2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. In Nederland wordt dit uitgeoefend door de diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In aansluiting op het landelijk beleid is er een eigen waterbeheerplan ‘Waardevol Water’ opgesteld. Dit is gericht op een veilig een bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water.

De waterbeheerders werken daarvoor integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. Voor de periode 2016-2021 is een nieuw Waterbeheerplan (WBP) opgesteld met de te bereiken doelen, hoe te bereiken en met welke partners (gemeenten, ondernemers, natuurverenigingen, de provincie en het Rijk).

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling vanuit het waterschap geen compensatie vereist.

De gemeente Meierijstad (waartoe Olland behoort) heeft een nieuw VGRP 2017-2022 en Waterplan 'Waardevol water in Meierijstad' opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste

toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

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

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

### ***Doorwerking plangebied***

Aeres Milieu heeft het planvoornemen door middel van een waterparagraaf hydrologisch beschreven. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

### **Grondwater**

Uit de gegevens van bodematlas blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter plaatse op ca. 60 cm-mv te verwachten en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand dieper op 180-200 cm-mv te verwachten. Voor de tuin is de GHG 20-40 tot 40-60 cm-mv. Voor voldoende drooglegging is ophoging ter plaatse van de woningen aangeraden. Voor de nieuwbouwwoningen is een bouwpeil van minimaal 20 cm boven de weg geadviseerd (=9,2 m +NAP of hoger). Door de hogere ligging van de woningen is geen grondwateroverlast te verwachten binnen het plangebied.

### Oppervlaktewater

Noord- en westelijk van het plangebied loopt De Ollandse Waterloop. Dit is een A-watergang met een inrichtingsopgave Natuurvriendelijke oever welke zuidwestelijk afvoert richting de Dommel. Het waterschap heeft in de Legger een beschermingszone opgenomen van 5 meter vanaf de insteek van de Ollandse Waterloop. Indien ter plaatse een natuurvriendelijke oever aangelegd zou worden, wordt hiervoor een strook van 10 meter geadviseerd. Verder stroomafwaarts is een schuifstuw aanwezig met een laagste doorlaat van 6,81 m +NAP.

Voor het planvoornemen heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap in verband met een eerdere wens tot een natuurvriendelijke oever met wandelpad met een brug over de A-watergang. Met de sterk onder invloed van de stuw staande peilen, het gemengde overstort van het rioolgemaal nabij de brug, het gebiedsvreemde water afkomstig van het Wilhelminakanaal en het eventueel eraan te realiseren wandelpad verwacht het waterschap niet dat op deze locatie hoogwaardige natuur gerealiseerd kan worden. Ter plaatse gaat de voorkeur van het waterschap uit naar een bloem- en kruidenrijke 5 meter brede strook die aantrekkelijk is voor insecten en bijen. Binnen deze 5 meter strook zijn geen bebouwing of obstakels toegestaan rekening houdend met het feit dat er aan overzijde geen ruimte over is om het onderhoud uit te voeren. Dit is zo ook opgenomen in het inrichtingsplan.

Vanwege wisselende peilen kan de oever van de Ollandse Waterloop onderlopen. Uit de statische modellering van waterschap De Dommel blijkt dat een klein gebied aan de noordwestkant langs de Ollandse Waterloop eens in de 100 jaar overstroomt. Ter plaatse is geen bebouwing gepland. Tevens wordt ter plaatse van de nieuwbouw licht opgehoogd waardoor geen inundatie in het gebouw vanuit de watergang te verwachten is.

### Hemel- en afvalwater

De locatie is onbebouwd (grasland). Het hemelwater infiltreert in de bodem en wordt afgevoerd naar de aanwezige watergang.

De omliggende bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Direct bij de brug aan de Pastoor Smitsstraat komt een gemengde overstort uit in de Ollandse Waterloop afkomstig van het rioolgemaal Olland. Dit rioolgemaal transporteert het afvalwater van Olland richting de RWZI van Sint Oedenrode. De ligging van het rioolgemaal en de bijbehorende gemengde overstort kan voor geurhinder zorgen. In de algemene regel wordt een geurhindercirkel van 30 meter aangehouden voor rioolgemalen. Er kan hier onderbouwd van worden afgeweken. In de directe omgeving zijn momenteel ook reeds woningen aanwezig.

Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. De verwachte hoeveelheid afvalwater voor 2 woningen bedraagt ca. 0,6 m<sup>3</sup>/dag. Dit kan op het bestaande riool worden aangesloten. Voor de aansluiting van het afvalwater naar het gemeentelijk stelsel is ten tijde een vergunning van de gemeente Meierijstad noodzakelijk.

Zover bekend is geen wateroverlast op het plangebied aanwezig. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wil men 2 woningen realiseren met elk 3 parkeerplaatsen. Westelijk wordt ingericht als tuin met aan de achterzijde een bosje. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak in het plangebied met circa 490 m<sup>2</sup> toe.

Voor het waterschap is geen compensatie vereist en kan aangesloten worden op het oppervlaktewater. Vanuit het gemeentelijk beleid van de gemeente Meierijstad is een hemelwaterneutrale ontwikkeling en dus hemelwaterverwerking binnen het plangebied verplicht.

Het hemelwater dient separaat gehouden te worden. Het beleid van de gemeente Meierijstad schrijft voor dat in de mate van het mogelijke 60 mm per vierkante meter verharding ter plaatse verwerkt wordt.

Voor het verhard oppervlak dient (zonder aanvullende maatregelen) binnen het perceel een hemelwatervoorziening van circa 29,5 m<sup>3</sup> aangelegd te worden.

Eventueel kan water hergebruikt worden of (een gedeelte zoals een carport) voorzien worden van een groendak. Het oppervlak aan groendak wordt als onverhard oppervlak gezien. Landschappelijk en kostentechnisch is dit niet altijd mogelijk/wenselijk. Het tussenplaatsen van een hemelwaterput of regenwaterton op particulier initiatief wordt aangemoedigd. De benodigde retentie of afvoersnelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren middels het gebruik van een halfverharding zoals grind of een waterpasserende bestrating.

Gezien de GHG is bovengrondse verwerking noodzakelijk. Mogelijke bovengrondse voorzieningen voor het plangebied zijn de verwerking in de iets lager gelegen tuin / bosje, de aanleg van een slootje of in overleg met het waterschap rechtstreeks aansluiten op de A-watgang. De voorkeur gaat uit naar afstroom op eigen terrein waarna het nog kan overlopen naar het oppervlaktewater.

Door de te nemen maatregelen is door de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Een definitieve oplossing dient bij de nadere planuitwerking toegelicht te worden voorafgaand aan de aanleg van de verhardingen. Tevens is de uiteindelijke voorziening afhankelijk van de kosten, eigen voorkeur en verwerkingsmogelijkheid ter plaatse. Gezien de open ruimte op het perceel nabij de A-watgang vormt het hemelwater geen belemmering ter plaatse.

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing of werkzaamheden in de buurt van een watgang), moeten in het kader van de Waterwet ten tijde voorafgaan aan de realisatie vergunningen/meldingen aangevraagd te worden volgens de daarvoor geldende procedure (omgevingsloket).

## **4.5 Bodem**

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

### ***Doorwerking plangebied***

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies besproken, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zinniglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het freatische grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

## **4.6 (Ondergrondse) Infrastructuur**

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Er is een Klic-melding uitgevoerd (zie bijlage) en hieruit blijkt dat aan de voorzijde van het perceel ligt een laagspanningsleiding van Enexis ligt. Bij werkzaamheden in deze zone zal hier rekening mee gehouden worden.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

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'<sup>3</sup>. 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

<sup>3</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

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

De bedrijfsactiviteiten in Olland beperken zich over het algemeen tot de lichtere milieucategorieën. Scholen, sportvoorzieningen, detailhandel en dienstverlening en de lichtere horecabedrijven zoals een café-restaurant en een cafetaria worden, zeker in gemengde bebouwingslinten, over het algemeen goed vermengbaar geacht met de woonfunctie.

#### **Doorwerking plangebied**

Hoewel er meerdere niet-woonfuncties in de directe omgeving (bij woningen zijn niet milieubelastende bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieu categorieën 1 en/of 2, daarnaast zijn er in de omgeving scholen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen) aanwezig zijn, domineert in dit gedeelte van de Pastoor Smitsstraat de woonfunctie en daarom is er zorgvuldigheidshalve voor gekozen het plangebied als 'rustig woongebied' te kwalificeren.

