

Bestemmingsplan

Kerkstraat 21-23, Erp

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

Betreffende	Kerkstraat 21-23, Erp
Planstatus	Vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.ERP000BP0012021-VG01
Datum	29 september 2022

Bestemmingsplan Kerkstraat 21-23, Erp

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03119
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.ERP000BP0012021-VG01
Datum:	29 september 2022
Opdrachtgever:	ABH
Projectteam BRO:	JR, MvDn, TA, JvdA
Concept:	5 oktober 2020
Voorontwerp:	21 juni 2021
Ontwerp:	27 januari 2022
Vaststelling:	29 september 2022
Bron foto kaft:	BRO

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

Ruimte om *in* te leven

TOELICHTING

Inhoudsopgave

	pagina
1.INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	**6**
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3.BELEIDSKADER	**10**
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4.OMGEVINGSASPECTEN	**22**
4.1 M.e.r. – aanmeldingsnotitie	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3 Flora en fauna	24
4.4 Water	27
4.5 Bodem	29
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8 Geurhinder	34
4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai	35
4.10 Luchtkwaliteit	37
4.11 Externe veiligheid	38
4.12 Hoogspanningslijnen	42
4.13 Spuitzones gewasbescherming	43
4.14Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	43
4.15 Verkeer en parkeren	44
5.JURIDISCHE PLANOPZET	**47**
5.1Inleiding	47
5.2Plansystematiek	47
5.3Bestemmingen	49

6.UITVOERBAARHEID **50**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
6.2.1 Omgevingsdialoog 50
6.2.2 Vooroverleg 51
6.2.3 Inspraak 51
6.2.4 Vaststellingsprocedure 51

Separate Bijlagen

Bijlage 1: Voorlopig ontwerp
Bijlage 2: Brief welstandscommissie
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
Bijlage 4: Bureauonderzoek archeologie
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 8: Vervolgonderzoek flora en fauna
Bijlage 9: Advies veiligheidsrisico
Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie MER
Bijlage 11: Omgevingsdialoog
Bijlage 12: Nota Beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kerkstraat 21-23 in Erp. Initiatiefnemer is voornemens het bestaande verouderde pand, uit 1975, gedeeltelijk te slopen en te verbouwen naar een gebouw met 19 huurappartementen. Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw met verschillende winkel- en kantoorfuncties, maar het is gezien de ontwikkelingen in de detailhandel lastiger om op de langere termijn huurders te vinden. Leegstand ligt op de loer en mede daarom is de eigenaar naar een nieuwe, bij de locatie passende functie gezocht en deze is gevonden in de vorm van appartementen.

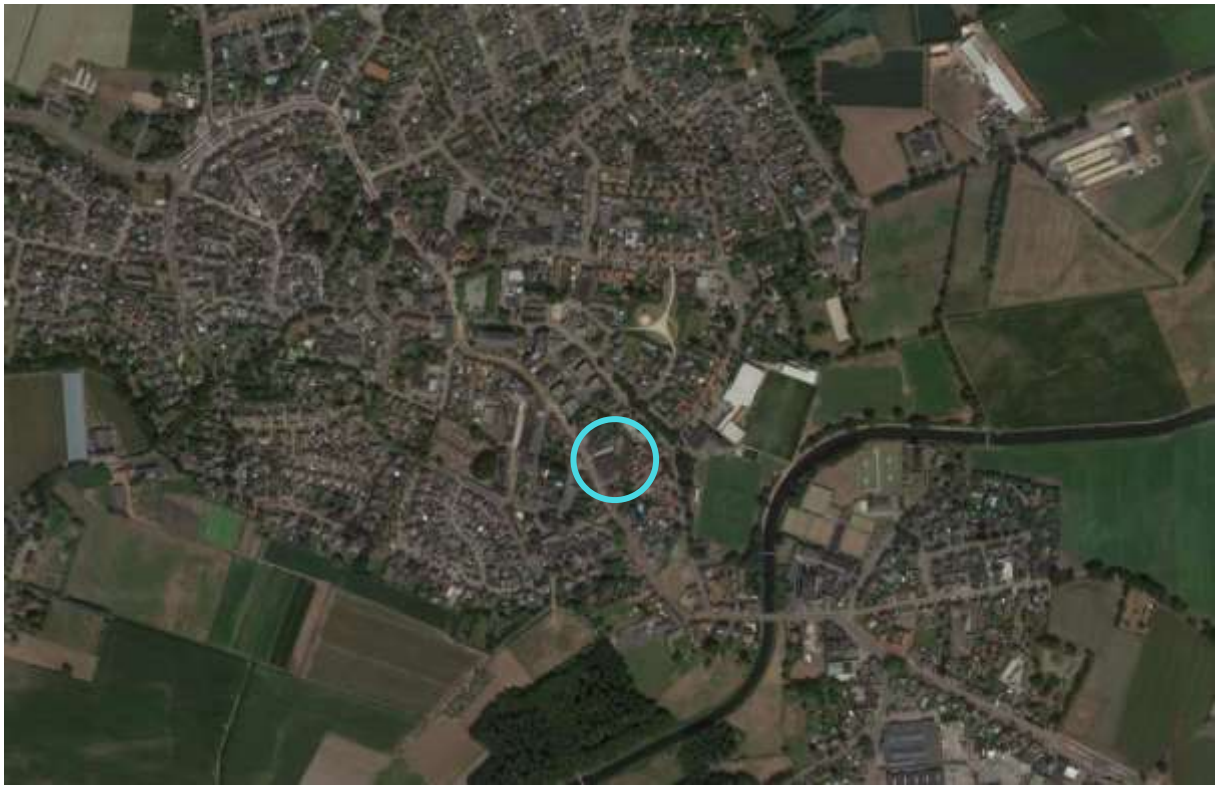
Het planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Erp', vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel. Derhalve is de inmiddels gefuseerde gemeente Meierijstad om principemedewerking gevraagd. Op 27 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de planlocatie naar huurwoningen.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan Kerkstraat 21-23 in de kern Erp, gemeente Meierijstad. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woningen en voorzieningen. Het plangebied bestaat uit de percelen ERP00 - M – 2515 en ERP00 - M - 2679 en heeft een totale oppervlakte van 2.165 m^2.

De globale ligging en begrenzing van het plangebied staan weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

