

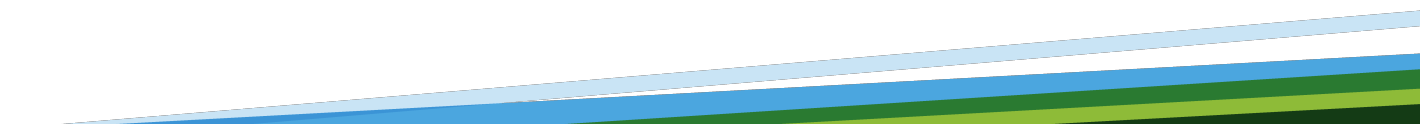


Bestemmingsplan

Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25



|               |                                         |
|---------------|-----------------------------------------|
| Betreffende   | Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25 |
| Planstatus    | vastgesteld                             |
| Projectnummer | NL.IMRO.1948.EER000BP0012019-VG01       |
| Datum         |                                         |



# Bestemmingsplan

## Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25

### Gemeente Meierijstad

|                               |                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | P00821_3                                                                                                                                                                                              |
| Datum:                        | 7 mei 2020                                                                                                                                                                                            |
| IMRO-code:                    | NL.IMRO.1948.EER000BP012019P-VG01                                                                                                                                                                     |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Vudel Invest BC                                                                                                                                                                                       |
| Projectteam BRO:              | JR, TS, NvdH                                                                                                                                                                                          |
| Concept:                      | november 2018, april 2019                                                                                                                                                                             |
| Voorontwerp:                  |                                                                                                                                                                                                       |
| Ontwerp:                      | december 2019                                                                                                                                                                                         |
| Vastgesteld:                  | 7 mei 2020                                                                                                                                                                                            |
| Beknopte omschrijving:        | Herziening bestemmingsplan ten behoeve van 6 nieuwe appartementen aan de Kapelstraat 23-25 alsmede bestemming van de huidige horecafunctie, uitgebreid met de mogelijkheid voor een kantoorvestiging. |
| Bron foto kافت:               | Meierijstad                                                                                                                                                                                           |

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

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                        | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                  | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                          | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                                        | 6         |
| <br>                                                  |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                            | <b>7</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                  | 7         |
| 2.2 Beoogde situatie                                  | 8         |
| <br>                                                  |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                       | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                               | 18        |
| <br>                                                  |           |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b> | <b>23</b> |
| 4.1 Inleiding                                         | 23        |
| 4.2 M.e.r.-plicht                                     | 23        |
| 4.3 Geluid                                            | 23        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                    | 25        |
| 4.5 Externe veiligheid                                | 26        |
| 4.6 Bodem                                             | 31        |
| 4.7 Water                                             | 32        |
| 4.8 Flora en fauna                                    | 37        |
| 4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden      | 38        |
| 4.10 Verkeer en parkeren                              | 39        |
| 4.11 Bedrijven en milieuzonering                      | 43        |
| 4.12 Geurhinder                                       | 46        |
| 4.13 Gezondheid                                       | 47        |
| <br>                                                  |           |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                        | <b>49</b> |
| 5.1 Inleiding                                         | 49        |
| 5.2 Systematiek van de regels                         | 49        |
| 5.3 Toelichting op de bestemmingen                    | 51        |

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                    | <b>53</b> |
| 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 53        |
| 6.1.1 Omgevingsdialoog                       | 53        |
| 6.1.2 Wettelijk (voor)overleg                | 53        |
| 6.1.3 Planprocedure: inspraak en zienswijzen | 53        |
| 6.2 Financiële uitvoerbaarheid               | 54        |

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 2: Wegverkeerslawaaionderzoek
- Bijlage 3: Industrielawaaionderzoek
- Bijlage 4: Historische bodemtoets
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog
- Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio Brabant Noord

**Toelichting**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van Café/Zaal De Driesprong aan Kapelstraat 23-25 te Eerde wil het aanwezige café en zalencentrum gedeeltelijk slopen en herontwikkelen naar woningbouw. Het plan is om in de plaats van het café en zalencentrum in de toekomst 6 appartementen en een kantoor te realiseren op het perceel en één extra bovenwoning planologisch mogelijk te maken<sup>1</sup>. Hierbij blijft de cafetaria/friettent met bestaande bovenwoning behouden op de locatie. Met het plan wordt stedenbouwkundig ingespeeld op de markante positie van het perceel aan het St. Antoniusplein. De cafetaria/friettent met de bovenwoning wordt geïntegreerd in dit stedenbouwkundige ontwerp.

De gewenste functiewijziging past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Meierijstad heeft echter aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

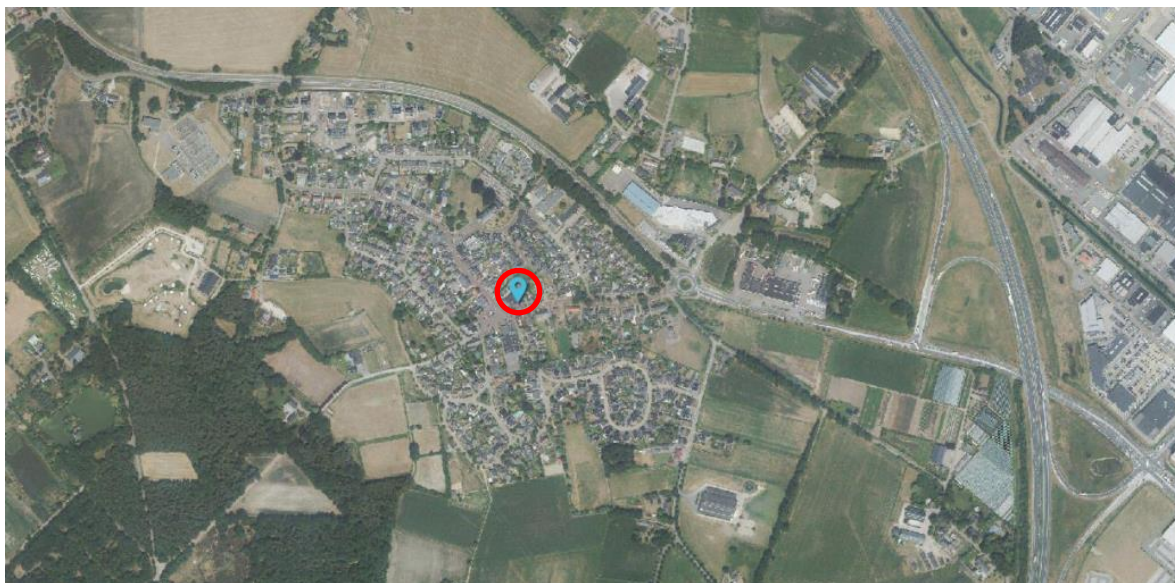
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de straat Kapelstraat in het centrum van de kern Eerde. Direct ten noorden en westen van Kapelstraat 23-25 zijn diverse maatschappelijke functies, winkels en woningen gesitueerd. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie E, perceelnummers 4676 en 4677. In figuur 1.1 is een luchtfoto van de nabije omgeving en een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied te zien is.

---

<sup>1</sup> Het vigerende bestemmingsplan maakt ter plaatse twee bovenwoningen mogelijk, deze planologische mogelijkheid wordt met onderhavig bestemmingsplan bestendigd.





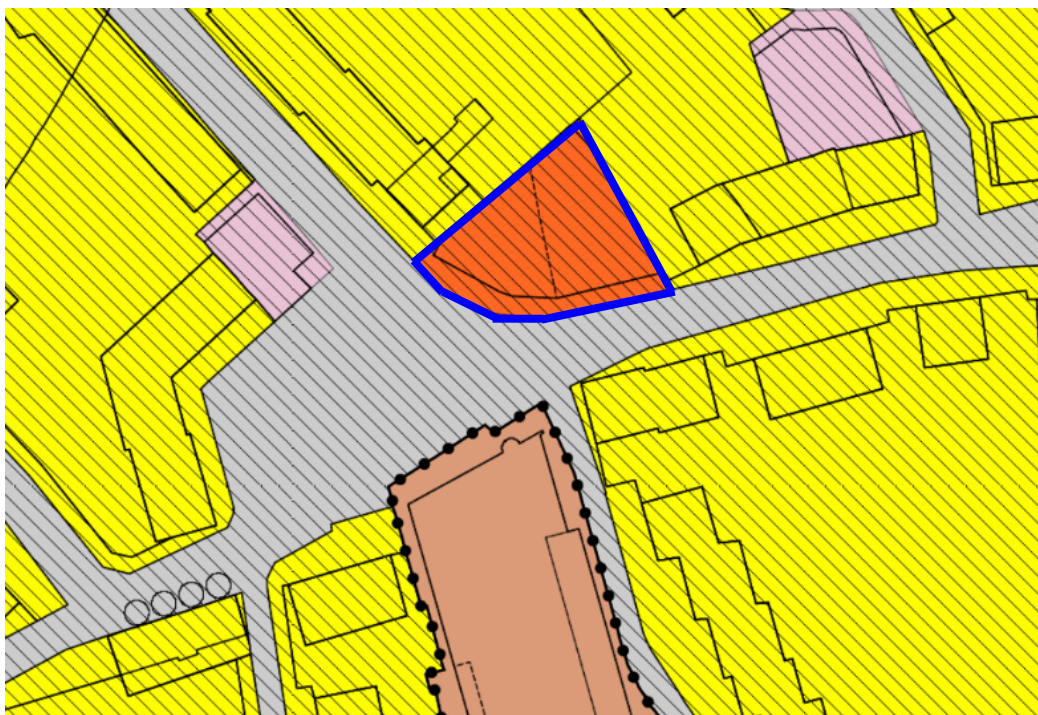
Figuur 1.1: (Globale) ligging Kapelstraat 23-25 in de omgeving (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kom Eerde', zoals dat op 22 juli 2010 door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Veghel is vastgesteld.