Op circa 7 meter van het plangebied ligt een nutsvoorziening. Dit levert geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

Op ongeveer 75 meter ten noorden van het plangebied is een basisschool gelegen. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 50 meter, waar ruimschoots aan wordt voldaan.

Aan de Jenne Akkers 8 is een schapenhouderij gelegen. De richtafstand hiervoor is maximaal 100 meter. De schapenhouderij ligt op een afstand van 270 meter van het plangebied, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Op 330 meter en 420 meter ten zuidoosten van het plangebied aan het Morgenstraatje en de Ollandseweg zijn twee rundveehouderijen gelegen. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 100 meter, waar in beide gevallen ruimschoots aan wordt voldaan.

Aan de Schootsedijk 47 op een afstand van 350 meter van het plangebied, is een geitenhouderij gelegen, de richtafstand is 50 meter en hier wordt aan voldaan. Daarnaast ligt er aan de Pastoor Smitsstraat 55 ook een geitenhouderij, op 550 meter ten noordwesten van het plangebied, ook bij deze geitenhouderij wordt ruim aan de richtafstand van 50 meter voldaan. Echter ligt het plangebied binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten. In paragraaf 4.12 gezondheid wordt hier nader op ingegaan.

Verder zijn er in de (directe) omgeving geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op onderhavige ontwikkeling omdat er altijd aan de richtafstand wordt voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op.

## **4.8 Geurhinder**

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### ***Doorwerking plangebied***

Bij de ontwikkeling van woningen is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen veehouderijen te vinden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. De veehouderijen liggen allemaal op voldoende afstand. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## **4.9 Akoestiek wegverkeerslawaaï**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, 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.

### ***Doorwerking plangebied***

Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Roest. In het kader van

een goede ruimtelijke ordening is de Pastoor Smitsstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek vermeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

### **Roest**

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

### **Pastoor Smitsstraat**

Er is sprake van een 30 km/zone, waardoor niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 57 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 52 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Het aspect geluidhinder verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.10 Luchtkwaliteit**

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. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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.

### ***Doorwerking plangebied***

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan worden

slechts twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

| Meetpunt    | NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen | PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup> | Jaar |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 15537425    | 15.4                              | 18.3                               | 6.4                                   | 11.3                                | 2020 |
| 15537452    | 15.4                              | 18.3                               | 6.4                                   | 11.3                                | 2020 |
| 15537461    | 15.2                              | 18.2                               | 6.4                                   | 11.2                                | 2020 |
| 15537471    | 15.2                              | 18.2                               | 6.4                                   | 11.2                                | 2020 |
| 15537500    | 15.4                              | 18.2                               | 6.4                                   | 11.2                                | 2020 |
| <b>Norm</b> | <b>40</b>                         | <b>40</b>                          | <b>35</b>                             | <b>25</b>                           |      |

Tabel 4.2: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

## 4.11 Externe veiligheid

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

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

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

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

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

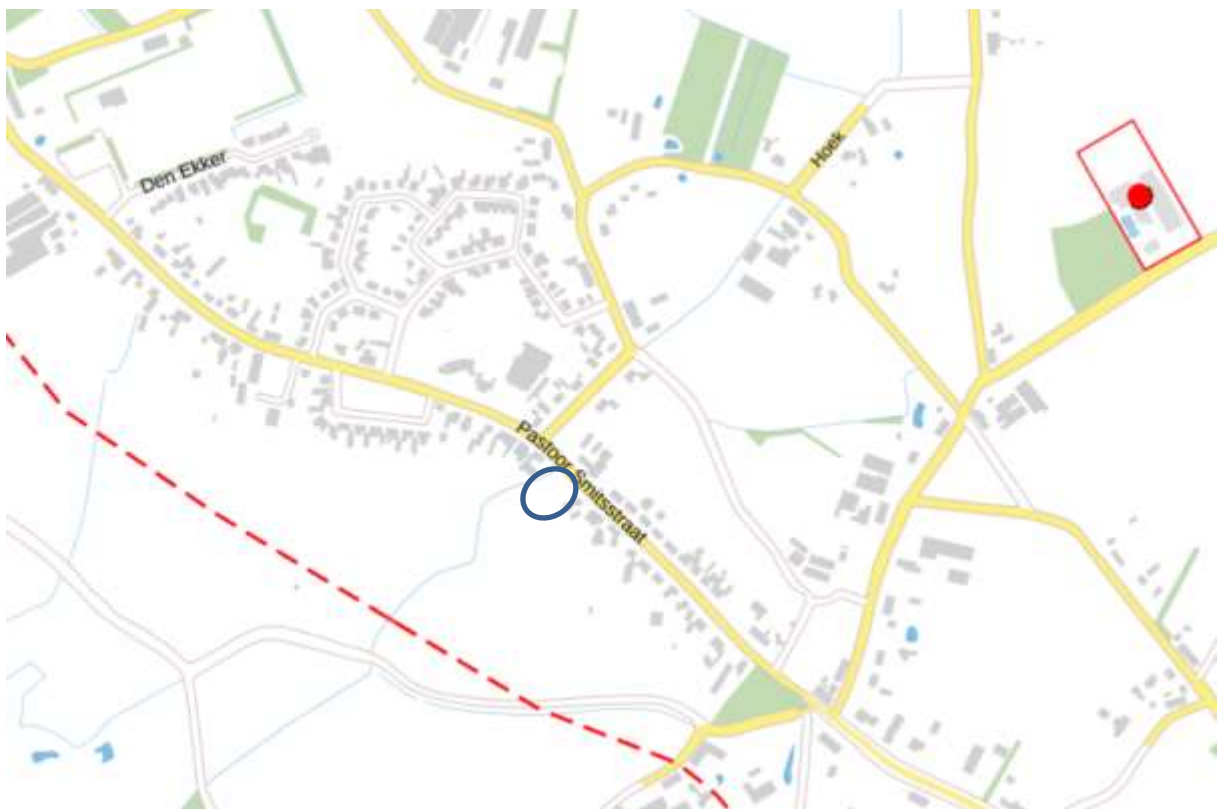
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

#### *Beleidsvisie externe veiligheid*

De voormalige gemeente Sint Oedenrode heeft een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Deze beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten.

#### **Doorwerking plangebied**

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.1 is de risicokaart weergegeven. Met het plangebied blauw omcirkeld.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

### **Inrichtingen**

De risicokaart geeft aan dat op 680 meter ten noordoosten van het plangebied is een bovengrondse propaantank van maximaal 3.000 liter gelegen. De risicoafstand PR10<sup>-6</sup> is gesteld op 12 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan.

### **Transport**

Ten westen van het plangebied ligt op 3.660 meter afstand de Rijksweg A2, het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Op 5.330 meter westelijk van het plangebied ligt een spoorlijn, het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn.

### **Buisleidingen**

Op circa 200 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de aardgasleiding Z-544-01 van de Gasunie. Hiervoor gelden een 100%- en een 1%-letaliteitsgrens van respectievelijk 90 en 170 meter. Het plangebied valt hier niet binnen. De aardgasleiding heeft geen invloed op onderhavige ontwikkeling.

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

## **4.12 Gezondheid**

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

### ***Doorwerking plangebied***

#### ***Varkens- en pluimveehouderijen***

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De dichtstbijzijnde varkenshouderij ligt 1,5 kilometer van het plangebied. Op basis hiervan valt een negatieve impact van deze veehouderij uit te sluiten.

#### ***Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen***

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. Aan de Roest 2A is een fruitteeltkwekerij aanwezig, het perceel met de fruitteelt ligt op een afstand van meer dan 100 meter en vormt derhalve geen belemmering. Bovendien is de meest voorkomende windrichting in Nederland zuidwest. Gezien de fruitboomgaarden ten noordoosten van het plangebied zijn gelegen waait eventuele vrijkomende drift veelal uit de richting van het plangebied.

Verder zijn in de omgeving van het besluitgebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

### *Hoogspanningslijnen*

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 2 kilometer. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

### *Geitenhouderijen*

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

De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Brabantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

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

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

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

Op basis van de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" kan een dergelijke afweging worden gedaan. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht.

Op 380 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Schootsedijk 47. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op die locatie toegestaan om een geitenhouderij te exploiteren. In de feitelijke situatie en conform de vergunning zijn er circa 480 geiten op de geitenhouderij. Daarnaast op 550 meter ten noordwesten van het plangebied ligt aan de Pastoor Smitsstraat 55 ook een geitenhouderij, hier mogen volgens de vergunning 1.877 geiten worden gehouden.