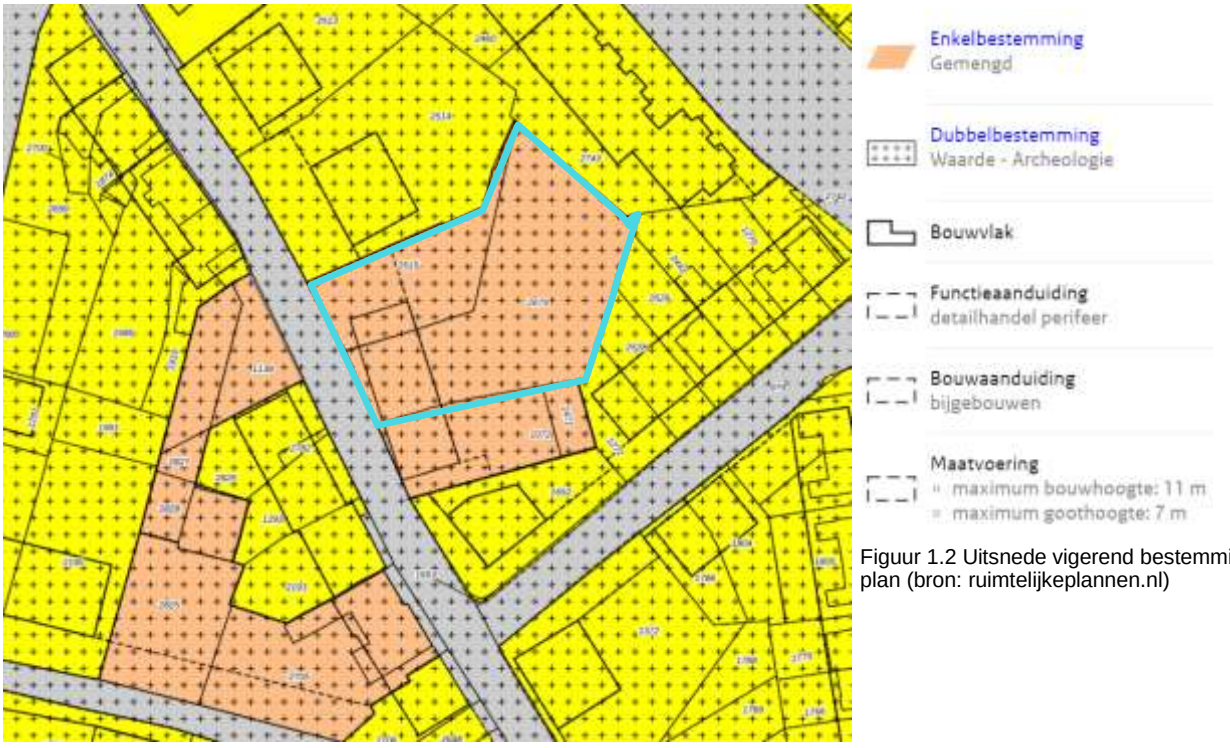




Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing plangebied
(bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Erp’, vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel het geldende planologisch-juridisch kader. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘detailhandel perifeer’ en de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. De maximale bouw- en goothoogte binnen het bouwvlak is respectievelijk 11 meter en 7 meter. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019, door de gemeente Meierijstad. Met dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid op eenduidige wijze verankert in alle bestemmingsplannen van gemeente Meierijstad.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale omgevingsonderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een bedrijfspand en parkeerterrein. Het gehele plangebied is verhard. In de plint van het pand zijn winkels en bedrijven gevestigd, op de eerste verdieping zijn kantoorruimtes aanwezig. Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat in de kern Erp ten zuidoosten van het centrale Marktplein en de kerk. De Kerkstraat is een belangrijke doorgaande weg in het dorp. Het is een bebouwingslint met gemengde functies. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als winkels en (kleine) bedrijven gevestigd.

Het plangebied betreft momenteel een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende kantoor- en winkelfuncties. Zo is er een evenementenbureau, fietsenwinkel en woonwinkel gevestigd. Figuur 2.1 geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Voor het toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom moet er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitswinst van onderhavige planontwikkeling is gericht op de sloop van het bestaande bouwvolume, waardoor de omvang beter past in de (woon)omgeving. Ook is het positief dat de functie detailhandel buiten het centrumgebied wordt omgezet naar wonen. De nieuwe appartementen zijn beter passend in de (woon)omgeving. Het centrum van Erp is gebaad bij verdere concentratie van de centrumvoorzieningen rondom het Hertog Janplein.

Initiatiefnemer heeft het voornemen de grond met een oppervlakte van circa 2.165 m^2 te ontwikkelen tot appartementencomplex. Het beoogde programma voor bestaat uit 19 huurappartementen:

- Er komen minimaal 7 appartementen binnen het sociale huursegment met een maximale huurprijs van € 737,14 per maand (prijspeil 2020).;

- Er komen maximaal 8 appartementen binnen het commerciële middeldure huursegment met een maximale huurprijs van € 890,- per maand (prijspeil 2020).;
- Er komen maximaal 4 appartementen binnen het commerciële dure huursegment met een maximale huurprijs van € 980,- per maand (prijspeil 2020).

De voorgestelde doelgroepen en het woningtype, sluit aan bij de vraag, dit programma is onvoldoende beschikbaar in Erp.

De bouwmassa is ontworpen met de voorzijde van de woningen gericht op het lint Kerkstraat en sluit op de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing aan de Kerkstraat 27. Het achterterrein is beschikbaar voor bergingen en parkeren. Middels een inrit is het achterterrein te bereiken. Er worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Figuur 2.2 toont de voorlopige perceelindeling en de plattegrond van de begane grond. Dit schetsontwerp is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting met ook de plattegronden van de verdiepingen.

Het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie Zuidoost Brabant. De commissie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand mits de nog resterende bezwaren worden weggenomen, het advies is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De ontwerper heeft hierop een nieuw plan toegelicht. De commissie acht deze opzet veel beter passend in deze omgeving. De commissie vraagt nog aandacht voor de aansluiting aan de rechterzijde van het pand. Tevens wordt nog informatie gedeeld over het materiaal- en kleurgebruik.



Figuur 2.2 Voorlopig ontwerp perceelindeling (bron: van Houtum Architecten)

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (staat nu gepland voor 1 januari 2023) komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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

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

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

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

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen el-

kaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

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

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving", "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Voor de nationale belangen "Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid "en "Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater" wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Water. In paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan archeologie en cultuur/natuurhistorie. Dit raakt aan nationaal belang "Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Doorwerking plangebied
Het realiseren van onderhavige ontwikkeling is primair een provinciale c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Bovendien past de beoogde ontwikkeling in het streven naar het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 19 appartementen. Daarbij vindt de sloop plaats van een bestaand en verouderd bedrijfsverzamelgebouw. De beoogde ontwikkeling aan de Kerkstraat in Erp betreft een stedelijke ontwikkeling dit blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘detailhandel perifeer’. Op basis van dit bestemmingsplan zijn 19 appartementen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 19 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 19 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

De herontwikkeling van het gebied tot een nieuw appartementencomplex kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). Omdat het niet gaat om een uitbreiding van het areaal bedrijventerrein of kantoren, is in zoverre geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is voor dit planonderdeel geen toets aan de Ladder aan de orde.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, onderstaand volgt een toelichting.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Het plangebied is gelegen binnen de kern Erp. Daarmee is met het plan sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied in de kern Erp.

Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Met de visie wil de gemeente richting geven aan het woonbeleid, waarbij er voldoende flexibiliteit moet blijven bestaan om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die de komende jaren komen. Om die reden worden ontwikkelingen jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, hiervoor wordt de Woonagenda vastgesteld.

De woningbehoefte kent kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:

- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijst (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzichte van nu).

In kwantitatief opzicht is er tot 2028 een behoefte aan 179 woningen in de kern Erp (zie tabel 3.1).