Het plangebied is bestemd als 'Horeca' met een bouwvlak. Ter plaatse van deze bestemming is horeca in categorie 1 en 3 toegestaan. Daarnaast is wonen in de vorm van maximaal één bedrijfswoning en/of twee appartementen toegestaan. Binnen het bouwvlak geldt gedeeltelijk een maximum bouw- en goothoogte van 4 meter en gedeeltelijk een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6,5 meter. Het bouwvlak wordt bijna geheel omsloten door de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' voor het gehele perceel. De realisatie van 6 appartementen, een bovenwoning en een kantoor is binnen de bestemming 'Horeca' niet toegestaan. Behoud van de cafetaria/friettent met bovenwoning is conform de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan plangebied (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor de gewenste situatie is een functiewijziging van het perceel noodzakelijk. Het perceel krijgt een gemengde bestemming. Daar waar de nieuwe appartementen voorzien zijn, wordt een specifiek gebruik voor 'wonen' vastgelegd. Ter plaatse van de cafetaria/friettent met de bestaande bovenwoning en het kantoor is een meer gemengd gebruik opgenomen, waarbinnen deze verschillende functies mogelijk gemaakt worden.

Om de deze nieuwe situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavig postzegelplan opgesteld.

## 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 uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van de maatschappelijke haalbaarheid en doorlopen procedure. Rapportages van uitgevoerde sectorale omgevingsonderzoeken (zoals akoestisch onderzoek, historische toets bodemkwaliteit en aanmeldnotitie m.e.r. e.d.) zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Aan de Kapelstraat 23-25 is café D'n Driesprong en een cafetaria/friettent gelegen. Het café is sinds 1 januari 2018 gesloten. Initiatiefnemer heeft de locatie van de voormalige eigenaar gekocht. De cafetaria/friettent is onlangs verbouwd om er friettent Pieperz te kunnen vestigen. Het café en de zaal worden gesloopt om plaats te maken voor zes huurappartementen met ieder een oppervlak van circa 80 – 85 m<sup>2</sup>.



Figuur 2.1: Huidige situatie D'n Driesprong

## 2.2 Beoogde situatie

### Functioneel programma

Initiatiefnemer is voornemens om café/zaal De Driesprong te herontwikkelen tot een passende woonlocatie. Er wordt hierbij aangesloten op de huidige bebouwing aan de Kapelstraat. De bestaande friettent Pieperz met bestaande bovenwoning en het kantoor voor Pieperz wordt geïntegreerd in dit ontwerp. De begane grond van het rechter gedeelte van de bouwmassa (ca. 232 m<sup>2</sup> bvo) is nog flexibel in te delen. In ieder geval krijgen hier de bestaande friettent Pieperz met een afhaalbalie, keuken, opslagruimte, sanitair en zitgelegenheid, het kantoor en enkele bergingen voor de nieuwbouwappartementen een plaats. Daarnaast wordt hier de planologische mogelijkheid tot het realiseren van een extra bovenwoning opgenomen. In het bestemmingsplan is aan dit gedeelte een gemengde bestemming toegekend waarbinnen het hiervoor beschreven gebruik is mogelijk gemaakt.

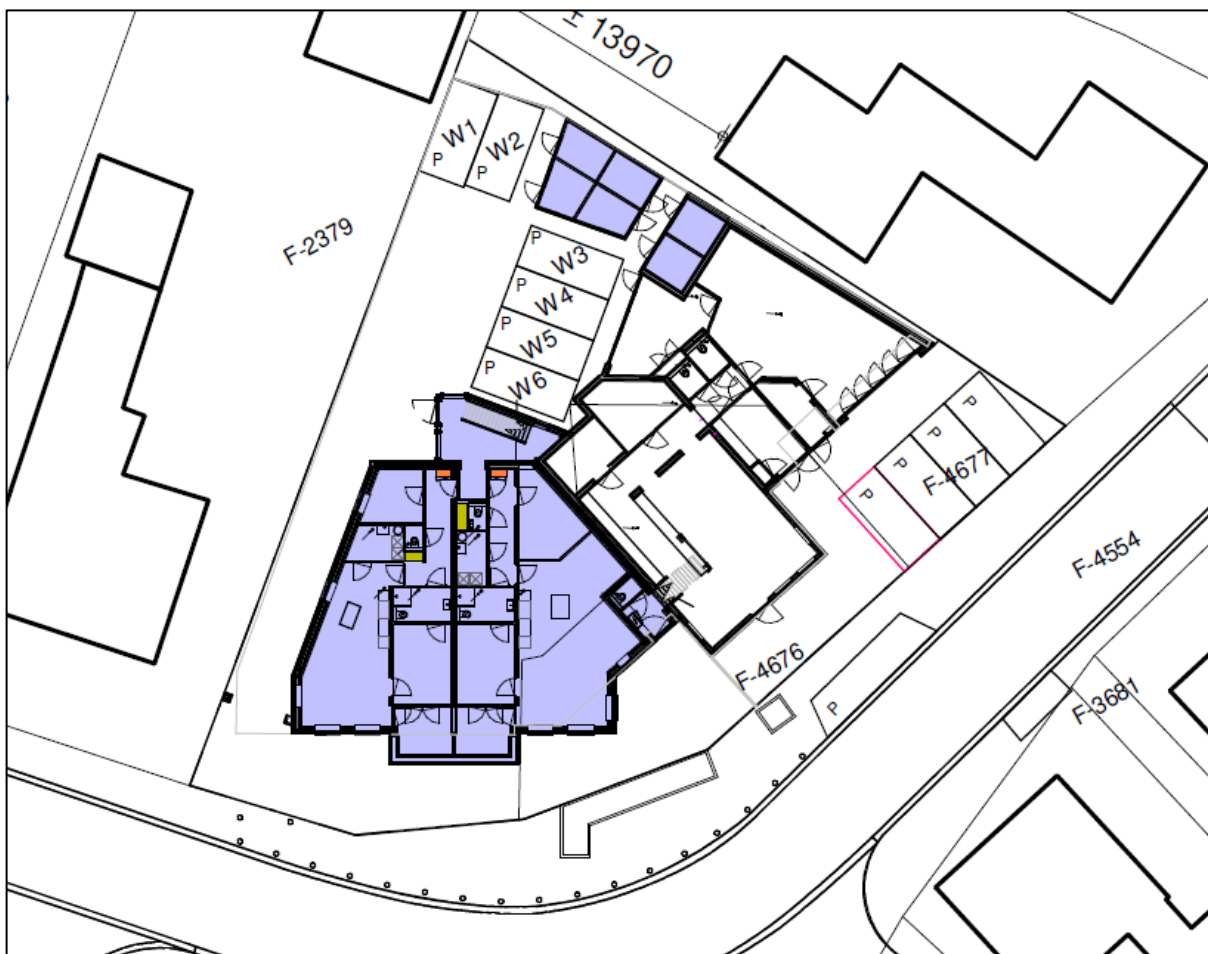
Op het linker gedeelte van het perceel vindt sloop-nieuwbouw plaats. Hier worden ten opzichte van de huidige situatie 6 extra wooneenheden in de vorm van appartementen gebouwd. Deze appartementen hebben elk een oppervlak van circa 80-85 m<sup>2</sup> en betreffen 2 en 3-kamerwoningen.

Figuur 2.2 en 2.3 geven een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 2.2: Impressies toekomstige situatie (Bron: LA | Architecten Ingenieurs)





Figuur 2.3: Schematische weergave toekomstige situatie bebouwing en parkeerplaatsen (Bron: LA | Architecten Ingenieurs)

### Ruimtelijk-stedenbouwkundig programma

Ruimtelijk-stedenbouwkundig wordt de hoofdmassa vrijwel geheel binnen de contouren van het huidige bouwvlak gebouwd. Slechts aan de voorzijde vindt een verbijzondering plaats en wordt de huidige bouwvlakgrens verlegd (zie onder kopje 'bebouwingsaccenten aan de voorzijde').

Qua hoogte zal de nieuwbouw (linker perceelsgedeelte) in 2-lagen met kap worden uitgevoerd om zo een centrumdorpsse uitstraling te kunnen bewerkstelligen. Omwille van het aansluiten op het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld van de omgeving is aan alle zijden waar het plan grenst aan het openbaar gebied maximaal een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Hier-voor is ook gekozen ter plaatse van de zijgevels ter hoogte van de overgang naar de belendende bebouwing aan de Kapelstraat 27. De bebouwing grenzend aan het binnenterrein waar de bergingen komen en waarop geparkeerd wordt, mag maximaal 11 meter hoog (bouwhoogte) worden.