De gemeente wil meewerken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. Deze verklaring is door initiatiefnemer ondertekend en zal kenbaar worden gemaakt aan de eindgebruikers. Overigens ligt het plangebied in de bebouwde kom tussen nog veel meer andere woningen en zijn er woningen die dichterbij de geitenhouderij zijn gevestigd.

Uit toetsing aan het stappenplan uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” volgt dat advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt dan ook geadviseerd het planvoornemen voor te leggen aan de GGD. Er worden overigens geen gezondheidsbeperkingen verwacht, gezien in de handreiking wordt aangegeven dat negatieve gevolgen voornamelijk optreden daar waar er meerdere veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, die gezamenlijk tot cumulatie leiden. In onderhavige situatie is er sprake van twee geitenhouderijen in de omgeving. Tevens speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de betreffende geitenhouderij zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie aan Pastoor Smitsstraat. Daarbij worden de beoogde woningen niet dichterbij de geitenhouderij georiënteerd dan bestaande woningen.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande wordt het mogelijk geacht dat de gemeente Meierijstad een positieve afweging maakt ten aanzien van het planologisch toestaan van twee woningen ter plaatse van het plangebied. Wel wordt geadviseerd het planvoornemen aan de GGD voor te leggen. Initiatiefnemers hebben een overeenkomst gesloten met de gemeente waarin zij instemmen met de risico's die horen bij het wonen nabij een geitenhouderij.

## **4.13 Verkeer en parkeren**

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

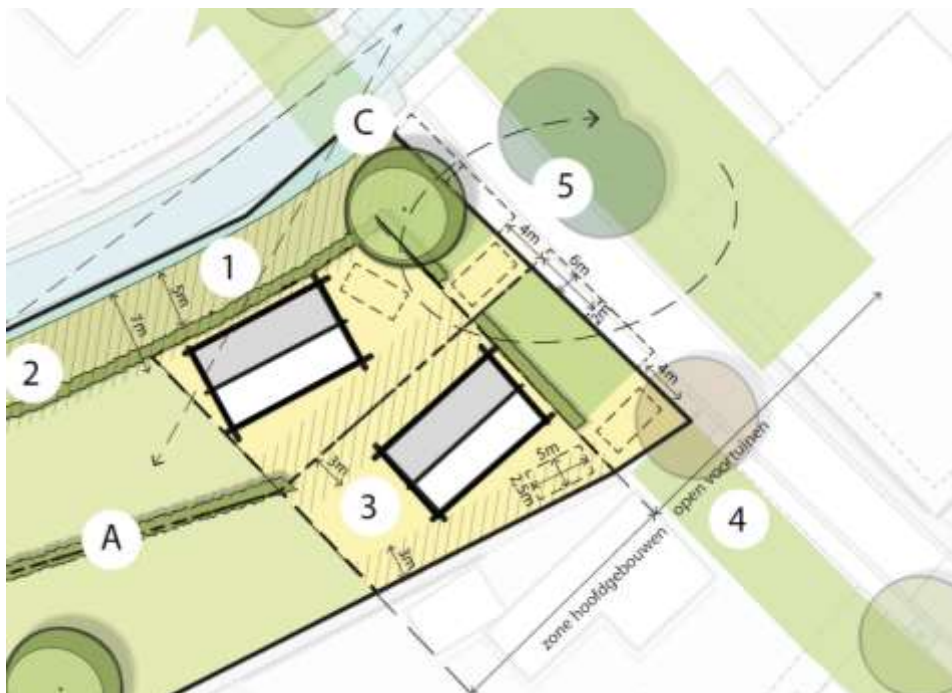
De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019. Het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’ heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

### **Doorwerking plangebied**

#### **Parkeren**

Volgens de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ zijn er voor een vrijstaande woning 2,4 (waarvan 0,3 aandeel bezoekers) parkeerplaatsen nodig voor een vrijstaande woning in ‘rest bebouwde kom’. Voor twee vrijstaande woningen in de ‘rest bebouwde kom’ zijn dus 4,8 parkeerplaatsen, afgerond 5 parkeerplaatsen benodigd. Het erf is voldoende groot om per woning 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Figuur 4.2 toont aan dat op het woonerf ruimte is voor minstens één

parkeerplaats en daarnaast is er per woning op de oprit nog eens ruimte voor een parkeerplaats. Daarnaast zijn er voor de woningen in een bestaande parkeerstrook 4 langspaarkeerplaatsen, deze kunnen gebruikt worden voor een eventuele derde auto (het bezoekersaandeel van de parkeernorm), deze ruimte zal slechts incidenteel in gebruik zijn. Figuur 4.2 toont de situering en afmetingen van de parkeerplaatsen op de woonpercelen. Het aspect parkeren zal geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.



#### Verkeer

Er worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen krijgen ieder een eigen inrit en ontsluiten op de Pastoor Smitsstraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt beperkt (ca. 15-17 ritten per etmaal<sup>4</sup>) toe. Er zullen hierdoor echter geen negatieve effecten ontstaan op de verkeersdruk of verkeersveiligheid in de Pastoor Smitsstraat en de wegen in de omgeving. Het omliggende wegennetwerk kan de beperkte toename verkeersgeneratie prima verwerken.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

<sup>4</sup> Getallen gebaseerd op richtcijfers van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

### 5.1 Inleiding

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

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

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van twee vrijstaande woningen met bijbehorende percelen en landschappelijke inrichting, zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-plaanologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

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. Dit is met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, onbebouwde zone) op de verbeelding aangegeven. 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 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 algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Tevens is een parkeerbepaling opgenomen, inhoudende dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of openbaar gebied conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' aanwezig dient te zijn. Deze bepaling vormt een toetsingskader bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.
- algemene aanduidingsregels: hier is de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen welke toeziet op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Dit is onder meer door middel van het landschappelijk inpassingsplan en de daarbij behorende verplichtingen geborgd in de onderliggende bestemmingen. De bouwregels van de onderliggende bestemmingen zijn onverkort van toepassing.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-

ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *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**

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

#### *Groen – Landschapselement*

Het achterste deel van het plangebied wordt landschappelijk ingericht conform het inrichtingsplan en heeft de bestemming 'Groen – Landschapselement' gekregen. Ook de gronden binnen 5 meter van de watergang, behorend tot de onderhoudsstrook, hebben deze bestemming gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, extensief dagrecreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch grondgebruik en hobbymatige fruitteelt, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Daarbij zijn de bouwmogelijkheden binnen de zone langs de watergang uitgesloten. Voorts geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een aantal categorieën van werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden.

#### *Wonen*

De voorste zone van het plangebied, vanaf de achterste grenzen van de tuinen tot aan de Pastoor Smitsstraat, is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in (vrijstaande) woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis onder voorwaarden. Daarnaast zijn onder meer bij de woningen behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor de bebouwingsmogelijkheden is onderscheid gemaakt in de volgende drie zones:

- Bouwvlak: hierbinnen zijn maximaal 2 vrijstaande woningen (hoofdgebouwen) toegestaan, alsmede bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De overige regels volgen uit de bouwregels in combinatie met de situering van het bouwvlak;
- Zone 'erf': dit betreft het achtererfgebied voor zover niet binnen het bouwvlak gelegen. Hierin zijn geen hoofdgebouwen, maar wel bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn de hieraan gestelde maatvoerings- en situeringseisen opgenomen.

- Zone ‘tuin’: dit betreft het gedeelte vóór de voorste bouwvlakgrens en het verlengde daarvan, tot aan de grens met het openbaar gebied. Binnen deze zone zijn uitbouwen in de vorm van entrees toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen en overige bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van het in gebruik nemen van woningen, geldt als voorwaardelijke verplichting dat tijdig de landschappelijke inpassing en inrichting conform de bijlage moet worden gerealiseerd. Na realisatie dient deze in stand te worden gehouden. Ook ten aanzien van het aspect akoestiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijk**

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**

Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en belanghebbenden (februari 2019). Er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van de adressen: Pastoor Smitsstraat 17, 21 en 36 alsmede de Schootsedijk 35. Naar aanleiding van deze gesprekken is het oorspronkelijk beoogde wandelpad aan de zijde van de Ollandse Waterloop komen te vervallen. Dit omwille van de zorg van de omwonenden voor privacy aantasting, inkijk en gebrek aan nut en noodzaak vanwege de beschikbaarheid van alternatieve paden om 'een blokje om' te kunne lopen. Om privacyredenen zijn de verslagen van deze dialogen niet toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

#### **6.2.2 Vooroverleg**

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

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er heeft vooroverleg met het Waterschap De Dommel plaatsgevonden en de landschappelijke inpassing is mede naar aanleiding van dit overleg tot stand gekomen.