KERNEN VAN MEIERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

Tabel 3.1: Overzicht woningbehoefte tot 2028 per kern

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad

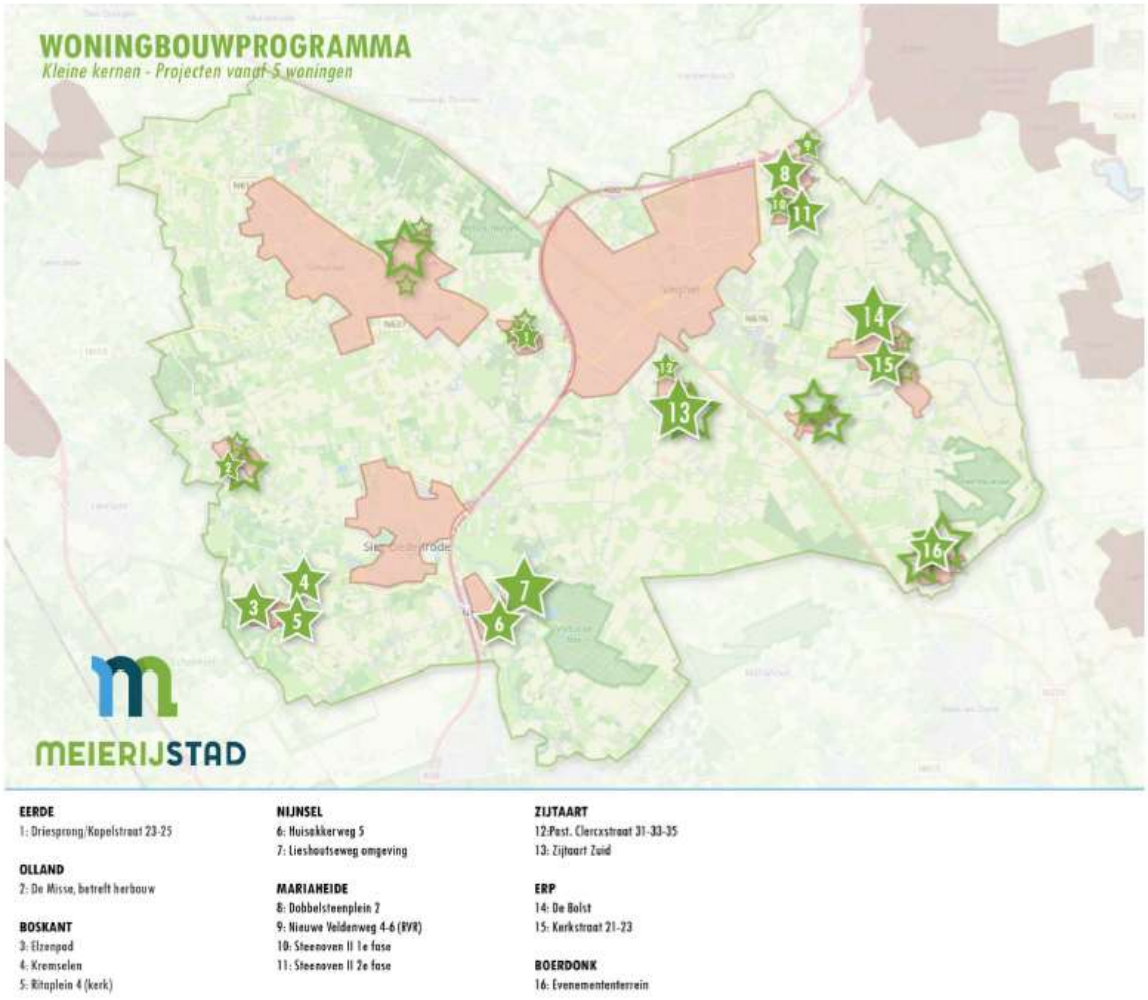
De gemeente Meierijstad monitort jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij. Op 2 juni 2020 is de gemeenteraad van Meierijstad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de woningbouwprogrammering. Hierbij is gekeken naar wat er is gerealiseerd en er wordt een prognose gegeven voor de periode 2020 t/m 2029. Zoals tabel 3.1 al aangaf is ook in tabel 3.2 af te lezen dat er in kwantitatief opzicht een woningbehoefte is van 179 woningen in de kern Erp. De totale kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Meierijstad komt neer op 3.940 woningen.

	a	b	c	d=a-b-c	e	f	g=b+c+e+f	h=g/a	i	j=(g+i)/a
	woning-behoefte	realisatie 2018	realisatie 2019	restant behoefte	harde en zachte capaciteit 2020-2024	2025-2029	realisatie en gepland	realisatie en gepland vs behoefte	potentieel	realisatie, gepland en potentieel vs behoefte
Boerdonk	28	4	2	22	14		20	71%	32	186%
Boskant	52	25	8	19	38		71	137%		137%
Buitengebied			31	-31	8		39		27	
Eerde	49	9	17	23	9		35	71%	29	131%
Erp	179	13	24	142	64	199	300	168%	16	177%
Keldonk	40	5	2	33	2		9	23%	44	133%
Mariaheide	49	18	38	-7	43		99	202%		202%
Nijnsel	88	4	1	83	45		50	57%		57%
Olland	37	4		33	10		14	38%	30	119%
Schijndel	876	190	50	636	312		552	63%	289	96%
Sint-Oedenrode	505	136	88	281	253		477	94%	71	109%
Veghel	1.934	258	126	1.550	1.386	815	2.585	134%	121	140%
Wijbosch	44	4	2	38	1		7	16%	114	275%
Zijtaart	59	6	7	46	58		71	120%	42	192%
Totaal	3.940	676	396	2.868	2.243	1.014	4.329	110%	815	131%

Tabel 3.2: Overzicht woningbouwplannen i.r.t. woonbehoefte per kern, gemeente Meierijstad

Voor de kern Erp geldt dat er per 1-1-2020 een behoefte is van 142 woningen (oorspronkelijke behoefte van 179 min het aantal gerealiseerde woningen in 2018 (13) en het aantal gerealiseerde woningen in 2019 (24)). Het totaal aantal woningen in plannen (harde en zachte plancapaciteit) voor de periode 2020-2024 bedraagt 64 woningen en voor 2025-2029 199 woningen. Het totaal aantal gerealiseerde en geplande woningen in Erp bedraagt daarmee 300 woningen. In het totaal aantal geplande woningen (harde en zachte plancapaciteit) 2020-2024 is het onderhavige plan aan de Kerkstraat al

meegenomen. Figuur 3.1 toont het woningbouwprogramma voor projecten groter dan 5 woningen, in deze figuur is onder nummer 15 onderhavig project (Kerkstraat 21-23) weergegeven.



Figuur 3.1 Woningbouwprogramma 2020-2029 Gemeente Meierijstad

Kwalitatieve woonbehoefte

In het samenwerkingsverband met regio Noordoost Brabant is in 2019 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In maart 2020 is hiervan de definitieve rapportage gepubliceerd.

- Inwoners van Meierijstad willen veelal in Meierijstad blijven wonen. 86% van de zelfstandig wonende huishoudens is (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. 67 % van de verhuis-geneigde starters en 81% van de verhuis-geneigde doorstromers. Met name in of nabij het centrum wonen is gewenst.
- 74% van der 65-plussers wil zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen en slechts 5% van hen verwacht te moeten verhuizen als de gezondheid achteruit gaat. 26% van de 65-plussers wil verhuizen naar een woning met zorgfaciliteiten.
- Het aantal spoedzoekers (mensen die dringend op zoek zijn naar een andere woning) blijkt onder doorstromers (zeer) beperkt. Het aantal spoedzoekers dat een tijdelijke woning zou accepteren ligt rond de 280.
- 23% van de eigenaar-bewoners denkt de komende 2 jaar energiebesparende maatregelen te nemen.

- Er is een grote interesse in bijzondere woonvormen onder mensen met een verhuiswens. Starters en doorstromers noemen met name zelfbouw op een eigen kavel, zelfbouw in een project (CPO) en transformeren van vastgoed als gewenste woonvormen. Doorstromers vanaf 65 jaar hebben met name interesse voor kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden of wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer de vraag uit het onderzoek over het huidige aanbod van Meierijstad wordt gelegd, wordt duidelijk waar de komende jaren de aandacht naar uit zou moeten gaan. Op hoofdlijnen sluit dit beeld aan bij de huidige woonvisie en de doorvertaling daarvan in onder meer de woningbouwprogrammering en het plan van aanpak om de woningbouw te versnellen. Zo is er behoefte aan o.a.:
- huurappartementen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare huurwoningen (tussen €424 en €607), zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare koopwoningen (tot €225.000), met name voor starters;
- middeldure huurwoningen (>€720);
- kleinere woningen, zowel in koop- als huursector, appartementen en grondgebonden.

Conclusie
Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. Er worden 19 appartementen gerealiseerd, wat geschikte woningen kunnen zijn voor eenpersoonshuishoudens voor zowel ouderen als jongeren. Er komen minimaal 7 appartementen binnen het sociale huursegment, dit is 37%. De overige 63% worden gerealiseerd als appartementen binnen het commerciële middeldure / dure huursegment.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van 19 huurappartementen. De ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief in het woningbouwbeleid van Meierijstad. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

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

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

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! 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 wordt een bestaand pand getransformeerd tot een appartementencomplex. Er is derhalve sprake van een inbreidings- / transformatieopgave binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden nieuwe appartementen gerealiseerd, er is 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, deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De 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’, zie figuur 3.2. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing.



Figuur 3.2 Uitsnede 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.