Voor het rechter gedeelte (bestaande Pieperz friettent met bovenwoning) is de bestaande, feitelijke bouw uitgangspunt voor de bouwregeling in onderhavig bestemmingsplan, met dien verstande dat het

plan wel voorziet in de mogelijkheid om de bestaande bouw te verbeteren en in lijn te brengen met de centrumdorpsse karakteristiek van het linker bouwdeel. Daarom is ook hier een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter toegestaan. In het huidige bestemmingsplan is dat respectievelijk 6,5 en 10 meter. De beperkte verruiming maakt het mogelijk om binnen de maatvoering van het Bouwbesluit kloekere massa's met steilere kaphellingen te realiseren

#### *Bebouwingsaccenten aan de voorzijde*

Vanuit het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld is als uitgangspunt aangegeven dat: *“de bebouwing zo veel mogelijk in lijn moet liggen met de bestaande rooilijn van Kapelstraat 21 en 31: verspringingen in de rooilijn door aanbouw dient te worden beperkt”*.

De hoofdmassa blijft binnen de contour van de bestaande bouw. De aan/uitbouw die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en invloed hebben op de rooilijn betreffen een balkon en de entree aan de voorzijde. De verspringing in de rooilijn blijft in de nieuwe situatie in lijn met zijn omgeving door een richtafstand te houden tot de as van de weg. De voorgevels van de woningen aan deze zijde van de Kapelstraat staan op 8 à 9 meter vanuit de as. Met de entree en balkons wordt hierop aangesloten, zodat een regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen is gegarandeerd.

Voor de uitbouw van de entree is het voorstel de bouwregels voor bijgebouwen wonen (art. 12.4 bestemmingsplan 'Kom Eerde') aan te houden. Voor de situering van de entree geldt daarvoor:

- max. 1,5 meter naar voren, mits 2 meter uit voorste perceelgrens;
- max. breedte de helft van de gevel hoofdgebouw.

Voorstelbaar is de afstand tot de voorste perceelgrens aan te houden uit de regels voor bijgebouwen 'wonen', gezien de afstand tot de stoep en de bomenrij. Voor de breedte van deze aanbouw is gekozen voor ruimere maat (maximaal 75% van de voorgevel). Dit omdat een bredere entree een evenwichtig beeld geeft in de context van het totale bebouwingsensemble, de positie van de gebouwen ten opzichte van het plan en de bijzondere functie (gemengd/horeca) van het pand. Daarnaast biedt deze maat meer ruimte voor een efficiënte indeling (ook binnenpands).

De wens is om de voorruimte rondom de entree te gebruiken als terras, waarbij een (demontabel) windscherm tot aan het voetpad kan worden geplaatst en geïntegreerd met de entree in een pergola-constructie. Hierdoor ontstaat er een transparant geheel aan de voorzijde, zonder dat dit de pleinruimte of aangelegen trottoir aantast. Daarnaast is het vergroenen van de entree mogelijk door de aanleg van een lage haag op de overgang terras – voetpad.

#### *Ontsluitingswijze en parkeren*

In de nieuwe situatie blijven de verkeerskundige uitgangspunten erftoegangsweg met tweerichtingen verkeer gehandhaafd, net als de maat van voetpad (minimaal 1,8m in bestaande situatie 2.35m). Voorstel is wel om het stukje dat nu gebruikt wordt als terras aan de voorzijde in overeenstemming brengen met eigendomssituatie. Dit betekent dat deze zone dan kan worden gebruikt als voetpad. Het voordeel hiervan is dat de 4 parkeerplaatsen aan de straatzijde beter worden ontsloten.



Er worden achter de toekomstige appartementen zes nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De vier bestaande parkeerplaatsen bij friettent Pieperz blijven gehandhaafd. De overige bezoekers kunnen op het Antoniusplein parkeren. Daar waar eerst de bezoekers van het café/de zaal daar parkeerden op het plein, kunnen nu de bezoekers van de appartementen hun auto parkeren.

### 3. BELEIDSKADER

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de van belang zijnde beleidsuitgangspunten van de diverse overheidsinstanties.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>2</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

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

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

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen.

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

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van 6 nieuwe/extra wooneenheden en een kantoor in een bestaand pand wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

---

<sup>2</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

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

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

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

### ***Doorwerking plangebied***

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake de realisatie van planologische ruimte voor het realiseren van 6 nieuwe/extra wooneenheden en een kantoor in een bestaand pand wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden. Hierin wordt 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. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

### ***Doorwerking plangebied***

Gelet op de kleinschaligheid van het plan (toevoegen van 6 wooneenheden ten opzichte van de huidige planologische situatie en 7 woningen ten opzichte van de feitelijke situatie), volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan.

Wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt uit jurisprudentie dat ingeval van functiewijziging zonder ruimtebeslag geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie onder andere de uitspraken ABRvS 10 december 2014, 201310814/1/R1 en ABRvS 21 januari 2015, 201310555/1/A1). Van een toename van ruimtebeslag is in dit geval geen sprake aangezien sprake is van een bestaande horeca/zaal van circa 165 m<sup>2</sup> welke heringericht wordt (tot friettent/cafetaria en kantoor voor Pieperz). De functie wordt hiervoor gewijzigd van 'Horeca' naar 'Gemengd'. Gezien de hiervoor genoemde uitspraak, waarbij ook nog eens sprake was van nieuwbouw in plaats van uitbreiding, is de ontwikkeling in het plangebied dan ook niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De ladder hoeft niet doorlopen te worden.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014**

De herziene Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

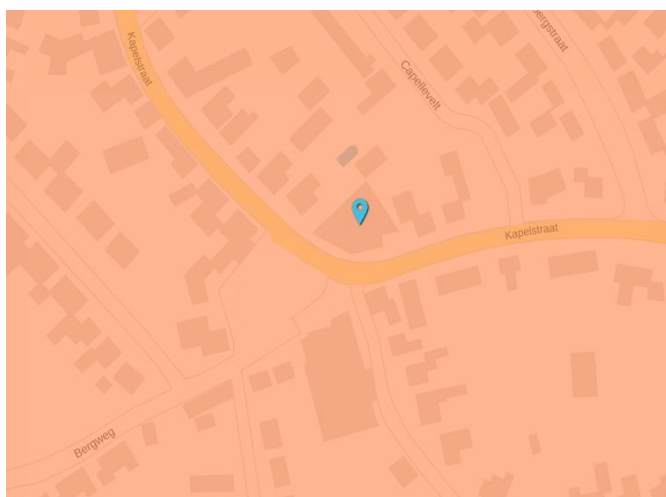
De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

### ***Doorwerking plangebied***

Zoals in figuur 3.1 te zien is, is Kapelstraat 23-25 gelegen in een kern in het landelijk gebied. Voor de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in structurenkaart behorende bij Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Brabant)

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, betreft de gedeeltelijke sloop van een bestaand café en zaal. In de plaats van het café worden zes nieuwe appartementen gerealiseerd. Ter plaatse van de zaal is een kantoor en horecafunctie in de vorm van friettent Pieperz, alsmede de planologische ruimte om een twee bovenwoningen te realiseren, voorzien. Binnen de perceelsgrenzen wordt de bebouwing gesloopt. In de plaats hiervan wordt aangesloten op de historische kenmerken van de Kapelstraat waardoor deze bebouwingswand een meer centrumdorpse uitstraling krijgt. Er wordt met dit initiatief een versterking van de uitstraling van en naar de omgeving gerealiseerd. De karakteristiek van de kern Eerde wordt versterkt er is daarmee sprake van een versterking ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het bestaand stedelijk gebied wordt op deze manier beter benut. Dit is in lijn met het provinciale beleid, dat gericht is op het zorgvuldig gebruiken van de ruimte met aandacht voor de kwaliteiten van een gebied.

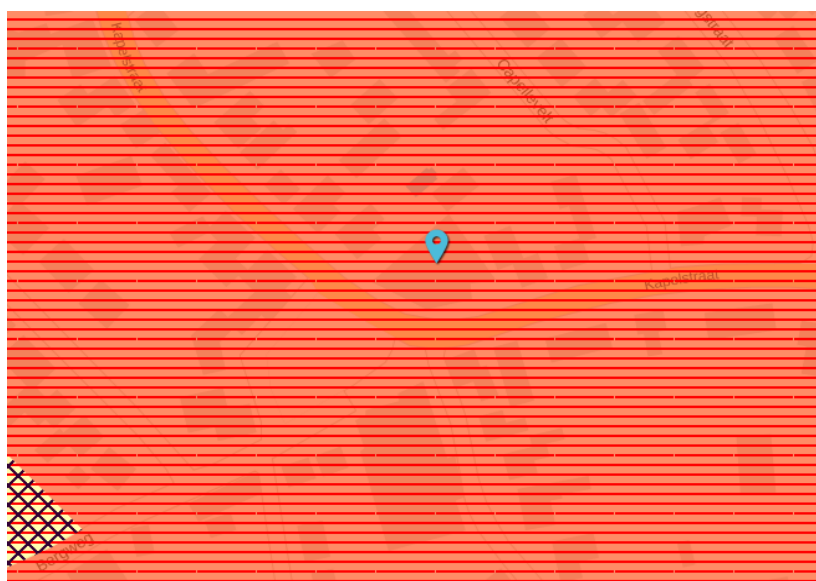
### **Verordening ruimte Noord-Brabant**

De Verordening ruimte Noord-Brabant is op 31 juli 2018 opnieuw geconsolideerd. In deze versie zijn diverse partiële herzieningen van de Verordening opgenomen. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

### ***Doorwerking plangebied***

In figuur 3.2 is te zien dat locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De volgende artikelen uit de Verordening ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.