### 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. De gemeente Meierijstad heeft geen inspraakverordening. Gekozen is om geen inspraak toe te passen, dit omdat er al een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

### 6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 22 januari 2021 tot en met donderdag 4 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant. De provincie ziet dat er een afweging is gemaakt tussen ontwikkelen en beschermen van de waarden in het Landelijk gebied, doordat de hoofgebouwen en het bouwvlak volledig in stedelijk gebied zijn geprojecteerd. Op de gronden met bestemming Wonen en functieaanduiding 'erf' zijn in het plan (wel) bijgebouwen toegestaan tot in ieder geval 100 m<sup>2</sup>. In de vigerende situatie is hier op dit perceel geen bebouwing toegestaan, maar kunnen deze gronden wel als 'tuin' gebruikt worden. Het zijn ook uitsluitend deze gronden die voor een invulling met bijgebouwen worden ingericht. De begrenzing van de achtergrens van de erven is gelegd in het verlengde van de achtergrens van de overige erven behorende bij de bebouwing aan de zuidzijde van de Pastoor Smitsstraat. Op een deel van deze gronden rust ingevolge de interim Omgevingsverordening de aanduiding Cultuurhistorisch waardevol gebied. De gronden met deze aanduiding zijn mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. De provincie vraagt om een nadere onderbouwing van het plan in relatie tot deze cultuurhistorische waarden en kenmerken. Deze onderbouwing is gegeven in de paragraaf 3.2 'provinciaal beleid' en 4.2 'cultuurhistorie'. Ter juridische borging is de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen.

Daarnaast heeft het Waterschap De Dommel verzocht om een ambtshalve toevoeging van het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Deze zijn bij vaststelling toegevoegd in de planregels.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

**Bijlage 1: Landschappelijke inpassing**

**Bijlage 2: Archeologisch bureau- en veldonderzoek**

**Bijlage 3: Quicksan flora en fauna**

**Bijlage 4: Waterparagraaf**

**Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 6: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 7: Klic Melding**

## Regels

# Inhoudsopgave

|                    |                                            |           |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                            | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                   | <b>6</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                                  | 6         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                            | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                   | <b>14</b> |
| Artikel 3          | Groen - Landschapelement                   | 14        |
| Artikel 4          | Wonen                                      | 16        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie                       | 22        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 2                     | 24        |
| Artikel 7          | Waterstaat - Attentiezone waterhuishouding | 26        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                     | <b>27</b> |
| Artikel 8          | Anti-dubbeltelregel                        | 27        |
| Artikel 9          | Algemene bouw regels                       | 28        |
| Artikel 10         | Algemene gebruiksregels                    | 29        |
| Artikel 11         | Algemene aanduidingsregels                 | 31        |
| Artikel 12         | Algemene afwijkingsregels                  | 32        |
| Artikel 13         | Algemene wijzigingsregels                  | 34        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>            | <b>35</b> |
| Artikel 14         | Overgangsrecht                             | 35        |
| Artikel 15         | Slotregel                                  | 36        |



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 19, Olland' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0022020-VG01 van de gemeente Meierijstad;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

### 1.6 bebouwing

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

### 1.7 bedrijf aan huis

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

### 1.8 begane grondvloer

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

### 1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### 1.10 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.11 bestaande bebouwing

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

#### 1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.14 bijbehorend bouwwerk

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

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

#### 1.15 bouwen

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

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwwerk

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

1.22 bijzondere woonvormen

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

1.23 carport

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

1.24 cultuurhistorisch waardevol gebied

gebied met een bepaalde cultuurhistorische waarde, bestaande uit waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering);

1.25 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel

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

1.27 detailhandel

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

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.30 erf

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

1.31 erker

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

1.32 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.33 gebouw

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

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 hobbymatig agrarisch grondgebruik/hobbymatige fruitteelt

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen op niet bedrijfsmatige wijze. Hieronder wordt niet verstaan een volkstuin;

1.36 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'.

1.37 mindervalide

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

1.38 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m<sup>1</sup> boven peil is gelegen;

1.39 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 9.1);

1.40 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m<sup>1</sup> onder peil;

1.41 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

1.42 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

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

1.43 parkeren

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

1.44 peil

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

1.45 perceel

kadastraal perceel;

1.46 pergola

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m<sup>1</sup> h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);

- de pergola mag tot maximaal 1 m<sup>1</sup> boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.47 prostitutie

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

1.48 seksinrichting

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

1.49 seksuele dienstverlening

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

1.50 tuin

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

1.51 voorgevel

de naar de Pastoor Smitsstraat gekeerde gevel van een gebouw;

1.52 voorste bouwperceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;

1.53 voorziening van algemeen nut

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

1.54 vrijstaande woning

een woning die niet met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.55 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.56 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.57 werken

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

1.58 wet/wettelijke regelingen

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

1.59 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.60 woning

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden, of
- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
- c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden.

1.61 zolder

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

## **Artikel 2        Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1        de 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 scheidsmuren, 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        de afstand tussen gebouwen  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.8        ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk  
vanaf het bouwkundig peil (afgewerkte begane grondvloer) tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- 2.9        lengte, breedte en diepte van een bouwwerk  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
- 2.10      brutovloeroppervlak van een gebouw  
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- 2.11      oppervlak van een bouwperceel  
de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen - Landschapelement

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapelement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen in het algemeen en van cultuurhistorisch waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' in het bijzonder;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik en hobbymatige fruitteelt;

met de daarbij behorende:

- d. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. (onverharde) wegen, paden en verkeersvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- b. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen bebouwing toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het niet duurzaam beheer en in stand houden van de in Bijlage 1 opgenomen landschapselementen en -inrichting.

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

##### 3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 3.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het ophogen, verlagen, afgraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- c. het vellen en/of rooien van waardevolle beplanting en/of bomen;
- d. het aanleggen, vergraven of dempen van waterlopen en andere waterpartijen;
- e. het mengen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere groundbewerkingen;
- f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of

- drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen van onderbemaling of anderszins wijzigen van de grondwaterstand.

#### 3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. de uitvoering van het inrichtingsplan als bedoeld in Bijlage 1 betreffen.

#### 3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen.

## **Artikel 4        Wonen**

### **4.1        Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
  1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel niet groter is dan 750 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup>;
  2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>;
  3. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

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

### **4.2        Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

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

#### **4.2.2    Binnen het bouwvlak**

##### **a Hoofdgebouw**

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

- a. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maten;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden ten minste 3 meter te bedragen.

##### **b Bijbehorende bouwwerken**

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

bepalingen:

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

### **c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

#### **4.2.3 Aanduiding 'tuin'**

### **a Bijbehorende bouwwerken**

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

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

### **b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

#### 4.2.4 Aanduiding 'erf'

##### **a Bijbehorende bouwwerken**

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

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

| Oppervlakte binnen aanduiding 'erf' | Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| tot 300 m <sup>2</sup>              | 60 m <sup>2</sup>                                         |
| 300 tot 600 m <sup>2</sup>          | 70 m <sup>2</sup>                                         |
| 600 m <sup>2</sup> en groter        | 100 m <sup>2</sup>                                        |

met dien verstande dat de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>, niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;

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

##### **b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

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

#### 4.2.5 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

- a. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het geluidrapport, zoals opgenomen in Bijlage 6 bij de plantoelichting, en 33 dB.
- b. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld onder a.

#### 4.3 Nadere eisen

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

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

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m<sup>2</sup> ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 4.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

##### 4.4.2 Voorwaarden

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

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

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 Strijdig gebruik

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

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

#### 4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en inrichting

- a. Ingebruikname van een woning en/of bijbehorende bouwwerken en/of bijbehorende gronden behorend tot het erf, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en inrichting, conform de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 1, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen is gerealiseerd.
- b. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het niet of niet tijdig realiseren van in sub a bedoelde landschappelijke inpassing en inrichting, alsmede het na realisatie niet duurzaam beheren en in stand houden van de betreffende landschapselementen en -inrichting.