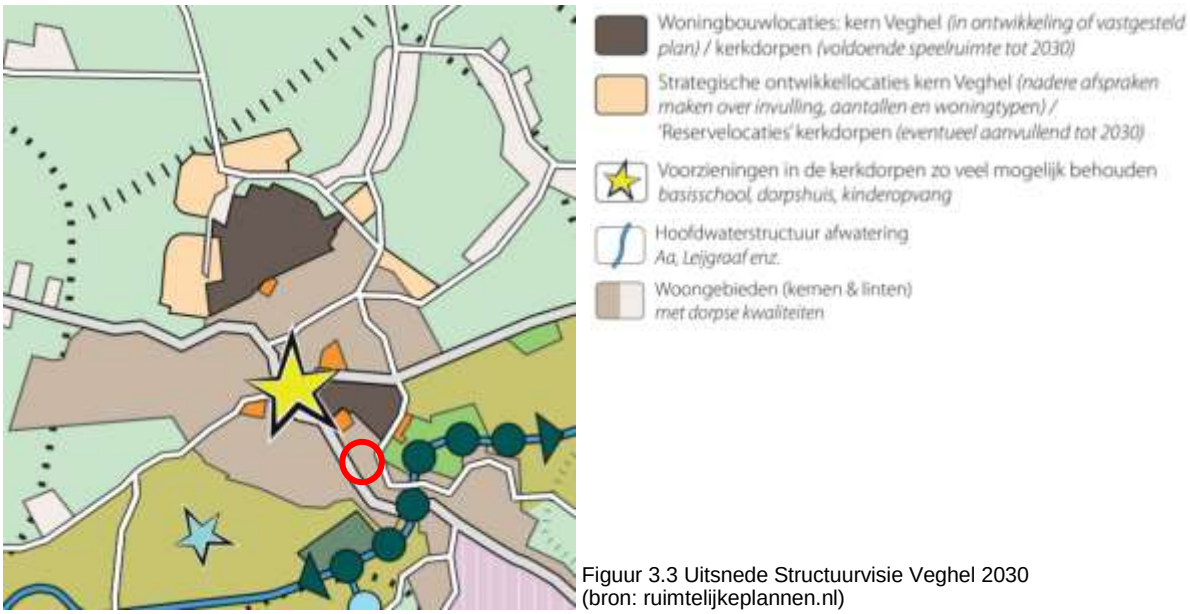
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een herontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw tot een appartementencomplex met 19 huurappartementen. Er worden appartementen opgericht in een bestaand bebouwingslint in het stedelijk gebied. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor de Kerkstraat. Er is sprake van een inbreidingsplan en transformatieopgave in stedelijk gebied. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Ontwerp Omgevingsverordening Noord Brabant
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (planidn: NL.IMRO.9930.OvrNBrabant-on01). Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure voor de periode van zes weken. Daarvoor ligt het ontwerp met ingang van 9 april 2021 ter inzage.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid. Indien de Omgevingsverordening vastgesteld wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan, zal er voor dit plan een beleidstoets aan de Omgevingsverordening plaatsvinden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030
Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het plangebied is aangeduid als woongebied in de kern Erp (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3 Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de structuurvisie 'Veghel 2030' schetst de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten, waaronder behoud van de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Daarbij wordt vooral ingezet op het verder ontwikkelen van de altijd al sterk vertegenwoordigde voedingsindustrie. Deze structuurvisie biedt daarom met recht een 'menu voor de toekomst'. Dat 'menu' is opgesteld voor de voormalige gemeente Veghel als geheel. Dat betekent dat vooral de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in deze structuurvisie aan bod komen. Zaken

dus, die iedereen in de gemeente aangaan. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruit gekeken, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn.

Vraaggestuurd ontwikkelen
Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt maken het noodzakelijk om vraaggestuurd te ontwikkelen. De gemeente Meierijstad (voorheen gemeente Veghel) biedt mogelijkheden voor organische gebiedsontwikkeling en functiemenging binnen gemeentelijke grondexploitaties. Vraaggestuurd ontwikkelen leidt over het algemeen tot meer diversiteit en kleinschaligheid en sluit daarmee naadloos aan op de wens om meer 'dorps' te bouwen. De volgende zaken hebben daarbij voorrang, waarbij kwaliteitswinst altijd een vereiste is:

- het aanhelen van linten en/of versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren;
- het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra;
- verbreding van het aanbod aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Doorwerking plangebied
Met onderhavige ontwikkeling worden er 19 huurappartementen in diverse prijsklassen gerealiseerd in de kern van Erp. Er worden ook minimaal 7 sociale huurwoningen gerealiseerd. De gemeente wil meer vraaggestuurd gaan ontwikkelen waarbij woningbouwontwikkelingen die invulling geven aan onder andere het 'dorps' bouwen (als voorbeeld van een bijzonder woonmilieu) de voorkeur hebben. In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van een locatie binnen de kern Erp. De locatie leent zich voor woningtypen in een dorps woonmilieu. Onderhavig plan levert een bijdrage aan een meer gedifferentieerd en eigentijds woningaanbod en hiermee past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de Veghelse structuurvisie.

Woonvisie Meierijstad
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Wonen en werken trekt jeugd aan, er is een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is een divers woningaanbod en met, waar nodig, ondersteuning;
- De behoefte van de woningzoekenden is het uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Meierijstad wil een gemeente zijn met een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare buurten voor alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Meierijstad heeft circa 80.000 inwoners en bestaat uit 13 kernen met elk een eigen karakter en identiteit. Zowel dorps als stedelijk.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoeften en -wensen die binnen de inwoners van de gemeente leven, wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Daarbij wordt zowel naar de korte als de lange termijn gekeken en zijn de volgende vier thema's leidend:

1. De dynamiek van de woningmarkt: afstemming van de vraag naar een passend aanbod en het aanbod in relatie tot de behoefte op de lange termijn;
2. Wonen, welzijn en zorg: samenhang tussen demografische ontwikkelingen, transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;

3. Duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. Leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

In de gemeente Meierijstad is behoefte aan huurwoningen, kleiner en betaalbaar wonen, meer gelijkvloers en meer nabij voorzieningen. Er moeten betaalbare flexibele woningen komen, er is behoefte aan sociale huur en behoefte aan vrije sector huur. Ook wordt gezegd dat de komende 10 jaar nog veel gebouwd moet worden. Daarna neemt de behoefte aan extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toegevoegd/ bijgebouwd te worden.

De bevolkingsgroei zorgt voor de periode tot 2030 voor woningbouwbehoefte. In het basisdocument wordt hierbij onderscheidt gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Doorwerking plangebied

De kwantitatieve en kwalitatieve behoeften staan reeds beschreven in paragraaf 3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. De herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte en wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, er is dus sprake van een inbreidingsplan.

De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van het oprichten appartementen in de kern Erp, 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. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zullen de appartementen zoveel mogelijk energieneutraal, minimaal bijna energieneutraal (BENG), 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. – aanmeldingsnotitie

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.

Met dit bestemmingsplan wordt aan appartementencomplex gerealiseerd met 19 appartementen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied
Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van de beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

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 2022

van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 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

Op de beleidskaart van de gemeente Meierijstad valt het plangebied geheel binnen een zone met een hoge archeologische verwachting. In dit gebied dient, voorafgaand aan ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld, archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het beleid van de gemeente is verankerd in het vigerende bestemmingsplan ‘Erp’. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm dient naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate vastgesteld te worden.

De ontgravingsdiepte is nog niet bekend maar zal de grens van 30 cm beneden maaiveld overschrijden, derhalve is door Lycens een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage, in deze toelichting staan de belangrijkste conclusies beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek kan nog niet worden vastgesteld of er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Wel is zeker dat het plangebied al vanaf het Laat-Paleolithicum op een voor mensen aantrekkelijke plek lag. Daarom is de kans op het aantreffen van resten uit het Laat-Paleolithicum t/m de Nieuwe Tijd middelhoog tot hoog. Ook is op circa 120 meter ten westen van het plangebied een IJzertijd vindplaats aangetroffen waarvan de begrenzing nog niet duidelijk is. Mogelijk breidt de vindplaats zich uit tot in onderhavig plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek is een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied vastgesteld. Deze verwachting is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het gebied. Hier worden vanaf het Laat-Paleolithicum archeologische resten verwacht. Het is niet zeker of het archeologische niveau intact is. Geadviseerd wordt dan ook om binnen het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uit te voeren. Doel van dit onderzoek is vaststellen op welke diepte de top van het dekzand ligt. Aan de hand daarvan en op basis van de gegevens uit het bouwhistorisch onderzoek kan de archeologische verwachting voor het plangebied verder worden gespecificeerd. Met betrekking tot de aanbevelingen/bevindingen uit onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Meierijstad.