Figuur 3.2: Locatie plangebied in Structurenkaart (Bron: Verordening ruimte)

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. Daarbij passen de 6 extra appartementen op deze locatie binnen de kwantitatieve afspraken zoals gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk



Overleg (RRO) en de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3). In relatie met de vermelde afspraken is er in Eerde nog voldoende behoefte en daarmee ruimte om het woningbouwplan aan Kapelstraat 23-25 mogelijk te maken. De Verordening stelt geen regels aan het handhaven van de aanwezige friettent/cafetaria en de herbestemming van een gedeelte van de feestzaal naar o.a. kantoor. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het centrum van Eerde, waardoor het plan ook in lijn is met artikel 3.1 van de Verordening. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Verordening ruimte.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Veghel 2030**

Op 19 december 2013 is de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd voor de voormalige gemeente Veghel. Inmiddels is de gemeente gefuseerd met gemeente Schijndel en gemeente Sint-Oedenrode tot gemeente Meierijstad. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de gemeente. In de structuurvisie wordt er voor gekozen om voort te bouwen op typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als 'werkstad' op de kaart te houden en als 'woondorp' juist meer op de kaart te zetten.

#### **Doorwerking plangebied**

De Kapelstraat In Eerde bestaat uit verdichte lintbebouwing en maakt onderdeel uit van het historische lusvormige bebouwingslint en is daarmee een van de hoofdstraten die door de kern Eerde loopt. Kapelstraat 23-25 zijn gelegen in het centrum van Eerde (zie figuur 3.3).

Enige groei wordt nodig geacht om het dorp Eerde levendig te houden en het voorzieningenniveau op peil te houden volgens de gemeentelijke Structuurvisie. Hierbij is het wel van belang dat het bouwprogramma maximaal moet inspelen op de diversiteit van de doelgroepen. Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben de laagste prioriteit aangezien hier al veel woningen van zijn in Eerde.

De realisatie van zes nieuwe appartementen sluit aan op hetgeen in de structuurvisie is beoogd. Tegelijkertijd wordt de bestaande friettent stedenbouwkundig geüpgraded en wordt de bestaande feestzaal gedeeltelijk omgebouwd tot kantoor voor het bedrijf Pieperz, daarnaast wordt de planologische ruimte geboden om boven het kantoor twee bovenwoningen te realiseren. In de toekomstige situatie wordt gestuurd op behoud van een deel van de voorzieningen en tegelijkertijd wordt voorzien in nieuwe gewenste functies. Het plan resulteert in een markant en passende woonlocatie met friettent en kantoor welke een impuls geven aan het centrum van Eerde.



Figuur 3.3: Ligging plangebied in structuurvisiekaart (Bron: voormalige gemeente Veghel)

### Woonvisie Meierijstad 2018

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:

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

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.

#### Kwantitatief:

- Meierijstad had op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%. De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.

- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot 2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.
- Op de eerste plaats dienen we te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftecijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten. De beperkte plusopgave (verstedelijkingsopgave van de kern Veghel) kan ingezet worden om in de behoefte van huishoudens die zich willen vestigen in Veghel te voorzien.

In figuur 3.4 is een tabel weergegeven met de kwantitatieve woningbehoefte in Meierijstad.

| Benodigd aantal woningen | 2018   | toename | 2028   | toename | 2030   | toename | 2040   |
|--------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Sint Oedenrode l         | 7.498  | 556     | 8.054  | 71      | 8.125  | 174     | 8.299  |
| Sint Oedenrode h         | 7.498  | 699     | 8.197  | 97      | 8.294  | 174     | 8.468  |
| Schijndel laag           | 10.036 | 653     | 10.689 | 85      | 10.774 | -75     | 10.699 |
| Schijndel hoog           | 10.036 | 893     | 10.929 | 129     | 11.058 | -75     | 10.983 |
| Veghel laag              | 15.940 | 1.925   | 17.865 | 239     | 18.104 | 839     | 18.943 |
| Veghel hoog              | 15.940 | 2.351   | 18.291 | 317     | 18.608 | 839     | 19.447 |
| Meierijstad laag         | 33.474 | 3.136   | 36.610 | 395     | 37.005 | 935     | 37.940 |
| Meierijstad hoog         | 33.474 | 3.941   | 37.415 | 545     | 37.960 | 935     | 38.895 |

Figuur 3.4: Kwantitatieve woningbouw Meierijstad

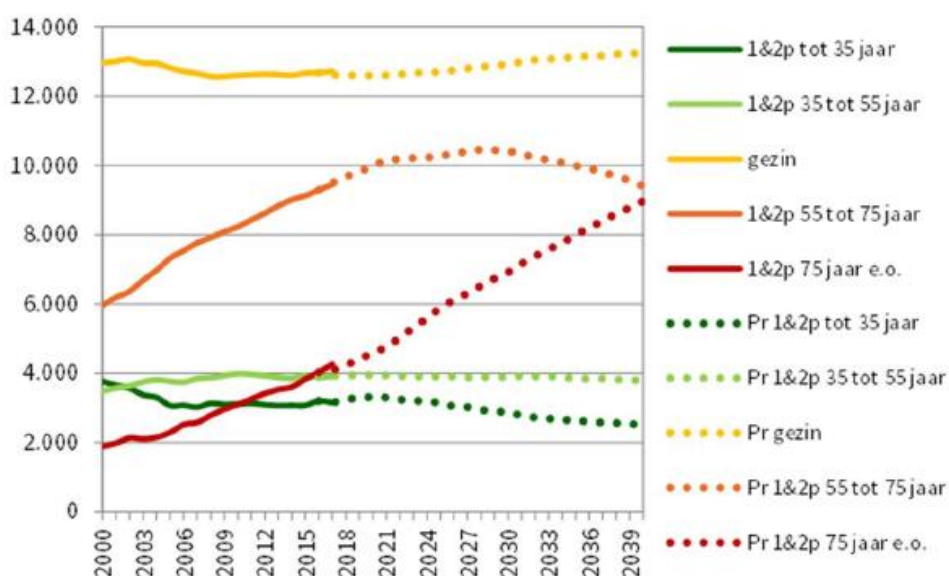
In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028). Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke de kwantitatieve woningbehoefte is voor het woningbouwprogramma op basis van de lage respectievelijk de hoge woningbehoefte. De provincie gaat er bij de hoge prognose van uit dat in 2030 de gehele achterstand in realisatie woningbouw is ingehaald. Vandaar dat de cijfers voor de periode 2030-2040 voor zowel de lage als de hoge prognose gelijk zijn.

Uit cijfers (Woonvisie, juli 2018) blijkt dat de gemeente voor de komende 10 jaar een bouwprogramma van circa 51 woningen aan de kern Eerde wil toekennen. Dit aantal volgt uit de woningbehoefte en een beleidsmatige keuze van de gemeente over de wijze waarop deze behoefte over de kernen wordt verdeeld. Er is dus voor de gehele kern Eerde ruimte voor de toevoeging van maximaal 51 woningen waarbij de harde plancapaciteit op inbreidingslocaties in de kern Eerde nog moet worden afgetrokken. Op dit moment zijn er niet veel inbreidingslocaties in Eerde bekend waardoor het in ruimtelijk-planologisch opzicht verdedigbaar is om onderhavig plan van 6 extra wooneenheden in de vorm van appartementen op inbreidingslocatie in procedure te brengen.

### Kwalitatief:

De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning. Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk, zoals te zien is in onderstaande figuur.

- De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens stijgt; dit geldt zowel voor ouderen als jongeren.
- De komende jaren zal Meierijstad flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Uit het onderzoek van de werkgroep die in het kader van het traject van de woonvisie woonwensen en woonbehoeften van ouderen in kaart heeft gebracht blijkt dat er 2.700 senioren graag willen verhuizen waarvan 1.600 binnen 1 tot 3 jaar.



Figuur 3.5: Prognose huishoudens

Het aantal jonge huishoudens en het aantal gezinnen blijven nagenoeg gelijk.

- Hoewel Meierijstad vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. De doelgroep blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt in Meierijstad. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een eengezinskooptwoning, met name tussen de €250.000 en €350.000.
- Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in de gemeente Meierijstad de komende jaren nagenoeg gelijk. Deze groep op de woningmarkt is echter wel sterk geneigd te verhuizen. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft er.
- Jongeren en jonge gezinnen ondervinden bij hun zoektocht naar geschikte woonruimte beperkingen wat betreft betaalbaarheid/financierbaarheid.

De kwalitatieve behoefte aan woningen voor de komende jaren (tot 2030) is in de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar voor Meierijstad in zijn totaliteit de volgende verdeling (prijsspeil 2018) aangehouden:

- 25% sociale huur
- 15% huur vanaf € 710,-/maand
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop)
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur)
- 20% koop > € 275.000 (duur)
- 10% variabel in te zetten

### ***Doorwerking plangebied***

Met onderhavig initiatief kan de bestaande bovenwoning boven de friettent/cafetaria omgebouwd worden tot moderne appartement. Daarnaast worden 6 extra appartementen (2 en 3-kamerappartementen van circa 80 – 85 m<sup>2</sup> groot) ter plaatse van het café gerealiseerd. Het gaat hierbij om het ontwikkelen van de lokale vraag naar betaalbare, multifunctionele appartementen realiseren. Onderhavig initiatief is in lijn met de Woonvisie Meierijstad, omdat voor een deel invulling wordt gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente voor de kern Eerde.