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
  - 1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
  - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
  - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal drie parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.
- h. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:
  - 45 m<sup>2</sup>;
  - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>;
  - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2      Bouwregels**

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

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

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

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

#### **5.4.1    Verbod**

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een 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 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen

verharding meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2 Uitzondering verbod

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

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. voor bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld en/of het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- e. de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is onherroepelijk dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezig archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
- 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 5.4.1 het voorschrift verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

#### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

## **Artikel 6      Waarde - Archeologie 2**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **6.2      Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing binnen het bouwvlak, voor zover er een bestaand gebouw aanwezig is.
- d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### **6.4.1    Verboden werken en werkzaamheden**

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 500 m<sup>2</sup> per perceel en met meer dan 0,5 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

#### 6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, zoals boomteeltactiviteiten waarbij de grond niet dieper dan 0,5 meter onder maaiveld wordt bewerkt danwel wordt verstoord als gevolg van aanplant/ontgraven/wortelontwikkeling;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen het bouwvlak, voor zover er een bestaand gebouw aanwezig is, plaatsvinden;
- d. door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de gronden reeds verstoord zijn en dat als gevolg van de werken/werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreffen die te maken hebben met het plant- en zaaiklaar maken en oogsten, overeenkomstig het huidige gebruik ten behoeve van de laanboomteelt.

#### 6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## **Artikel 7      Waterstaat - Attentiezone waterhuishouding**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Attentiezone waterhuishouding' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

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

#### **7.2.1    Verboden werken en werkzaamheden**

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een diepte tot 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het verlagen van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage) of door bemaling en/of bronnering;
- d. het verlagen van de (grond)waterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

#### **7.2.2    Uitzonderingen**

Het in lid 7.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap, die is gericht op hetzelfde doel.

#### **7.2.3    Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 7.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.
- c. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect buitengebied' (Bijlage 2).

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8        Anti-dubbelregel**

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 9        Algemene bouwregels**

### **9.1        Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **9.2        Ondergronds bouwen**

#### **9.2.1    Algemene bepaling**

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

#### **9.2.2    Ondergrondse bouwwerken**

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

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

#### **9.2.3    Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 8 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

## **Artikel 10      Algemene gebruiksregels**

### **10.1      Strijdig gebruik onbebouwde gronden**

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

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

### **10.2      Strijdig gebruik**

Onder een met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan (een):

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel;
- b. gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- c. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. prostitutie;
- e. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning.

### **10.3      Uitzondering**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 10.1 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

### **10.4      Voorwaardelijke verplichting parkeren**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 31 januari 2019, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

### **10.5      Afwijking verplichting parkeren**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 10.4 indien:

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

#### 10.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in Artikel 3 en/of Artikel 4 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt in een waterberging met voldoende capaciteit conform een norm van 60 mm/m<sup>2</sup> verharding, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
- b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

## **Artikel 11      Algemene aanduidingsregels**

### **11.1      Overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied**

#### **11.1.1    Aanduidingsomschrijving**

De inrichting en het gebruik van gronden gelegen binnen de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.

#### **11.1.2    Bouwregels**

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' mag niet worden gebouwd, behoudens hetgeen in Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan.

## Artikel 12      Algemene afwijkingsregels

### 12.1      Algemeen

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

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

### 12.2      Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- e. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- g. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;

- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 13      Algemene wijzigingsregels**

### **13.1      Algemeen**

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

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

#### 14.3 Hardheidsclausule

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

**Artikel 15      Slotregel**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:  
bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 19, Olland' van de gemeente Meierijstad.

## **Inhoudsopgave**

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlagen bij regels</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Bijlage 1      Landschappelijk inpassingsplan</b>       | <b>6</b>  |
| <b>Bijlage 2      Tabel ingrepen/effecten buitengebied</b> | <b>12</b> |



## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1   Landschappelijk inpassingsplan**

project  
**Landschapelijke en steden-  
 bouwkundige inpassing  
 Pastoor Smitsstraat ong. te  
 Olland**

datum  
**28 oktober 2020**

opdrachtgever  
**Fam. Van Hoof**

projectnummer  
**P02004**

opgesteld door  
**GvdS/RT**

i.a.a.

BRO  
 Bosscheweg 107  
 5282 WV Boxtel  
 T +31 (0)411 850 400  
 E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
 www.bro.nl

## Aanleiding en doel

Aan de pastoor Smitsstraat te Olland, tussen de woonperceelen van nummer 17 en 21, ligt het onbebouwd perceel van de familie van Hoof (hierna initiatiefnemer). Het voornemen met dit perceel is om het te bebouwen met twee vrijstaande eengezinswoningen. Nadat een principeverzoek is ingediend heeft de gemeente Meierijstad laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan de bestemmingsplanherziening. Voorwaarde is onder andere dat het voornemen wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan.

Iedere ontwikkeling dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschapelijke en stedenbouwkundige inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de twee woningen in hun context en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Hierna worden de ruimtelijke context en de planuitgangspunten beschreven, waarna de landschapelijke en stedenbouwkundige inrichtingsmaatregelen worden uitgewerkt.

## Ruimtelijke context

De planlocatie ligt aan de Pastoor Smitsstraat te Olland, tussen nummer 17 en 21, tegenover nummer 36. Het betreft een onbebouwd perceel dat momenteel een agrarische functie heeft. In het bestemmingsplan heeft het echter reeds een woonbestemming (met aanduiding 'tuin'). De Pastoor Smitsstraat betreft een gedeelte van een bebouwingslint dat



Figuur 3: Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)



Figuur 1: Past. Smitsstraat t.h.v. de kruising met de waterloop.



Figuur 2: Past. Smitsstraat met rechts de planlocatie.

van de kern van Sint-Oedenrode door het buitengebied tot in de kern van Olland loopt.

Ten westen van Olland loopt het lint vervolgens door tot aan de provinciale weg N618. De bebouwingsdichtheid van het lint is ten westen van Olland is echter aanzienlijk lager dan het gedeelte tussen Olland en Sint-Oedenrode. Ook ter hoogte van de planlocatie is sprake van nagenoeg aaneengesloten lintbebouwing met vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijwoningen.

Het landschap ten zuiden van de het bebouwingslint wordt gekenmerkt door agrarische percelen met weidegronden, akkers en boomgaarden. Het agrarisch landschap wordt doorsneden door rivier de Dommel, welke zich meanderend een weg door het landschap baant. In het beekdal zijn vele landschapselementen terug te vinden, zoals afgesneden rivierarmen, poelen, en graslanden, omzoomd met houtsingels, struweelhagen en kleine bospercelen. Op diverse plaatsen vertakt de Dommel zich in kleinere watergangen, waarvan de aan het planperceel grenzende Ollandse Waterloop er een is.

### **Uitgangspunten en randvoorwaarden planvoornemen**

Het voornemen op de planlocatie betreft de oprichting van twee vrijstaand eengezinswoningen aan de straatzijde, en een landschappelijke zone aan de zuidwestzijde. Dit laatste wordt gerealiseerd ten behoeve van de overgang tussen de woonpercelen en het achterliggend agrarisch (beekdal-)landschap. De uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit beleid, gemeente en waterschap zijn als volgt:

- Er mogen maximaal twee vrijstaande eengezinswoningen worden opgericht;

- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Volgens de gemeentelijke norm betekent dit 2,4 parkeerplaats per vrijstaande woning, wat vanzelfsprekend neerkomt op 3 parkeerplaatsen per woning;
- De woonpercelen dienen landschappelijk te worden ingepast;
- Langs de Ollandse Waterloop dient er een schouwpad van 5 meter (gemeten vanaf de insteek) te worden aangelegd;
- Daarnaast dient een strook van 7 meter langs de waterloop vrij te blijven van bebouwing (bebouwingsvrije-zone);
- De rooilijn van de woning aan de zijde van de waterloop dient terug te worden gelegd ten opzichte van de rooilijn van belendende woningen.

### **Realisatie van de woningen op het perceel**

De twee vrijstaande woningen krijgen een oriëntatie op het bebouwingslint, i.c. de Pastoor Smitsstraat. Gezien de beperkte breedte van de percelen is gekozen voor de toepassing van twee kopgevels aan de straatzijde. Hierdoor wordt het minimum van 3 meter tussen de hoofdmasa en de zijdelingse perceelsgrenzen gehandhaafd. Daarnaast blijft zo-doende ruimte over voor opritten, parkeerruimte en eventueel toegang tot (achterliggende) bijgebouwen.

De woning aan de zijde van de Ollandse Waterloop krijgt een terugliggende rooilijn ten opzichte van de andere woning en de woningen op de belendende percelen. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd ter plaatse van de kruising van de waterloop met de straat en de ruime boomkronen van de volwassen kastanjes aan de overzijde van de straat. Tevens draagt deze teruglegging van de voorgevel bij aan de diversiteit van het bebouwingslint en de daarmee gepaard gaande verspringende rooilijn. Tenslotte kan door de ontstane ruimte een



*Figuur 4: De Ollandse Waterloop met links het plangebied.*



*Figuur 4: Woning en kastanjes overzijde plangebied.*



*Figuur 5: Ruime open voortuinen aan het lint.*

landschapsboom op de hoek van het perceel worden aangebracht. Eenmaal volwassen markeert de boom de kruising van de weg met de waterloop en draagt het bij aan het groenbeeld van de straat.