De huidige dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ blijft gehandhaafd waarmee de mogelijke archeologische waarden beschermd blijven. Het booronderzoek dient voorafgaand aan de start van de sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Als er sporen aanwezig zijn heeft dit gevolgen voor de

manier waarop er wordt gesloopt dient te worden, als er geen sporen aanwezig zijn kan men direct door met het ontgraven van de bouwpunt.

Cultuurhistorie
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) 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 ‘Meierij’. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden.

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn wel rijksmonumenten, MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. De Kerkstraat is aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. 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. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, de rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

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, “Deurnsche Peel & Maria-peel”, bevindt zich op circa 19 kilometer afstand ten zuidoosten 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 19 appartementen betreft als vervanging van een bedrijfsverzamelgebouw, is een effect als gevolg van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet te verwachten. Zekerheid kan echter alleen verkregen worden middels een stikstofberekening. Derhalve is er een stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 170 meter ten zuidoosten 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
Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Bovendien worden er geen houtopstanden gekapt.

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

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

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Nee	Nee	-	-
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus en gierzwaluw	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.1 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd waarin gekeken is naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten. 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.

Vastgesteld is dat de bestaande gebouwen binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen bevatten. Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.

Naar aanleiding van de conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek is onderzoek uitgevoerd naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het seizoen van 2021. Met als doel om nesten van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. De rapportage Resultaten vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen is opgenomen als bijlage 8 van deze toelichting.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, gierzwaluw, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, gierzwaluw en een vleermuissoort is uitgesloten.

Conclusie
Op basis van het verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, gierzwaluw, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, gierzwaluw en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:
- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.4 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het water-

schap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.
Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- Voldoende water en robuust watersysteem

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- Gezond en schoon water

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- Natuurlijk water

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingszones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. 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. Bij kleine plannen (<500 m^2) is geen compensatie verplicht. Bij grotere planontwikkelingen is een hydrologisch onderzoek noodzakelijk om de impact van het planvoornemen af te stemmen en kan de Rekenregel als uitgangspunt voor het bepalen van de compensatie gebruikt worden.

Waardevol water in Meierijstad

De gemeente Meierijstad (waartoe Erp behoort) en de waterschappen hebben een beleidsdocument opgesteld, namelijk het VGRP+ 2017-2022, Waardevol water in Meierijstad. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan is een geschikt planinstrument om mee te kunnen bewegen met de veranderingen om ons heen. Zo is er bijvoorbeeld sprake van verandering in wetgeving, meer neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en meer focus op beheer i.p.v. nieuwbouw. Door de huidige situatie af te zetten tegen toekomstige ontwikkelingen ontstaat een opgave.

Op basis van de kernkwaliteiten van de gemeente Meierijstad, de Watervisie samenwerkingsregio As50+ en de Visie Meierijstad is een gezamenlijke visie opgesteld over de toekomstige invulling van de watertaken. Om de visie te kunnen verwezenlijken zijn in het document een aantal speerpunten en aandachtsvelden bij de uitvoering van de reguliere werkzaamheden van belang. Om dit te bereiken wordt de maatschappij zoveel als mogelijk betrokken. Op particulier terrein liggen namelijk veel kansen en een hoger waterbewustzijn leidt tot meer acceptatie en aangepast gedrag. Bij (her)ontwikkelingen en reconstructies dient zo goed mogelijk de boven- en ondergrondse ruimte benut te worden. Dit kan alleen door intensief samen te werken met de waterpartners.
Een planontwikkeling mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. De online 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten en vroegtijdige afstemming van het planvoornemen mogelijk maakt. Middels de waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Oppervlaktewater

Binnen en nabij de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig door de ligging in het centrum. Hierdoor kan niet rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater en is geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard. Er komt geen nieuwe verharding bij. Rondom het appartementencomplex wordt groen aangelegd. Wanneer de huidige situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af. Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afvoer van verhard oppervlak. Het gemeentelijk beleid verplicht dat het een hemelwaterneutrale ontwikkeling is. Het gemeentelijk beleid is algemeen gericht op het zoveel mogelijk ter plaatse verwerken van hemelwater.

Afvalwater

De woningen worden aangesloten op het bestaande riool. Hiervoor wordt een aanvraag rioolaansluiting ingediend bij de gemeente Meierijstad.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel en de verhardingsafname is geen wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling. Eventueel benodigde vergunningen zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in (de buurt van) een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd te worden middels het 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.

Doorwerking plangebied
Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten en conclusies opgenomen.

In eerste instantie is er een vooronderzoek (conform de NEN 5725) uitgevoerd. In dit vooronderzoek wordt de aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem onderzocht. Daarnaast dient het milieuhygiënisch vooronderzoek als basis voor de hypothese over veld- en laboratoriumonderzoek. Als gevolg van een brand (in augustus 2018) wordt de locatie als heterogeen verdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt niet als asbestverdacht beschouwd. Er is geen sprake van bodemvreemde lagen.

<u>Resultaten verkennend bodemonderzoek</u>
In mengmonster BG1 van de sporen baksteenhoudende bovengrond zijn gehaltes aan zink, cadmium, kwik, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van baksteen. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

In mengmonsters BG2 en BG3 van zintuiglijk schone bovengrond zijn eveneens gehaltes aan zware metalen aangetoond. Een verklaring voor de licht verhoogde gehaltes aan metalen ligt mogelijk in het gebruik door de jaren heen. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster OG1 van de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is een gehaltes aan naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan naftaleen wordt toe te schrijven aan verhoogde rapportagegrens door verstoring tijdens de labanalyse. Deze verstoring wordt veroorzaakt door zwevende deeltjes in het monster en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie
De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van appartementen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

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

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

Gebied met functiemenging
Aanvullend onderscheidt de VNG-publicatie 'functiemengingsgebieden'. Binnen een gebied met functiemenging kan de kan Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging worden toegepast. Hierbij is het beter mogelijk om menging van functies toe te staan. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:
- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

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

Hier zijn de richtafstanden niet van toepassing, maar wordt gewerkt met de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De Omgevingswet komt eraan en de VNG wil zich hier samen met gemeenten en anderen op voorbereiden door in haar publicaties de werkwijze en de geest van de Omgevingswet waar mogelijk te integreren. Derhalve is er in 2019 een nieuwe publicatie opgesteld door de VNG, de VNG-uitgave “Milieuzonering nieuwe stijl”. Hiermee wil de VNG gemeenten stimuleren tot en ondersteunen bij het op een alternatieve manier reguleren van bedrijven in het bestemmingsplan, vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In deze nieuwe publicatie is aangegeven dat het uitgangspunt is dat zich in gemengd gebied met wonen alleen bedrijven zullen vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven, die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. De productiewerkzaamheden geschieden hoofdzakelijk inpandig en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf vindt vooral plaats in de dagperiode.

Naast bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
  - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
  - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in de VNG-publicatie (bijlage 4) een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig gebied betreft een gebied met functiemenging. De Kerkstraat is immers een aanloopstraat/toegangsweg naar het centrum, waar woningen afwisselend met bedrijfsactiviteiten en detailhandel voorkomen.

Kerkstraat 27

Grenzend aan de zuidkant van het plangebied is de bestemming Gemengd opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere bedrijven in categorie 1 en 2 (en die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten) en daarnaast dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Tevens is de aanduiding 'detailhandel – perifeer' opgenomen. Ter plaatse is een bakkerij gevestigd. Het betreft een brood en banketbakkerij - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van chargeovens. Een dergelijke bakkerij valt op basis van de VNG-publicatie Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging in categorie B. Het betreft een ambachtelijk bedrijf die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking is. Het betreft dus een activiteit die in een gebied met functiemenging kan worden uitgeoefend naast, boven of onder woningen wanneer deze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaatsvindt. Onder bouwkundig afgescheiden moet worden verstaan dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding. Er is sprake van een bouwkundige afscheiding tussen de bestaande bakkerij en de het nieuwe appartementencomplex. De bakkerij vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling en vice versa.