Kwantitatief gaat het om de toevoeging van 6 woningen in planologisch opzicht en van 7 woningen in feitelijke zin. In het vigerende bestemmingsplan zijn er namelijk 2 bovenwoningen boven de horeca toegestaan, waarvan er in de bestaande situatie één aanwezig is, en er worden 6 nieuwe appartementen op het linker gedeelte van het perceel mogelijk gemaakt. De planologische ruimte om twee bovenwoningen te realiseren boven de horecagelegenheid en kantoor blijft gehandhaafd.

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een initiatief ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

### 4.2 M.e.r.-plicht

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

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

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in de bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

### 4.3 Geluid

#### **Wegverkeerslawaaï**

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

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

### ***Doorwerking plangebied***

#### Wegverkeerslawaaï

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen aan de Kapelstraat 23-25 te Eerde berekend. Uit het onderzoek blijkt dat geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de te herbouwen woning wordt noodzakelijk geacht voor de geveldelen met een gecumuleerde geluidbelasting van 54 dB en hoger: in totaal 17 geveldelen.

Hoewel wettelijk geen verplichting geldt is er in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor gekozen om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin is bepaald dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan indien door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

Voor de overige gevels (met een geluidbelasting van 53 dB en lager) kan worden volstaan met de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet (20 dB).

#### Industrielawaai

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting door de in het plan mogelijk gemaakte snackbar op de gewenste woningen aan de Kapelstraat 23-25 te Eerde. Getoetst is of er ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfklimaat en of de woningen geen belemmering vormen voor de snackbar (grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit). Als laatste is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Hieronder volgen de conclusies.

#### *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau*

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de richtwaarde uit de 'Nota Industrielawaai' van de voormalige gemeente Veghel (2011) voldaan. Daarnaast wordt ter plaatse van de gewenste woningen ruim aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldaan. De woningen zorgen niet voor een belemmering voor de snackbar.

#### *Maximaal geluidniveau*

Ter plaatse van alle beoordelingspunten, met uitzondering van toetspunt 1 op alle hoogten, wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Ter plaatse van toetspunt 1 kan wel aan stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering worden voldaan. Deze overschrijding (op stap 2) wordt acceptabel geacht. De motivatie is weergegeven in paragraaf 4.2. Ter plaatse van de gewenste woningen wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde uit de 'Nota Industrielawaai' van de gemeente Veghel (2011) voldaan. De woningen zorgen niet voor een belemmering voor de snackbar.



#### Indirecte hinder

De indirecte hinder is van dermate aard dat toetsing aan de grenswaarde voor indirecte hinder achterwegen kan blijven.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit akoestisch oogpunt om ter plaatse de woningen te realiseren. Anderzijds zorgen de woningen niet voor een akoestische belemmering voor de snackbar.

## 4.4 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. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

#### Doorwerking plangebied

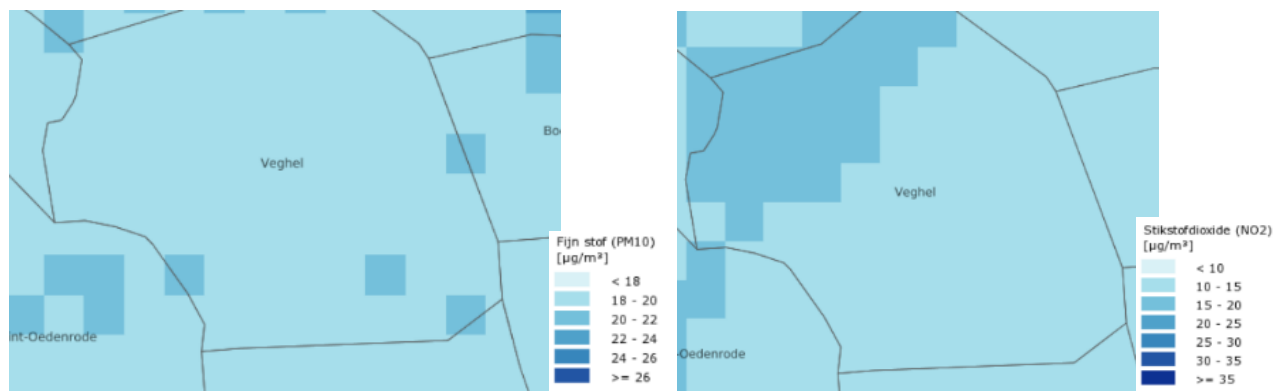
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De vervanging van het café en feestzaal voor een kantoor voorziet daarbij in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Volledigheidshalve is de NIBM-tool ingevuld, zie figuur 4.1. Hierbij is de totale verkeersgeneratie van het plan beshouwd als worst-case scenario. Uit de NIBM-tool volgt dat er geen sprake is in betekende mate verslechtering.

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

| Jaar van planrealisatie                                                                    |                                       | 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                      |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                               |                                       | 128  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                      |                                       | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                            | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,15 |
|                                                                                            | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,02 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                 |                                       | 1,2  |
| Conclusie                                                                                  |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |      |

Figuur 4.1: Uitsnede NIBM-tool

In onderstaande figuren is de concentratie PM10 en NO2 weergegeven. Deze bedraagt respectievelijk 18-20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en 10-15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  welke geldt voor beide concentraties.



Figuur 4.2: PM10- en NO2-concentratie 2018 (Bron: GCN en GDN)

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.5 Externe veiligheid

### Toetsingskader

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 onbeschermde 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<sup>3</sup>.

#### *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.

#### **Beleidsvisie externe veiligheid**

De voormalige gemeente Veghel beschikt over een “Beleidsvisie Externe Veiligheid”, vastgesteld op 20 februari 2014. De beleidsvisie is gemaakt om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

In deze beleidsvisie wordt ervoor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

- Externe veiligheid risico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- De besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- Maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, zelfredzaamheid te verhogen en de mogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

De gemeente hanteert drie gebiedstypen:

- Risicoluw gebied (geen ruimte voor risicovolle objecten);
- Gemengd gebied bestaande uit historische gegroeide gemengde gebieden. Nieuwe kwetsbare uitsluitend indien expliciet aangegeven en toelaatbaar indien wordt voldaan aan normen;
- Intensief gebied (geen ruimte voor kwetsbare objecten).

---

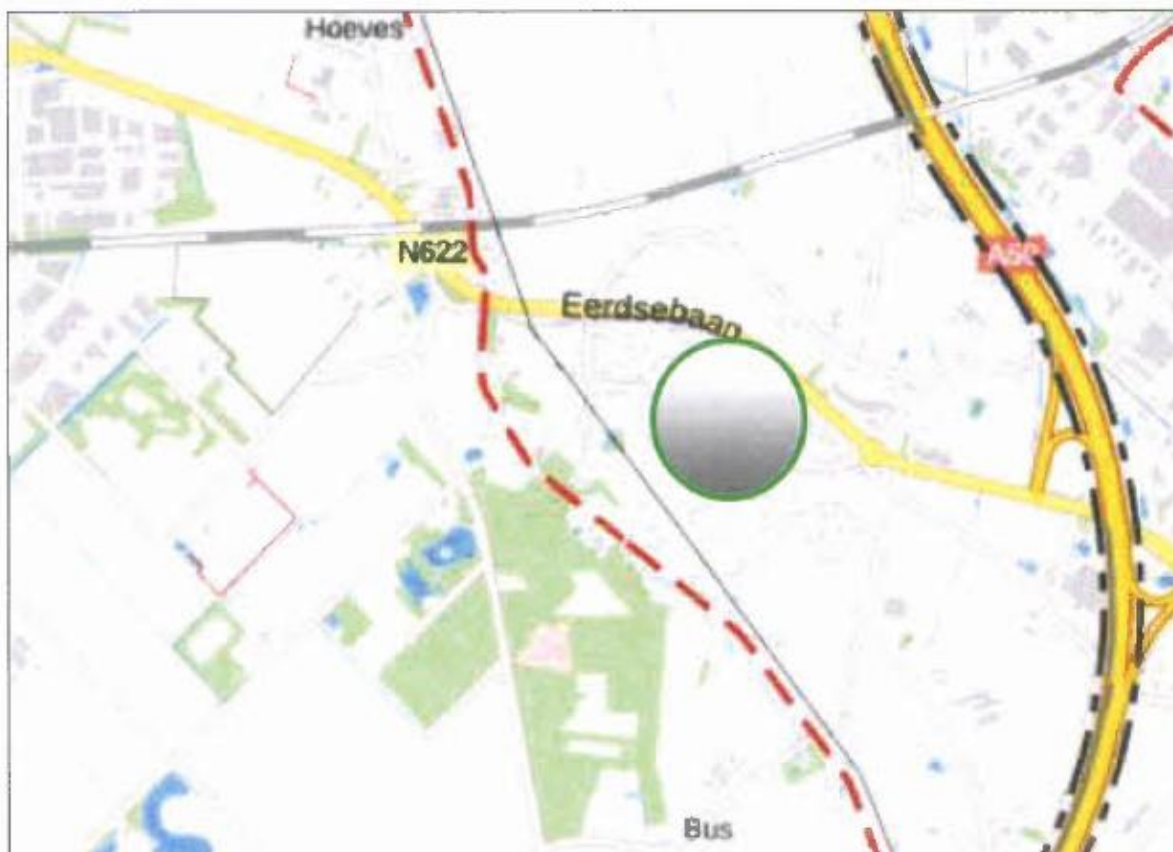
<sup>3</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **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**

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



Figuur 4.3: uitsnede Risicokaart (plangebied groen omcirkeld)

Voor onderhavig initiatief is wel op de Risicokaart gekeken of er eventueel risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes in de omgeving aanwezig zijn.