Aan de straatzijde blijft een zone van circa 7 meter vrij van hoge opgaande beplanting en bebouwing. In deze zone wordt een open voortuin aangelegd, passend bij de aangrenzende voortuinen en de karakteristieken van het bebouwingslint als geheel. In deze zone wordt uitsluitend het gedeelte van de opritten bestraat. Deze opritten leiden naar de individuele woonpercelen waar vervolgens ruimte is voor twee geparkeerde auto's per woning. De eventuele derde auto (het bezoekersaandeel van de parkeernorm) kan op de oprit worden geparkeerd. Deze zal immers uitsluitend gebruikt worden door bezoekers.

## Landschappelijke maatregelen

De oprichting van de woningen dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing, teneinde een goede inbedding in het dorpslint en landschap te waarborgen. Aan de zijde van het lint betekent dit toepassing van de kenmerkende landschapselementen, zoals geschoren hagen op de perceelsgrenzen, waarbij deze aan de straatzijde niet hoger dienen te worden dan 1.2 meter. Aan de achterzijde kunnen de hagen uitgroeien tot 2.0 meter ten behoeve van de privacy in de achtertuinen. Op de hoek aan de straatzijde nabij de waterloop, en twee hoeken aan de achterzijden van de woonpercelen, worden landschapsbomen aangeplant. De bomen markeren de hoeken van de percelen en aan de voorzijde, de kruising van de waterloop met de straat.

Aan de zuidwestzijde grenzen de woonpercelen aan het achterliggende beekdallandschap. Om hier een goede overgang

te bewerkstelligen, wordt een hoogstam fruitboomgaard aangeplant. De boomgaard is een passend landschapselement voor in de dorpsmantel. De boomgaard blijft vrij van (opgaande) onderbeplanting; uitsluitend extensief beheerd grasland is een passende ondergroei.

Langs de Ollandse Waterloop wordt een strook van 5 meter vrijgehouden voor de onderhoudswerkzaamheden van het waterschap (een zgn. schouwpad). De strook wordt ingezaaid met bloemrijk grasland.



Figuur 6: Inrichtingsplan past. Smitsstraat ong. te Olland (zie bijlage voor groter exemplaar).

## Bepantingsoverzicht

### Knip- en scheerhagen

- Totaal 154 strekkende meter;
- Aanplant 7 stuks per strekkende meter;
- Plantmaat bij aanplant 80-100cm;
- Eindhoogte voorzijde: max 1.2 meter hoog;
- Eindhoogte achterzijde (tuinen): max 2.0 meter hoog;
- Toepassen van haagbeuk of gewone beuk (één soort).

Eerste jaren na aanplant 2x per jaar knippen. In de periode eind mei tot half juni en najaar rond september

### Hoogstam fruitboomgaard

- Minimaal 13 stuks;
- Minimaal 8 meter h.o.h.;
- Plantmaat bij aanplant: 10-12cm stamomtrek;
- Aanplant in wildverband;
- Inheemse hoogstam, appel, peer kers (of ander inheemse soorten).
- Plantgat graven ca. 60x60cm, 50cm diep;
- Aanplantperiode: november - april tijdens vorstvrije periodes;
- Voorzien van eiken boompalen aan de zuidwestzijde.
- Eerste 5 jaar boomspiegel onkruidvrij houden;
- Na aanplant gesteltakken met 1/3 oorspronkelijke lengte terugsnijden;
- Snoei eerste 4 jaar om gewenste vorm te krijgen (bolvorm).

### Bloemrijk grasland

- Mengsel met diverse soorten;
- Extensief beheer. Twee maal per jaar maaien. Maaisel laten liggen tot het droog is, schudden (zaden af laten vallen) en daarna al het maaisel afvoeren.

### Solitaire bomen

- Totaal 3 stuks;
- Inheems soort van de 1e grootte;
- Plantmaat bij aanplant: 18-20cm stamomtrek.
- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant);
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode;
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

## Investerings landschap

A - aanleg knip/scheerheg

(145m<sup>1</sup> ca. 7 stuks per m<sup>1</sup>)

B - aanplant hoogstamfruitboomgaard met extensief beheerd grasland

C - aanplant landschapsbomen (plantmaat 18/20)

D - aanleg bloemrijk/kruidenrijk grasland ter plaatse van schouwpad

## Stedenbouwkundige uitgangspunten

1 - schouwpad langs watergang 5m (vanaf de insteek van de Olandse Waterloop)

2 - 7m- bebouwingsvrijzone (vanaf de insteek van de Olandse Waterloop) en 3m vanaf zijdelingse perceelgrenzen

3 - zone hoofdgebouwen

4 - open voortuinen conform huidige straatbeeld

5 - woning iets terugleggen in aansluiting op open ruimte met kastanjes en orientatie in lijn met de waterloop  
- ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein



## **Bijlage 2 Tabel ingrepen/effecten buitengebied**

**Tabel omgevingsvergunning werken en werkzaamheden BP Buitengebied**

| Werken/werkzaamheden<br>(zie overzicht werken en werkzaamheden) ► | 1                  | 2 | 3 - 4 | 6 | 7                     | 8 | 9  | 10 | 11 | 12            | 13 | 14-15 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---|-------|---|-----------------------|---|----|----|----|---------------|----|-------|
| Bestemmingen / aanduidingen                                       | Reliëf/Bodem/Water |   |       |   | Beplanting/Grondgebr. |   |    |    |    | Infra / TOV * |    |       |
| <b>(A)</b>                                                        |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| n.v.t.                                                            |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| n.v.t.                                                            |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| <b>(AW-L)</b>                                                     |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Aardkundig waardevol gebied                                       | A                  | A | A - A |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Cultuurhistorisch waardevolle akker                               | A                  | A |       |   |                       | A | NT | A  |    | A             | A  |       |
| Cultuurhistorisch waardevol gebied                                | A                  | A | - A   |   |                       | A |    | A  |    | A             | A  |       |
| Dassen / Landschappelijk besloten                                 | A                  | A | A - A |   |                       | A |    |    | A  | A             | A  |       |
| Struweelvogels                                                    |                    |   | A - A |   |                       | A |    |    |    | A             | A  |       |
| Waardevol Beekdal                                                 | A                  |   | A - A |   |                       | A | NT | A  |    |               |    | NT    |
| <b>(AW-NL) (zie waarden bij AW-L en verder)</b>                   |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Weidevogels                                                       | A                  | A | A - A |   |                       |   | NT | A  | A  | A             | A  | NT    |
| Kwetsbare soorten                                                 | A                  | A | A - A |   | A                     | A | A  | A  | A  | A             | A  | NT    |
| <b>(BO), (G) en (N)</b>                                           |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Bos                                                               | A                  | A | NT-A  |   | A                     | A |    |    |    | A             | A  | NT    |
| Groen (incl. landschapselement)                                   |                    |   |       |   | A                     | A |    |    |    |               |    | NT    |
| Natuur                                                            | A                  | A | NT-A  |   | A                     | A |    |    | A  | A             | A  | NT    |
| <b>Archeologie (dubbelbestemming)</b>                             |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 1                                              | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 2                                              | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 3                                              | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 4                                              | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| <b>Waterstaat (dubbelbestemming)</b>                              |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waterstaat Attentiegebied EHS                                     | A                  | A | A - A |   |                       |   |    |    |    |               | A  |       |
| Waterstaat Waterbergingsgebied                                    |                    |   | A - A | A |                       |   |    |    |    |               | A  |       |

**Verklaring codes in schema:** A = Omgevingsvergunning vereist i.v.m. doeleinden bestemming

NT = Niet toegestaan i.v.m. doeleinden bestemming

NB: Ingrep 5 zit bij ingrep 3, TOV loopt via afwijking en dus NIET via omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

**Ingrepen:** De gebruikte codes voor werken/werkzaamheden zijn als volgt omschreven :

#### Reliëf/bodem/water

1. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd (zoals *het verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem*) of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> en een diepte tot 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is.
2. Het omzetten van grond (zoals *het diepploegen of diepwoelen van de bodem*) of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld (zoals *het leggen van leidingen, uitvoeren van heiwerken of indringen van voorwerpen in de bodem*), met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
3. Het verlagen (wijzigen) van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (*ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage*) of door bemaling en/of bronnering;
4. Het verlagen (wijzigen) van de (grond)waterstand door het aanleggen (*graven*), dempen of wijzigen (verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen) van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van oppervlaktewateren (*waterlopen, sloten en greppels en andere wateren zoals poelen en vennen*);
5. Het wijzigen van de waterstand anders dan door het graven van sloten of het toepassen van drainage (b.v. (onder)bemaling of wateronttrekking) anders dan via legale grondwateronttrekking (vervallen, zit al in 3.);
6. Het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden.