Kerkstraat 60

Schuin tegenover het plangebied is bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hier is een installatiebedrijf / loodgieter gevestigd, vergelijkbare bedrijven behoren tot categorie B op basis van de VNG-publicatie Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. De activiteiten kunnen dus uitgeoefend worden naast, boven of onder woningen wanneer deze bouwkundig afgescheiden van woningen plaatsvinden. Het bouwvlak van dit bedrijf ligt op 14 meter van het plangebied. De activiteiten vinden dus niet plaats aanpandig aan het nieuwe appartementencomplex. Daarnaast geldt voor milieucategorie 2 de grootste richtafstand van 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan, dit bedrijf vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Bovendien zijn er op kortere afstand reeds bestaande woningen gevestigd, waardoor onderhavige ontwikkeling geen extra belemmeringen genereert voor de bedrijfsvoering.

Den Uil 3

Op minstens 60 meter van het plangebied ligt een sportpark. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt de milieucategorie 3.1 met de bijbehorende richtafstand van 30 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor het veldsportcomplex en vice versa. Bovendien zijn er op kortere afstand van het veldsportcomplex reeds bestaande woningen gevestigd.

Cruijgenstraat 28

Op circa 135 meter van het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan een bestaand mengvoederbedrijf toegestaan. Dit mengvoederbedrijf is reeds verdwenen en een nieuw mengvoederbedrijf is niet toegestaan. Binnen deze bestemming kan een omgevingsvergunning verleend worden voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen, en dat naar zijn aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de onder de categorieën 1 en 2 vallende bedrijven. Voor bedrijven in categorie 3.1 geldt een richtafstand van 30 meter tot gemengd gebied. Deze bedrijfsbestemming vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling en vice versa.

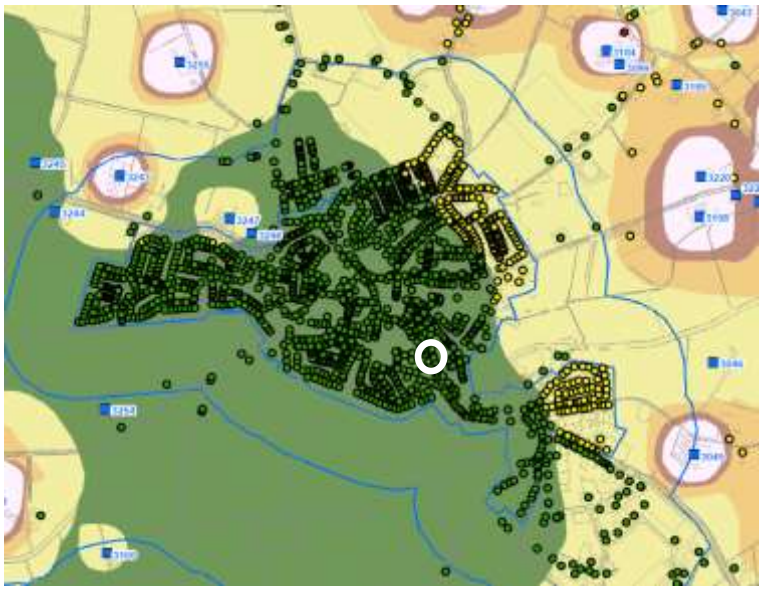
Brugstraat 13
Op 260 meter ligt het bedrijf Fransen en Gerritsen. Dit is een bedrijf in milieucategorie 4, hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

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. Vice versa heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.8 Geurhinder

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

Doorwerking plangebied
Rondom de kern Erp zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken. In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting (evaluatie van de gemeentelijke geurverordening 2015). Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 0 - 5 E/m³ is, waardoor sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers al veel woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.1 Uitsnede Geursituatie 2015 Veghel
(bron gemeente Veghel, 2016)

4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Er is door K-plus Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Kerkstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Hagelkruisstraat, Paus Johanneslaan en Den Uil opgenomen in het akoestisch onderzoek. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage, in deze toelichting staan de belangrijkste conclusies beschreven.

Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: *"de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaai)".*

Kerkstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Kerkstraat is maximaal 63 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Meierijstad kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van bestaande bebouwing van een gemengd gebied.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €36.000,- (120 m * 6m * €50,-). Alle wegen in de omgeving zijn voorzien van klinkerverharding. Om een klein gedeelte te gaan voorzien van een ander wegdek is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud en esthetica niet wenselijk.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw ter plaatse van waarneempunt 1 /m 11 en 25 en 26 beschikt niet over één geluidluwe gevel. De gevels van de overige waarneempunten zijn wel geluidluw. Gezien de indeling van de plattegronden beschikt niet ieder appartement over een geluidluwe gevel. Door het toepassen van bijvoorbeeld loggia's kunnen de achterliggende gevels mogelijk geluidluw worden.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In de rapportage staat de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Hagelkruisstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 45 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 50 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Pastoor Johanneslaan
Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 36 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 31 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Den Uil
Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 34 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 29 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Buitenruimten
Op basis van geluidberekeningen blijkt dat de geluidniveaus bij een aantal balkons 63 dB is met aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Voor geluidniveau in de buitenruimten is geen wetgeving die aangeeft wat een aanvaardbaar woon-en leefklimaat is. Tevens heeft de gemeente Meierijstad geen geluidbeleid, er geldt dus geen wetgeving voor een aanvaardbaar woon-leefklimaat bij buitenruimten. Omdat de berekende geluidniveaus bij een aantal balkons vrij hoog zijn en in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er naar oplossingen gekeken wordt om de milieukwaliteit ter hoogte van de balkons te verbeteren. Er kunnen maatregelen genomen worden om de geluidbelastingen ter hoogte van de balkons met de hoge geluidniveaus te reduceren. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan maatregelen zoals een wintertuin met of zonder te openen delen, het doortrekken van de gevel middels een raamconstructie of een loggia. Het toepassen van een geluidscherm draagt bij aan een betere leefomgeving ter hoogte van de balkons.

Om de geluidbelasting bij de balkons aan de Kerkstraat te reduceren worden er glazen geluidschermen geplaatst. Hiermee zal ter hoogte van de balkons het geluidsniveau afnemen, wat het woon- en leefklimaat ten goede komt. Het toepassen van glazen geluidschermen draagt bij aan een betere leefomgeving ter hoogte van de balkons. Aanvullend wordt als maatregel nog gedacht aan het aanbrengen van absorptiemateriaal ter hoogte van de balkonplafonds. De omgevingsgeluiden die worden opgevangen worden door een standaard balkonplafond versterkt, absorptiemateriaal draagt bij aan reducering van omgevingsgeluiden. De uitwerking van de toe te passen glazen geluidsschermen worden momenteel in de verdere uitwerking van de ontwerpen meegenomen.

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 betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM

(Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

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 19 appartementen 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_2 µg/m³**	**PM_{10} µg/m³**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m³**	**Jaar**
15520263	22.2	19.5	7.2	11.4	2020
15520391	19.6	18.9	6.8	11.2	2020
15520532	20.1	19.0	6.8	11.3	2020
15520329	17.8	18.5	6.5	11.1	2020
15520357	17.8	18.5	6.5	11.1	2020
15520629	17.8	18.5	6.5	11.1	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

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

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.
(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[3].

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

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

Doorwerking plangebied
Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.2 is de risicokaart weergegeven.

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



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Inrichtingen

De risicokaart geeft aan dat op 240 meter ten noordoosten van het plangebied een tankstation gelegen. Dit tankstation heeft een vergunde LPG jaardoorzet van 500-1.000 m^3. De volgende installaties zijn aanwezig: een LPG-reservoir met een risicocontour PR10-6 van 25 meter, een LPG-vulpunt met een risicocontour PR10-6 van 35 meter en een LPG-afleverinstallatie met een risicocontour PR10-6 van 15 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico is 150 meter. Er wordt voldaan aan de risicoafstanden er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 240 meter van het LPG tankstation aan de Cruijgenstraat. Op een afstand van meer dan 240 meter tussen de incidentlocatie en een gebouw waar mensen in verblijven zijn geen letale of ernstig gewonde slachtoffers te verwachten.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Transport

Kerkstraat

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat. Over deze weg vindt vervoer van de gevaarlijke stoffen LF1 en LF2 plaats. Deze gevaarlijke stoffen hebben een invloedsgebied van 45 meter. Het plangebied is gelegen op circa 7 meter van de Kerkstraat en ligt daarmee dus binnen het invloedsgebied. Omdat er geen GF3 over de weg wordt vervoerd wordt de oriëntatiewaarde, volgens de Handleiding risicoanalyse transport (Hart), niet overschreden. De dichtheid van personen neemt in de nacht wel toe. Momenteel zijn er winkels en kantoren gevestigd en volgens tabel 4-5 van het Hart zijn daar ’s nachts geen mensen aanwezig. Daarentegen zegt diezelfde tabel dat er in woningen ’s nachts wel personen aanwezig zijn. Ondanks dat de dichtheid van personen wel toeneemt kan, volgens het Bevt artikel 8 lid 2, vooralsnog volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico boor het scenario plasbrand.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het maatgevend scenario is een plasbrand. Een plasbrand wordt veroorzaakt bij een incident waarbij door een mechanische impact op de tank leeg stroomt. Een groot deel van de benzine stroomt in korte tijd uit. Er wordt een plas gevormd die zich in de omgeving verspreidt. Ontsteking leidt tot een korte brand.