### **Risicovolle inrichtingen**

Op circa 230 meter is een risicovolle inrichting gelegen, Ploegmakers Diepvriesgroenen. Er is een vriesinstallatie (ammoniak 2,51 ton, cilinder, binnen) aanwezig. Er is geen  $PR 10^{-6}$  aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door deze inrichting.

### **Risicovolle buisleidingen**

Op circa 350 meter is een aardgasleiding van de Gasunie gelegen. De 100%-letaliteitsgrens voor deze leiding is gelegen op 180 meter. De 1%-letaliteitsgrens op 430 meter. Hier valt het plangebied binnen. Gezien de herbestemming van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Gemengd' (voor 6 appartementen, kantoor en bestaande cafetaria/friettent met bestaande de mogelijkheid om twee bovenwoningen te realiseren) vindt een aanzienlijke afname plaats van het aantal personen dat zich binnen dit het plangebied bevinden. Het groepsrisico verlaagt hiermee binnen deze contouren.

### **Risicovolle transportroutes**

#### *A50 Eindhoven - Oss*

Op circa 820 meter bevindt zich de A50. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De weg kent geen PR 10<sup>-6</sup>-contour of plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied reikt echter wel over het plangebied. De beoogde ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A50. Voor alle plannen binnen het invloedsgebied van transportwegen die onderdeel uitmaken van het basisnet, dient advies met betrekking tot de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio (artikel 9, Bevt). Dit advies is verwerkt in de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico.

Gezien de herbestemming van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Gemengd' (voor 6 appartementen, kantoor en bestaande cafetaria/friettent met bestaande de mogelijkheid om twee bovenwoningen te realiseren) vindt een aanzienlijke afname plaats van het aantal personen dat zich binnen dit het plangebied bevinden. Het groepsrisico verlaagt hiermee binnen deze contouren.

#### *N622 Veghel -Schijndel*

Op +/- 210 meter ten noorden van het plangebied loopt de provinciale weg N622. Over deze weg worden stoffen van de categorie LF1 en LF2 vervoerd. Het invloedsgebied van beide stoffen bedraagt 4S meter. Het plangebied valt hier niet binnen.

### **Toetsing aan de Beleidsvisie externe veiligheid**

Het plangebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen het gebiedstype 'risicoluw gebied' (centrum van Eerde). Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Het centrum van Eerde is een gebied met sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals: detailhandel, horeca, zorginstellingen, scholen en (kleine) bedrijvigheid. De risico's van reeds aanwezige risicovolle inrichtingen worden zoveel mogelijk ingeperkt en, indien de mogelijkheid zich voordoet, gesaneerd. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst. In de nabijheid van risicovolle infrastructuur zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd (mogelijkheden voor beheersbaarheid van calamiteiten, zelfredzaamheid van de burgers etc.). Voor het gebiedstype 'risicoluw' is onderstaand afwegingskader opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

| Afwegingskader 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR <math>10^{-6}</math>-contour van een bedrijf of transportas liggen.</li> <li>• Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR <math>10^{-6}</math>-contour zoveel als mogelijk te beperken.</li> </ul> |
| Afwegingskader 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR is ongewenst.</li> <li>• Binnen het invloedsgebied worden geen nieuwe objecten voor verminderd zelfredzame personen toegestaan<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

Figuur 4.4: Afwegingskader 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico

Uit de gemeentelijke beleidsvisie volgt dat externe veiligheid geen belemmering is voor het ruimtelijk initiatief. Daarbij vindt een functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Gemengd' voor de reeds aanwezige friettent/cafetaria en het kantoor van Pieperz plaats waardoor in feite een verlaging van het aantal personen in een gebied plaatsvindt. Het plan voldoet aan het afwegingskader 'risicoluw' uit de beleidsvisie. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

#### **(Beperkte) verantwoording groepsrisico**

Zoals hierboven al geconcludeerd moet er een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden uitgevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A50. Voor het plan is advies gevraagd over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp aan de Veiligheidsregio Brabant Noord. Dit advies is als bijlage toegevoegd. De relevante zaken uit het advies zijn verwerkt in de onderstaande verantwoording.

#### *Inleiding*

Het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied voor toxische stofgroepen. Bij een incident met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas en verdampt. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Derhalve dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten.

Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (de richting waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden

voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

#### *Zelfredzaamheid*

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de ASO is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien gekozen wordt voor een mechanisch ventilatiesysteem, wordt aanbevolen om dit systeem uit te rusten met de mogelijkheid om deze centraal af te sluiten. Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten.

Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk.

#### **Conclusie**

In de omgeving van het plangebied komt één risicobron voor: de rijksweg A50. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg. Geen van de PR10-6contouren reikt tot het plangebied, waardoor geen wettelijke belemmeringen gelden voor het plan. Voor de rijksweg A50 is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarbij is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

## **4.6 Bodem**

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

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

Voor Kapelstraat 23-25 is een historische bodemtoets verricht. Er is namelijk, naast de horecafunctie, reeds sprake van een woonfunctie. Door het invullen van dit formulier is het bodemgebruik in het verleden, nu en in de toekomst duidelijk uiteengezet.

Naast het feit dat er qua functie, wat betreft de aanwezigheidsduur van personen, geen wijziging plaatsvindt (ook bij horeca zijn meer dan 2 uur per dag mensen in een ruimte aanwezig) kan er (mede gezien de resultaten uit de historische bodemtoets) vrijstelling verleend worden voor bodemonderzoek. Geconcludeerd kan worden dat voor de bodem geen belemmeringen ondervonden worden door de uitvoering van onderhavig initiatief.

Voorts is er op 14 maart 2019 er een sloopmelding ingediend voor het slopen van de voormalige Driesprong en kapconstructie van friettent Pieperz aan de Kapelstraat 23-25 te Eerde. Deze sloopmelding

(waar een asbestinventarisatie onderdeel van uitmaakte) is op 29 maart 2019 onder voorwaarden geaccepteerd door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Er heeft een asbestinspectie en asbestsanering plaatsgevonden. Na eindcontrole conform NEN2990 is het terrein vrijgegeven voor de aanwezigheid van asbest. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn er dus ook vanwege sloop en mogelijke verontreiniging als gevolg hiervan geen belemmeringen te verwachten.

## 4.7 Water

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

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant*

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

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

### *Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in



een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**  
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**  
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**  
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**  
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en watergeurhinder.

#### *Keur Waterschap Aa en Maas*

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

#### *Gemeentelijk Waterplan*

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel (deze laatste gemeente is per 1 januari 2017 gefuseerd en hernoemd tot gemeente Meierijstad) en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

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

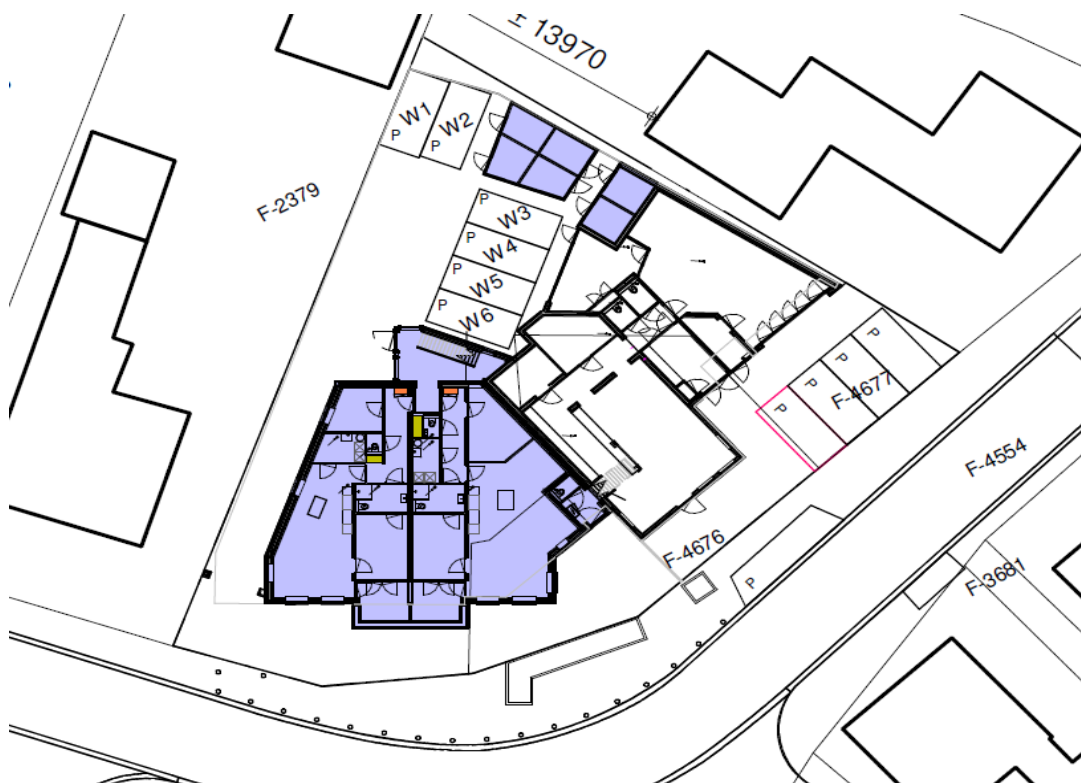
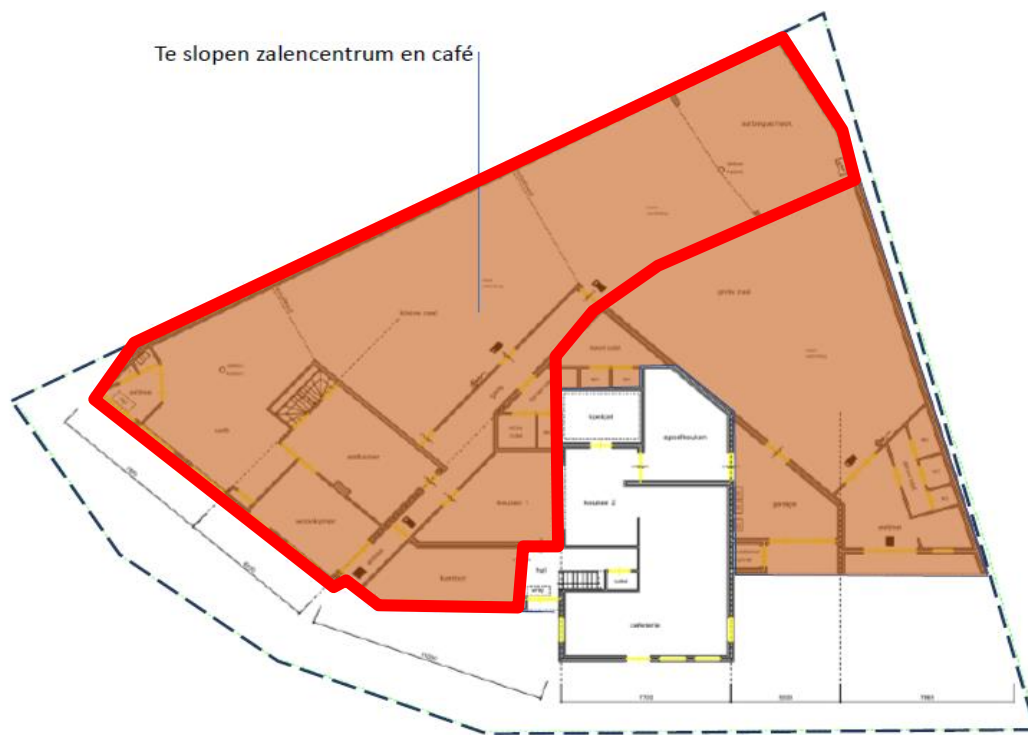
#### *Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:*