### **Beplanting/grondgebruik**

7. Het verwijderen of rooien (vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden
8. Het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie (zoals bosjes en houtsingels e.a. beplantingen)
9. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie (zoals fruitteelt, boomteelt of agrarische houtteelt);
10. Het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie (zoals perceelsrandbeplanting);
11. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten (scheuren) van grasland naar een andere bodemcultuur (zoals bouwland voor akkerbouw of tuinbouw);

### **Infrastructuur/teeltondersteunende voorzieningen**

12. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden, en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
13. Het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere (niet omkeerbare) oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel (kavel);
14. Het aanleggen van hoge (> 1,5 m), tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals tunnels of regenkapten) wordt niet via een omgevingsvergunning geregeld, maar via een afwijking van de bouwregels/gebruiksregels, respectievelijk wijzigingsregels
15. Het aanleggen van lage (< 1,5 m), tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals folies, acryldoek) wordt niet via een omgevingsvergunning geregeld, maar via een afwijking van de bouwregels/gebruiksregels, respectievelijk wijzigingsregels

## Ingrepen - Effecten BP Buitengebied

Werken en werkzaamheden en hun effect op gebiedswaarden en gebiedskwaliteiten.

**Ad 1.** Het **afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van grond** verandert het bodemprofiel en de waterhuishouding in de bodem. Ook vlakt het reliëf doorgaans af. Afgraven verkleint de afstand tussen maaiveld en grondwater. Ophogen vergroot de afstand tussen maaiveld en grondwater. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn vernatting of verdroging, verschraling, verlies aan waarden in de bodem, verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, archeologie en attentiegebied EHS.*

### Ad 1 - 1a Afgraven (verlagen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.  
Doel ingreep: Verschraling: verwijderen van bemeste/verzuurde gronden.  
Tegengaan verdroging in verdroginggevoelige gebieden.  
Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem).  
Aanleggen van poelen.  
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel  
Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

### Ad 1 - 1b Ophogen (verhogen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag.  
Doel ingreep: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders.  
Opheffen van maaiveld-daling ten gevolge van inklinking.  
Verschraling door aanvoer van zand van elders.  
Bezanden van veengronden en gronden voor de bollenteelt.  
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.  
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

### Ad 1 - 1c Vergraven (verlagen+opvullen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.  
Doel ingreep: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen.  
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.  
Verandering waterhuishouding in de bodem.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 1 – 1d Egaliseren (effenen) - Mogelijke werken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)                                                                                                 |
| Doel ingreep: | Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan<br>Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik<br>Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking |
| Ingreep zelf: | Verandering van het microreliëf (afvlakken van dit reliëf)<br>Verandering waterhuishouding in de bodem.                                                                                              |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen
- Verlies aan ecologische gradiënten (greppels, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 2.** Het **diepploegen, diepwoelen van grond** en **heien in grond** zorgt voor homogenisatie, resp. doorbreking/doorboring van de bodem. Het vernietigt het bodemprofiel en verandert de waterhuishouding in de bodem. Als ondoorlatende bodemlagen worden doorbroken kan verstoring en vervuiling van de (grond)waterhuishouding plaats vinden. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn vernietiging en verstoring van het bodemprofiel, verandering van de hydrologie, verlies aan waarden in de bodem, verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, archeologie en attentiegebied EHS.*

#### **Ad 2 – 2a Diepploegen en diepwoelen - Mogelijke werken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect) dieper dan 0,50 m. |
| Doel ingreep: | Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik<br>Vergroten bewortelingsdiepte<br>Vergroten berijdbaarheid<br>Verschraling                                   |
| Ingreep zelf: | Mengen van kleigrond met onderliggend zand<br>Homogenisatie van de bodem<br>Vernietiging bodemprofiel<br>Verandering waterhuishouding bodem                   |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Wijziging ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 2 – 2b Heien en indrijven voorwerpen in de bodem - Mogelijke werken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen, leggen van leidingen                                                                                                                 |
| Doel ingreep: | Dragers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen, graven van sleuven voor het leggen van leidingen                                                                                           |
| Ingreep zelf: | Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem,<br>Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden<br>Graven van sleuven al dan niet in combinatie met rooien van houtgewas |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Wijziging (doorbreken) ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren)

**Ad 3.** Het **aanleggen van drainage** en het **aanbrengen van onderbemaling** versterkt de ontwatering, verlaagt de grondwaterstand op het perceel en in de directe omgeving en vergroot de verdroging. Deze verdroging kan vervolgens voor inklinking en verzuring zorgen. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verdroging (en verzuring), verlies aan waarden in de bodem, verlies aan natte levensgemeenschappen en inklinking van venige bodems.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.*

#### **Ad 3 – 3a aanleggen drainage** - Mogelijke **werken/werkzaamheden**

Definitie: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 70-110 cm - mv.

Doel ingreep: Versterken van de ontwatering van een of meerdere percelen

Ingreep zelf: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Wijziging ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan (natte) levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 3 – 3b aanbrengen onderbemaling** - Mogelijke **werken/werkzaamheden**

Definitie: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.

Doel ingreep: Vergroten afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel, droger maken perceel.

Ingreep zelf: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger.

Aantrekken van grondwater uit de omgeving -> deze omgeving wordt droger.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Inklinking van venige bodems (onomkeerbare klink)
- Verlies aan (natte) levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 4.** Het **aanleggen van dammen en stuwen** zorgt voor een vermindering (afname) van de dynamiek in de waterloop. Bij natuurlijke waterlopen zorgt dit tevens voor een afname in variatie in oever en waterloop en een vermindering van de stroomsnelheid. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verlies aan levensgemeenschappen van stromend water, verlies van de variatie in biotopen/ecotopen in de waterloop en op de oever, het verdwijnen van het natuurlijk karakter van de waterloop, als mede vernatting en vermindering van de verdroging.

Het **aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels** zorgt voor het wegtrekken van kwelstromen en voor verdroging, verandering van het landschap (percelering, waterhuishouding), verlies aan ecologische gradiënten en verlies aan natte levensgemeenschappen.

Het **dempen van sloten, greppels en kleine geïsoleerde wateren** (lees poelen en vennen) zorgt voor een verlies aan natte levensgemeenschappen, nivellering van het landschap, het verdwijnen van slootoevers, het verlies van voortplantingswateren voor amfibieën en vernatting van de (directe) omgeving.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie (cwg), dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur en archeologie, attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.*

#### **Ad 4 – 4a aanleggen van dammen** - Mogelijke **werken/werkzaamheden**

Definitie: Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.

Doel ingreep: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)

Verminderen stroomsnelheid

Afsluiten waterloop, Afwatering gebied in andere richting dwingen

Ingreep zelf: Afname dynamiek in de waterloop

Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop

Afname stroomsnelheid

Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in de waterloop/oever en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 4 – 4b aanleggen van stuwen - Mogelijke werken/werkzaamheden**

- Definitie: Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.
- Doel ingreep: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)  
Verminderen stroomsnelheid
- Ingreep zelf: Afname dynamiek in de waterloop  
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop  
Afname stroomsnelheid / Sterke wisseling stroomsnelheid  
Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in de waterloop/oever en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw

#### **Ad 4 – 4c aanleggen sloten en greppels - Mogelijke werken/werkzaamheden**

- Definitie: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.
- Doel ingreep: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.
- Ingreep zelf: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)  
Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater  
Droger worden omgeving  
Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler talud

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: toename extremen in waterafvoer.
- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Aantrekken en afvangen kwelstromen in nieuwe/diepere sloten en greppels
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in (natte) biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 4 – 4c dempen sloten en poelen/vennen - Mogelijke werken/werkzaamheden**

- Definitie: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond, dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond
- Doel ingreep: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden  
Wijzigen perceelsindeling, alsmede  
Egaliseren agrarisch perceel  
Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond  
Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken
- Ingreep zelf: Natter worden van omliggende gebied  
Afname totale slootlengte, alsmede  
Verlies aan kleine wateren  
Egalisatie landschap  
Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting omgeving
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verdwijnen van ecologische verbindingen (zones/stapstenen) in het landschap

- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in (natte) biotopen (o.a. voortplantingsbiotopen amfibieën) en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten sloten en poelen/vennen) met bijbehorende fauna