Bestrijdbaarheid

Een maatgevend scenario is de plasbrand van een zeer brandbare vloeistof als gevolg van het instantaan falen van een tankwagon op de route vervoer gevaarlijke stoffen. Bij het instantaan falen van een tank met zeer brandbare vloeistoffen zal een plas met zeer brandbare vloeistoffen ontstaan die bij ontsteking tot een plasbrand leidt. De ontwikkeling van dit scenario zal vrij snel plaats vinden waardoor vluchten niet altijd mogelijk is. Slachtoffers zullen vooral vallen onder de mensen in de plas of in de directe omgeving van de plas. Daarnaast bestaat er de kans op brandoverslag naar gebouwen die in de directe omgeving van het incident zijn gelegen. De bestrijdbaarheid van het scenario plasbrand is slecht. De plas is waarschijnlijk al grotendeels opgebrand voordat de brandweer ter plaatse is. De hulpdiensten zullen zich richten op het redden van slachtoffers en het blussen van de plasbrand met een schuimvormend blusmiddel en het blussen van eventuele secundaire branden in de omgeving. Mocht de plas nog niet ontstoken zijn dan zal de brandweer proberen om de vloeistofplas af te dekken met een schuimlaag.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied. Voor het scenario plasbrand is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Het plangebied laat geen objecten toe die bestemd zijn voor verminderd zelfredzame personen. Dit betekent dat de aanwezigen in het plangebied instaat zijn zichzelf in veiligheid te brengen/vluchten zonder hulp van anderen.

Cruijgenstraat en Heesakker

Het plangebied ligt vlakbij de Cruijgenstraat (circa 240 meter) en de Heesakker (circa 300 meter). Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen GF3, LF1 en LF2 plaats. GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Derhalve is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied (BLEVE) van deze weg. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de transportroute ligt is in principe volgens art. 8 Bevt een volledige verantwoording groepsrisico noodzakelijk. Volgens de vuistregels van het HART wordt in dit geval het groepsrisico niet overschreden en is een beperkte verantwoording voldoende. Kijkend naar de vuistregels moet zowel de oriëntatiewaarde als de 10% van de oriëntatiewaarde getoetst worden. Voor beide geldt vuistregel 1 dat de tankwagens geen stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 anders dient er een berekening gemaakt te worden. In deze zaak is dit niet het geval. Vuistregel 2 richt zich op de drempelwaarde GF3 vervoer voor overschrijding van de oriëntatiewaarde of de 10% van de oriëntatiewaarde. Dit is te controleren in tabel 1-6 in bijlage 1 van het HART[4]. Op basis van een dichtheid van 10 ha en 30 meter afstand van de as van de weg is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde. Op basis van deze resultaten wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE[5].

[4] RIVM (2017) Handreiking Risicoanalyse Transport

[5] Besluit Externe Veiligheid Transport, art. 7.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het maatgevend scenario is een koude BLEVE. Een koude BLEVE ontstaat doordat de inhoud van een tankwagon met brandbaar gas, bijvoorbeeld door een botsing, ineens vrijkomt en direct ontsteekt in de vorm van een vuurbal.

Bestrijdbaarheid

De ontstane vuurbal geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling. Personen die zich binnen de vuurbal bevinden zullen komen te overlijden. Mensen buiten de vuurbal en buiten de 35 kW/m^2 -contour kunnen komen te overlijden als gevolg van warmtestraling als ze zich buiten bevinden (dus niet in een gebouw). De koude BLEVE treedt plots op als gevolg van bijvoorbeeld een mechanische beschadiging van de tankauto en heeft een snelle ontwikkeltijd. Hierdoor zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Voor een koude BLEVE zijn geen mogelijkheden voor zelfredzaamheid, aangezien dit scenario in principe geen ontwikkeltijd kent. Aangezien een koude BLEVE geen ontwikkeltijd kent en maar enkele seconden duurt, is het niet mogelijk om voor het incident het gebied te ontvluchten en/of te schuilen. De inrichting van het plangebied is daardoor niet bepalend voor de zelfredzaamheid bij dit type scenario. Derhalve is het niet nodig om extra eisen te stellen aan de inrichting van het gebied ten gevolge van een koude BLEVE.

Conclusie

Bij de beperkte verantwoording van het groepsrisico dient conform art. 9 Bevt de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd. De Veiligheidsregio Brabant Noord is om advies gevraagd, dit advies is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Er wordt geadviseerd om de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief te informeren. T.z.t. zullen de risico's aan de nieuwe bewoners kenbaar wordt gemaakt. Tevens heeft de brandweer geadviseerd om zorg te dragen voor de aanwezigheid een interne vluchtweg aflopend van de Kerkstraat. Gezien het plangebied aan alle andere zijden dan aan de Kerkstraat grenst aan particulier terrein is het realiseren van een (vlucht)ontsluiting een andere richting op niet zondermeer mogelijk. In de meest noordelijke punt van het plangebied grenst het plangebied aan een appartementencomplex aan de Paus Joanneslaan. Ten noorden van dit appartementencomplex loopt een brandgang. Deze brandgang komt uit op de gezamenlijke tuin van het appartementencomplex, welke grenst aan onderhavig plangebied. In de erfafscheiding van onderhavig plangebied wordt een brandpoort gerealiseerd. Een deur in een vluchtroute met een standaard cilinderslot is niet toegestaan, daarom zal deze deur bij een brandmelding automatisch vrij worden gegeven. Tevens kan de deur worden voorzien van een noodontgrendeling om de deur in geval van een calamiteit direct te ontgrendelen. Het betreft dus geen normale doorgang maar enkel een doorgang die wordt gebruikt in incidentele bedreigende situaties.

4.12 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,8 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 60 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

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

4.14 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxinen richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is wel gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf: Boterweg 26 (stap 5b) maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Met betrekking tot stap 5b wordt door de GGD het volgende opgemerkt:
Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij".
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.8 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het gehele stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.15 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

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de minimale verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381).

Voor dure huurappartementen is de verkeersgeneratie in schil centrum, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 5,9 per appartement. Voor 4 dure appartementen is de verkeersgeneratie 23,6 motorvoertuigen per etmaal.
Voor huurappartementen midden/goedkoop (inclusief sociale huur) is de verkeersgeneratie in schil centrum, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 4,1 per appartement. Voor 15 huurappartementen midden/goedkoop (inclusief sociale huur) is de verkeersgeneratie 61,5 motorvoertuigen per etmaal.
In totaal komt de verkeersgeneratie hiermee op 85,1 motorvoertuigen per etmaal. Er worden geen problemen met betrekking tot verkeersdrukte verwacht. Bovendien zal er gezien het huidige gebruik van het pand als bedrijfsverzamelgebouw nauwelijks tot geen toename zijn aan het extra verkeersbewegingen.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling is berekend met de parkeernormen uit de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ (zie tabel 4.3). Volgens de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ zijn er voor sociale huurappartementen 1,8 parkeerplaatsen per appartement vereist, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor 7 sociale huurappartementen dienen er 10,5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de bewoners en 2,1 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor middeldure huurappartementen zijn er 2,1 parkeerplaatsen per appartement vereist, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor 8 middeldure appartementen dienen er 14,4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor bewoners en 2,4 voor bezoekers. Voor dure huurappartementen zijn er 2,3 parkeerplaatsen per appartement vereist, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor 4 dure appartementen dienen er 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor bewoners en 1,2 voor bezoekers

Overige kernen				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,3	2,4	woning	
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,2	2,4	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	2,0	2,2	woning	
Koop/huur, etage duur	2,1	2,3	woning	
Koop/huur, etage midden	1,9	2,1	woning	0,3
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	0,2

Tabel 4.3 Parkeernormen Meierijstad (bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018).

In totaal dienen er, op basis van de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' voor de ontwikkeling 38,6, afgerond 39 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein voor de bewoners en bezoekers. Om een reëler beeld te krijgen van de daadwerkelijke parkeerbehoefte van het plan wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. In tabel 4.4 zijn de aanwezigheidspercentages gekoppeld aan de normatieve parkeerbehoeftes van de appartementen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de bewoners en de bezoekers van de woningen. Uit de tabel blijkt dat een werkdagavond in dit geval het meest maatgevende moment is met betrekking tot parkeren. De parkeerbehoefte is dan, naar boven afgerond 35 parkeerplaatsen.

Er worden op eigen terrein 35 parkeerplaatsen aangelegd (zie figuur 2.2). Er worden conform de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Functie	Parkeer eis 100%	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen goedkoop (bewoners)	10,5	5,25	5,25	9,45	10,5	8,4	6,3	8,4	7,35
Woningen goedkoop (bezoekers)	2,1	0,21	0,42	1,68	0	1,47	1,26	1,68	1,47
Woningen midden (bewoners)	14,4	6,2	6,2	12,96	14,4	11,52	8,64	11,52	10,08
Woningen midden (bezoekers)	2,4	0,24	0,48	1,92	0	1,68	1,44	1,92	1,68
Woningen duur (bewoners)	8	4	4	7,2	8	6,4	4,8	6,4	5,6
Woningen duur (bezoekers)	1,2	0,12	0,24	0,96	0	0,84	0,72	0,96	0,84
Totaal	**38,6**	**16,02**	**16,59**	**34,17**	**32,9**	**30,31**	**23,16**	**30,88**	**27,02**
Totaal (afgerond naar boven)		**17**	**17**	**35**	**33**	**31**	**24**	**31**	**28**

Tabel 4.4 Parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages

Fietsparkeren

In Nederland worden veel ritten op de fiets gemaakt. Daarbij is het noodzakelijk om de fiets ook ergens te parkeren. Voor nieuwe voorzieningen, waarvoor een omgevingsvergunning, benodigd is, geldt conform de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, ook een parkeereis voor fietsparkeervoorzieningen. De fietsparkeernormen voor woningen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' zijn weergegeven in tabel 4.5.

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

Tabel 4.5 Fietsparkeernormen voor woningen (bron: Nota Parkeernormen Meierijstad, 2018)

Met onderhavig planvoornemen worden er 19 appartementen gerealiseerd, voor ieder appartement wordt een berging gerealiseerd die voldoende groot zijn om 2 fietsen te parkeren. Het fietsparkeren voor de bewoners wordt hiermee inpandig opgelost.

Voor de bezoekers van 19 appartementen is daarnaast nog eens rekening gehouden met de gemiddelde fietsparkeernorm van 0,75 per woning. Derhalve dienen er nog eens 15 fietsparkeervoorzieningen te worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Er wordt een openbare fietsenstalling gerealiseerd op het parkeerterrein.

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.

Het 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 ontwikkeling van het appartementengebouw met bijbehorende voorzieningen, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan en andere actuele bestemmingsplannen binnen de gemeente. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Meierijstad nagestreefd.

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 wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- of bouwhoogte) op de verbeelding aangeven. 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 in dit artikel geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen of bouwhoogten door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- 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.
- overige regels: dit artikel bevat een regeling omtrent het parkeren. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt hieraan getoetst. Er dient voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 te zijn voorzien.

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

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan is slechts één enkelbestemming opgenomen, namelijk ‘Wonen’.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ mogen de gronden worden gebruikt voor het wonen in gestapelde woningen, bergingen en stallingen ten behoeve van de woningen en een beroep aan huis bij het wonen. Verder zijn bijbehorende erven, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, e.d. toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen moeten binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. De positionering van het bouwvlak en de maximum hoogten zijn afgestemd op het bouwplan, zoals in hoofdstuk 2 beschreven. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan wordt 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.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Er zijn gedurende de voorbereidingsfase door initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de buurt. Op 14 december 2021 is een brief verzonden naar de omwonenden van de projectlocatie Kerkstraat 21-23. Via deze brief zijn omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling en zijn ze uitgenodigd om vragen of opmerkingen kenbaar te maken. De brief omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Naar aanleiding van deze brief is op 5 januari 2022 een kleine delegatie op het kantoor van de architect ontvangen. Tijdens dit overleg is het bouwplan toegelicht en zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De parkeerplaatsen worden voorzien van betonnen stootbandjes ter bescherming van de erfafscheiding.

- De bestaande hemelwaterafvoer in de brandgang zal intact blijven.
- De bestaande erfscheiding grenzend aan de percelen aan de Hagelkruisstraat zal intact blijven. Deze zal worden inkort tot 3 meter boven peil. Een en ander met de bewoners in het werk te bepalen.

Na deze bijeenkomst is er een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen als bijlagen van deze toelichting en tevens op 13 januari 2022 gedeeld met de omwonenden.

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.

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend, deze zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen. De nota beantwoording zienswijzen is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Voorlopig ontwerp
Bijlage 2: Brief welstandscommissie
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
Bijlage 4: Bureauonderzoek archeologie
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 8: Vervolgonderzoek flora en fauna
Bijlage 9: Advies veiligheidsrisico
Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie MER
Bijlage 11: Omgevingsdialoog
Bijlage 12: Nota Beantwoording zienswijzen

REGELS

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Wonen	12
Artikel 4	Waarde - Archeologie	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Kerkstraat 21-23, Erp' met identificatienummer NL.IMRO.1948.ERP000BP0012021-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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

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

1.5 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

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

1.7 beroep of 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 bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

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

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

1.10 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.13 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

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

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

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

1.18 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.19 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 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;

1.21 dienstverlening
het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.22 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.24 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;

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

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

1.27 horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

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

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.29 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.30 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;

1.31 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 6.1);

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

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

1.34 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.35 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde, en betreedbaar en afsluitbaar is;

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

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

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

1.39 perceel
kadastraal perceel;

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

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

1.42 voorste bouwvlakgrens
de grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg, voor zover er sprake is van een voorste bouwperceelsgrens.

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

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

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

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

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

1.48 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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 overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 brutovloeroppervlak van een gebouw

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

2.11 oppervlak van een bouwperceel

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in gestapelde woningen;
b. bergingen en stallingsruimten ten behoeve van de woningen;
c. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3.1;

met de daarbij behorende:

d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. wegen, straten en paden;
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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 meter bedragen;

e. de bouwhoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

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

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

3.4 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.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub a voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 meter bedragen;
b. geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
b. het bepaalde in dit lid onder a.1 en a.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Verbod

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

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het verdiepen en afgraven van de zeebodem;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;
b. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van goot- c.q. bouwhoogten en/of bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemene bepaling

Voor het een ondergronds werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4;

6.2.3 Afwijken

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

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

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

7.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 7.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

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

7.3 Strijdig gebruik

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

a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
b. gebruik van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
c. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
d. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie;
e. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning (1.48).

7.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 7.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

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

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

8.2 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 7.3 sub e, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. indien, binnen een straal van 75 meter van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 meter te vallen;
b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het bepaalde in 10.1.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

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

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Normstelling parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden;
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018 in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels e/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

10.2 Manoevreerruimte en ruimte voor laden en lossen bij parkeren

a. Er dient voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

10.3 Afwijkingsmogelijkheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 of Artikel 10.2 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. middels parkeeronderzoek aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 12 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Kerkstraat 21-23, Erp' van de gemeente Meierijstad.

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