**Ad 5.** Deze is ondergebracht bij 3.

**Ad 6. Het wijzigen van de bergingscapaciteit van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden** vermindert de bergingscapaciteit van een gebied. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen (maar deze zijn reeds beschermd via 1) en verlies van de natuurlijke bergingscapaciteit van een gebied.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor waterstaat – waterbergingsgebied.*

#### **Ad 6 – 6a Ophogen (verhogen) - Mogelijke werken/werkzaamheden**

Definitie: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag.  
 Doel ingreep: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders.  
 Opheffen van maaiveld dalen ten gevolge van inklinking.  
 Verschralling door aanvoer van zand van elders.  
 Bezanden van veengronden en gronden voor de bollenteelt.  
 Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.  
 Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verschralling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 6 – 6b aanleggen van dammen en kaden - Mogelijke werken/werkzaamheden**

Definitie: Aanbrengen van permanente, kerende obstakels in een gebied. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig gekeerd wordt.  
 Doel ingreep: Buiten houden / Tegen houden van water in een (deel)gebied (door het verkleinen van de bergingscapaciteit)  
 Verminderen van de bergingscapaciteit  
 Afsluiten gebieden voor evt. wateroverlast  
 Ingreep zelf: Afname waterberging in een gebied  
 Afname wateroverlast in een gebied

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vermindering berging/wateroverlast
- Verlies natuurlijke overstromingskarakter van een gebied (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in een beekdal en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch

**Ad 7. en 8. Het rooien van houtgewas via het verwijderen van bos, bosjes, bomen en struiken** zorgt voor een verlies aan landschapselementen (landschappelijke en cultuurhistorische waarden) en een verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struwelen, houtwallen en bosranden. Verder kan er een verlies aan oriëntatiepunten en – lijnen, alsmede een verlies aan slaapplekken/schuilplekken en nestgelegenheid optreden.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, beekdal, struweelvogels, kwetsbare soorten, bos, groen en natuur.*

**Ad 7/8 rooien van bos, bosjes en houtsingels - Mogelijke werken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, bosjes, houtsingels, houtwallen)                          |
| Doel ingreep: | Verwijderen van ziek plantmateriaal<br>Onderhoud – uitdunning van bossen/bosjes<br>Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen |
| Ingreep zelf: | Grotere openheid landschap<br>Verlies aan beschutting, schaduw                                                                        |

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (bosranden, struwelen, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van bos, bosranden en struwelen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)
- Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden
- Grotere openheid, betekent soms afname leefgebied dassen en struweelvogels, soms toename leefgebied weidevogels

**Ad 9. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie** (zoals *fruitteelt, boomteelt of agrarische houtteelt*) zorgt voor een verlies aan landschapswaarden in open gebieden zoals weidevogelgebieden en gebieden met cultuurhistorische waarden zoals cultuurhistorisch waardevolle akkers met akkerland en waardevolle beekdalen met graslanden, elzensingels en broekbosjes. Vanwege de intensieve teelt zorgen ze ook voor een verlies aan natuurwaarden in gebieden met kwetsbare soorten (amfibieën, dagvlinders, bijzondere vegetaties).

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichting voor cultuurhistorie (cwa), beekdal, weidevogels en kwetsbare soorten.*

**Ad 9 – aanplanten agrarisch houtgewas via boom-/houtteelt - Mogelijke werken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Verwijderen bestaand gewas/bestaande vegetatie en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (vaak meer dan 1,50 m) hebben. |
| Doel ingreep: | Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen (o.a. sierbomen, bosplantsoen en park- en laanbomen)                                              |
| Ingreep zelf: | Grasland/Vegetatie verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteelt of boomkwekerij                                                                         |

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging a.g.v. extra verdamping (vaak in combinatie met verzuring)
- Verlies aan waarden in de bodem door diepe beworteling (archeologie, bodem)
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)
- Verkleining areaal weidevogelgebied
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van open gebieden (waardevolle beekdalen, weidevogels) en vegetatiewaarden ((schraal)graslanden, planten) met bijbehorende fauna
- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van graslanden en/of akkerbouwgronden (o.a. das)

**Ad 10. Het aanplanten van houtgewas via het planten van bomen en struiken** zorgt voor een toename aan biotopen voor levensgemeenschappen van struwelen, houtwallen en bosranden. Verder kan er een toename aan oriëntatiepunten en – lijnen, alsmede een toename aan slaapplekken/schuilplekken en nestgelegenheid optreden. Landschappelijk kan de openheid verminderen. Hierdoor kan nivellering van (open) landschappen optreden, als mede een teloorgang van weidevogel- en ganzengebieden.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichting voor cultuurhistorie en beekdal.*

**Ad 10 Aanplanten houtgewas - Mogelijke werken/werkzaamheden**

|               |                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het planten van bomen en/of struiken                |
| Doel ingreep: | Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit |

Houtproductie, levering geriefhout  
 Bescherming tegen wind, vastlegging stuifzand  
 Ingreep zelf: Verminderen openheid landschap / Vergroten beslotenheid landschap  
 Toename houtgewas/landschapselementen  
 Meer beschutting, meer schaduw

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch, ander landschapsbeeld
- Toename aan ecologische gradiënten (struweel, zoom, houtsingels, microreliëf)
- Toename aan variatie in biotopen en daarmee winst aan biodiversiteit
- Toename aan levensgemeenschappen van bos, struweel en houtsingel en bijbehorende vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten, beschutting voor planten en dieren
- Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels en ganzen

**Ad 11. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten (scheuren) van grasland naar een andere bodemcultuur** (bouwland, boomkwekerij, tuinland) zorgt voor een wijziging van het (open) landschapsbeeld, een verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende flora en fauna. Verder gaan er foerageergebied voor enkele diersoorten als de das verloren. Tenslotte zal het areaal weidevogelgebied verkleind worden. NB: gewone vruchtwisseling blijft mogelijk.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor dassen, weidevogels, kwetsbare soorten en natuur.*

#### **Ad 11 – Scheuren van grasland - Mogelijke werken/werkzaamheden**

Definitie: Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen  
 Doel ingreep: Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of ruwvoer  
 Ingreep zelf: Grasland/Graslandvegetatie verdwijnt, perceel krijgt andere functie

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden ((schraal)graslanden, graslandplanten) met bijbehorende fauna
- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van graslanden (o.a. dassen, weidevogels)
- Verkleining areaal weidevogelgebied

**Ad 12. Het verwijderen van perceelsindelingen**, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden, en het verwijderen van paden en onverharde wegen zorgt voor een nivellering van het landschap en een vermindering van allerlei gradiënten in het landschap. Ook zal er een verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden plaats vinden.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor cultuurhistorie, dassen, struweelvogels, weidevogels, kwetsbare soorten, bos en natuur.*

#### **Ad 12 – verwijderen van perceelsindelingen - Mogelijke werken/werkzaamheden**

Definitie: Verwijderen bestaande perceelsgrenzen en/of aanbrengen nieuwe perceelsgrenzen (sloten, afrasteringen, hagen, houtwallen)  
 Doel ingreep: Efficiënter gebruik van agrarische grond mogelijk maken, veldsituatie aanpassen aan eigendomssituatie  
 Ingreep zelf: Verdwijnen van perceelsgrenzen  
 Nieuwe perceelsgrenzen

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Het verkavelingspatroon verandert
- Het patroon van watergangen verandert
- Het landschapsbeeld verandert schaalvergroting/schaalverkleining

- verdwijnen/toevoegen verbindingswegen (perceelsranden) en oriëntatielijnen voor sommigediersoorten
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen bos bosrand en struweel en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 13.** Het **aanbrengen van verhardingen** verandert het bodemprofiel en de waterhuishouding in de bodem door verstening en vermindering van de infiltratiecapaciteit. Verhardingen zijn barrières voor veel soorten kleine dieren. Ook zal er een verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden plaats vinden.

*Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor cultuurhistorie, dassen, struweelvogels, weidevogels, kwetsbare soorten, bos en natuur, alsmede attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.*

**Ad 13 – het aanbrengen van verhardingen - Mogelijke werken/werkzaamheden**

Definitie: Het bestraten of asfalteren van de bodem

Doel ingreep: Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers  
Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, bietenplaat, ondergrond voor containerteelt)

Ingreep zelf: Afsluiting bodem  
Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen verharding

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgeving beïnvloeden
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem), bodem wordt ontoegankelijk
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch, verdere verstening van het buitengebied
- Verlies aan ecologische gradiënten (microreliëf)
- Verlies aan variatie in (bodem)biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