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m<sup>2</sup> duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m<sup>2</sup> door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

#### *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Meierijstad*

In september 2017 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld voor Meierijstad. In dit beleidsplan zijn de zorgplichten voor zowel de waterhuishouding als riolering verwoord. Het plan is samen met de waterschappen Aa en Maas en De Dommel tot stand gekomen.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen heeft Meierijstad duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen onder de 2.000 m<sup>2</sup> is het noodzakelijk om waterbergende voorzieningen te realiseren. Wanneer sprake is van een toename in verhard oppervlak worden als bergende eis de normen uit de Keur van Waterschap Aa en Maas aangehouden.



Figuur 4.5: Rood gearceerd de te slopen bebouwing versus toekomstige situatie aan Kapelstraat 23-25 (Bron: LA | Architecten Ingenieurs)

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

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

### **Waterhuishoudkundige situatie**

#### ***Algemeen***

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of waterbergingsgebied. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen een primaire of regionale waterkering.

#### ***Hemelwater***

Het café en een gedeelte van de zaal ter plaatse van Kapelstraat 23-25 worden deels gesloopt (zie figuur 4.5). In ruil hiervoor komt minder verhard oppervlak terug. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Hierdoor vinden geen veranderingen plaats die invloed hebben op bijvoorbeeld de afvoer van regenwater op verhardingen.

#### ***Hemelwater***

Het hemelwater zal gescheiden worden aangeboden. In het plan komt het verzamelde hemelwater van de dakvlakken aan de voorzijde samen. Hier is mogelijkheid om infiltratiekratten aan te leggen of om water 'zichtbaar' te maken in molgoten. Op deze manier kan buffering en/of infiltratie plaatsvinden en wordt het rioolstelsel zo min mogelijk belast.

#### ***Afvalwater***

Het huishoudelijk afvalwater zal via het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgevoerd naar het RWZI. Voor de nieuwe appartementen, zal een aanvraag om een aansluiting op het afvalwaterriool moeten worden ingediend. Vuilwater wordt afgevoerd in bruin PVC, regenwater wordt afgevoerd in grijs PVC. Voor beide situaties geldt dat het regenwater op het eigen terrein dient te worden opgevangen en verwerkt. Er ligt geen regenwaterstelsel en het is verboden om regenwater te lozen op drukrioolstelsels.

#### ***Grondwaterkwaliteit***

Bij de bouw van het plan zullen geen uitlogende materialen worden toegepast waardoor het in de grond infiltrerende water niet vervuild raakt. Het project heeft geen negatieve invloed op de grondwaterkwaliteit ter plaatse.

#### ***Oppervlaktewaterkwaliteit***

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Het planvoornemen worden geen ingrepen mogelijk gemaakt die invloed hebben op het

bestaande oppervlaktewater of die de afwatering van de omliggende percelen en de openbare weg belemmeren.

#### **Wateroverlast**

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van wateroverlast bekend.

#### **Conclusie**

Met onderhavig planvoornemen worden geen waterbelangen geschaad. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het project.

## **4.8 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, bevindt zich op circa 14 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten uitgesloten. Daarbij was eerst sprake van een horecaonderneming. In vergelijking met de toekomstige situatie is sprake van een positieve invloed op externe effecten zoals licht en geluid. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 6 extra appartementen en een kantoor betreft, in combinatie met de afstand van circa 14 kilometer, is een significante toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs uitgesloten.

#### **Soortenbescherming**

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Het plangebied waar de werkzaamheden plaats vinden bestaat voornamelijk uit bebouwing en verharding.

Het plangebied is te typeren als dorps centrumgebied. Het gebied is verhard, grotendeels bebouwd en wordt zowel door voetgangers, fietsers als (vracht)auto's intensief gebruikt. Mogelijk komen grondgebonden zoogdieren voor, zoals de spitsmuis en de huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene ontheffing. De verbouwing vindt voor een groot deel inpandig plaats. Daarbij wordt de friettent en omliggende bebouwing nu al intensief benut. Er worden geen bomen, heesters en/of andere soorten beplanting gerooid, waardoor geen leef en/of broedgebied wordt verwijderd en/of aangetast. Op basis van bovenstaande bevindingen zal er geen ontheffing voor het plangebied aangevraagd hoeven

te worden. Zodoende kunnen geen negatieve effecten optreden voor mogelijke flora- en faunawaarden. Flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk.

Het is dan ook heel aannemelijk om te verwachten dat het verwijderen van deze bebouwing niet leidt tot verstoring. Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Daarnaast biedt de herontwikkeling kansen om met name fauna in stedelijke omgeving te versterken. Er zijn mogelijkheden om rekening te houden met vogels (bijvoorbeeld neststenen voor gierzwaluwen en huismussen) en vleermuizen (vleermuisstenen) in gebouwen. De gemeente heeft de wens het boomarme centrum van Eerde verder te vergroenen. Aan de voorzijde zijn mogelijkheden om extra bomen (bijvoorbeeld leibomen) te planten. Of dit mogelijk is zal worden bekeken in de bouw- en uitvoeringsfase.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

## **4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. 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.

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

Het plangebied is gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingen. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' Dit betekent wanneer meer dan 100 m<sup>2</sup> oppervlak aan bodem wordt geroerd en/of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De nieuwe bebouwing wordt op de plaats van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er wordt geen nieuwe grond geroerd, waardoor eventueel aanwezige waarden niet geschaad worden. De bodemingrepen op het gedeelte waar de nieuwbouw plaatsvindt, gaan niet dieper gaan dan de reeds verstoorde diepte vanwege de huidige fundering/bebouwing. De bodemverstoringen vallen hiermee onder de vrijstellingsgrens. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is de Kapelstraat als historisch geografische lijn met redelijke hoge waarde aangeduid. Het initiatief heeft geen invloed op

deze redelijk hoge waarde historisch geografisch van de Kapelstraat. Het horecapand met twee appartementen aan Kapelstraat 23-25 is gebouwd in de jaren 1910 en bestaat uit twee lagen. Door de jaren heen is het pand een aantal malen verbouwd. Het is hiermee geen historisch beeldbepalend object. Met het nieuwe ontwerp van de gebouwen wordt extra aandacht besteed aan de karakteristieken van de omgeving en vormt daarmee een nieuw karakteristiek bouwwerk aan de Kapelstraat. Hiermee wordt ook de uitstraling naar de beeldbepalende Kapelstraat versterkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

## 4.10 Verkeer en parkeren

In het algemeen wordt er gekeken of het plan voorziet in de nodige parkeerbehoefte op basis van de (gemeentelijke) parkeernormen en of het plan niet leidt tot onevenredige verkeersdrukte. Wij stellen voor uit te gaan van saldering van verkeersbewegingen en parkeerplaatsen (huidige behoefte vergeleken met toekomstige) en de stellingname dat het bezoekersparkeren op het dorpsplein en in de openbare ruimte plaatsvindt. Hierbij moet daarnaast worden gemotiveerd dat het plan en de gekozen parkeeroplossing verkeerstechnisch veilig is en passend is in het straatbeeld.

### Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de cijfers van laatste CROW-publicatie.

#### Huidige verkeersgeneratie

Uitgaande van het gebruik van de panden als horeca met een café en zalencentrum, cafetaria/friettent en, 1 appartement en een planologisch mogelijk appartement, zijn er **147,8 mvt/etmaal** voor de huidige functies.

In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van een café en zalencentrum, cafetaria/friettent. Derhalve wordt de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van de parkeerbehoefte van deze functie. De parkeerbehoefte van deze functies is 45 parkeerplaatsen (zie onderdeel 'parkeernormen en behoefte'). Aangenomen wordt dat 25 % van deze parkeerplaatsen 3x per dag worden gebruikt en de andere 75% 1 x per dag, immers is een gedeelte van het pand in gebruik geweest als zaal met een lagere turn-over en een ander gedeelte als friettent/cafetaria met een hogere turn-over. Dat leidt tot een verkeersgeneratie van 135 mvt/etmaal.

De woningen (koop, etage, midden) kennen een verkeersgeneratie van minimaal 5,6 en maximaal 6,4 mvt/etmaal. De woningen hebben daarmee een verkeersgeneratie van maximaal 12,8 mvt/etmaal.

#### Nieuwe verkeersgeneratie

Uitgaande van het gebruik van de panden als horeca met een cafetaria/friettent, kantoor en in totaal 8 appartementen zijn er **128 mvt/etmaal** voor de huidige functies.

In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van een cafetaria. Derhalve wordt de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van de parkeerbehoefte van deze functie.

De parkeerbehoefte van de cafetaria is 12 parkeerplaatsen (zie onderdeel 'parkeernormen en behoefte'). Aangenomen wordt dat alle parkeerplaatsen 3x per dag gebruik worden. Dat leidt tot een verkeersgeneratie van 72 mvt/etmaal.

De woningen (koop, etage, midden) kennen een verkeersgeneratie van minimaal 5,6 en maximaal 6,4 mvt/etmaal. De woningen hebben daarmee een verkeersgeneratie van maximaal 51,2 mvt/etmaal.

Kantoren zonder baliefunctie kennen een verkeersgeneratie van minimaal 7,9 en maximaal 9,6 mvt/etmaal. Het kantoor heeft daarmee een maximale verkeersgeneratie van 4,8 mvt/etmaal.

Ten opzichte van de huidige situatie vindt een afname van 19,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaats. De voorgestane ontwikkeling heeft daarmee een licht positief effect op de verkeersbewegingen en afwikkeling in de kern.

### **Parkeernormen en behoefte**

De parkeernormen voor de voormalige gemeente Veghel zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 en geborgd in de regels van het (ontwerp) paraplubestemmingsplan 'parkeren'.

#### Huidige parkeerbehoefte

Uitgaande van het gebruik van de panden als horeca met een café en zalencentrum, cafetaria/friettent en, 1 appartement en een planologisch mogelijk appartement, zijn er op grond van de Parkeernota **45 parkeerplaatsen** benodigd. Hiervan zijn er in de huidige situatie 4 op eigen terrein aanwezig en de overige 41 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgevangen. Dit is als volgt berekend.

Een café en cafetaria/friettent valt onder de categorie cafe/bar/cafetaria en daarvoor geldt een parkeernorm van 6,5 p.p./100m<sup>2</sup> bvo. Bij 690m<sup>2</sup> bvo, zoals in de huidige situatie aanwezig is, zijn dat afgerond 45 parkeerplaatsen.

Voor het appartement boven het café (>80m<sup>2</sup>) is 1,9 parkeerplaats benodigd, waarvan 0,3 parkeerplaats als bezoekersaandeel, wat in de openbare ruimte plaatsvindt. Voor de woningen zijn er afgerond 4 parkeerplaatsen benodigd, die in de huidige situatie in het openbare gebied worden opgevangen.

#### Parkeerbehoefte nieuwe situatie

De uitgangspunten voor het woonprogramma van de nieuwe situatie is dat aan de oostzijde (St Antoniusplein) 6 appartementen van ca. 80- 85m<sup>2</sup> (2 en 3-kamerappartementen) worden opgericht. Aan de rechterzijde (oost) is een gemengde invulling mogelijk. Hier zullen de bestaande bovenwoning, de friettent/cafetaria en de mogelijkheid voor het oprichten van een tweede bovenwoning als functie gehandhaafd blijven en wordt een invulling als kantoor toegevoegd. Hoewel de exacte verdeling van de deze ruimtes nog niet bekend is en het voldoen aan de parkeernormen voorwaardelijk verplichtend opgenomen zijn in de planregels, is in onderstaande parkeerbalans op basis van een realistische invulling de toekomstige parkeerbehoefte in beeld gebracht.

Bij toepassing van de gemeentelijke parkeernormen leidt dit tot een nominale parkeerbehoefte van **30 parkeerplaatsen**, wat een afname van 15 betekent ten opzichte van de huidige situatie.



| Functies in Gebied 3                               | Norm | Noodzakelijke parkeerplaatsen (afgerond) | Bezoekersaandeel (afgerond) |
|----------------------------------------------------|------|------------------------------------------|-----------------------------|
| Cafetaria/friettent (182 m <sup>2</sup> )          | 6,5  | 12                                       | 12                          |
| 6x nieuw appartement (wonen)                       | 1,9  | 12                                       | 4                           |
| 1x huidig appartement (wonen)                      | 1,9  | 2                                        | 1                           |
| 1x nieuw appartement boven snackbar/kantoor        | 1,9  | 2                                        | 1                           |
| Kantoor (zonder baliefunctie) (50 m <sup>2</sup> ) | 2,1  | 2                                        | 1                           |
| <b>Totaal (afgerond)</b>                           |      | <b>30</b>                                | <b>19</b>                   |

Tabel 4.6: Nominale parkeerbehoefte met toepassing gemeentelijke parkeernormen

#### *Cafetaria/friettent (circa 182 m<sup>2</sup>)*

Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen:  $5 \cdot 6,5 \cdot 1,82 = 12$  parkeerplaatsen. Aanwezig conform berekeningsaantal: 0 parkeerplaatsen. Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening): 12 parkeerplaatsen.

#### *6 nieuwe appartementen*

Zes appartementen (koop/huur, etage midden), met 6 opstelplaatsen op eigen terrein (behorende tot 6 appartementen St. Antoniusplein). Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen:  $6 \cdot 1,9 = 11,4 = 12$  parkeerplaatsen. Aanwezig conform berekeningsaantal: 6 parkeerplaatsen. Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening):  $12 - 6 = 6$  parkeerplaatsen.

#### *1 huidig appartement*

Huidige appartement (koop/huur, etage midden) zonder opstel mogelijkheden op eigen terrein. Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen:  $1 \cdot 1,9 = 1,9$  parkeerplaatsen. Aanwezig conform berekeningsaantal: 0 parkeerplaatsen.

Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening): afgerond 2 parkeerplaatsen.

#### *Planologische ruimte extra bovenwoning*

Mogelijk nieuwe bovenwoning/appartement (koop/huur, etage midden) zonder opstel mogelijkheden op eigen terrein. Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen:  $1 \cdot 1,9 = 1,9$  parkeerplaatsen. Aanwezig conform berekeningsaantal: 0 parkeerplaatsen.

Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening): afgerond 2 parkeerplaatsen.

#### *Kantoor (zonder baliefunctie) (circa 50 m<sup>2</sup>)*

Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen:  $2,1 \cdot 0,5 = 1,05$  parkeerplaatsen. Aanwezig conform berekeningsaantal: 4 parkeerplaatsen. Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening): 0 parkeerplaatsen.

### Gebiedsgerichte aanpak: saldering

Uitgangspunt bij de toepassing van de parkeernormen is een gebiedsgerichte aanpak. In plaats van afzonderlijke functies te beschouwen wordt de parkeervraag van verschillende functies met elkaar in verband gebracht. Een gebiedsgerichte aanpak kan leiden tot een efficiëntere benutting van parkeer-capaciteit. Een parkeerplaats voor een winkelvoorziening kan bijvoorbeeld in de avonduren worden benut door bewoners of bezoekers van horeca. Bij een gebiedsgerichte aanpak moet rekening worden gehouden met bestaande aanwezige parkeercapaciteit en/of parkeerdruk. De wijze waarop wordt omgegaan met parkeervoorziening op eigen terrein (woningbouw) en de aanwezigheidspercentages (mogelijkheden dubbelgebruik) zijn dan van belang.

Wanneer dit beleid, conform de in de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 opgenomen aanwezigheidspercentages (daarvoor worden de uitgangspunten van de CROW gehanteerd), op onderhavig plan wordt toegepast, ontstaat het volgende beeld voor de huidige en nieuwe situatie:

|                | Werkdag     |           |           | Koop Zaterdag |            | Zondag    |            |           |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------|------------|-----------|------------|-----------|
| Functie        | Nominaal    | ochtend   | middag    | avond         | avond      | middag    | avond      | middag    |
| <u>Huidig</u>  |             |           |           |               |            |           |            |           |
| Wonen          | 4           | 2         | 3         | 4             | 4          | 3         | 3          | 3         |
| Cafetaria      | 45          | 5         | 18        | 41            | 34         | 12        | 45         | 16        |
| <b>Totaal</b>  | <b>49</b>   | <b>7</b>  | <b>21</b> | <b>45</b>     | <b>38</b>  | <b>15</b> | <b>48</b>  | <b>19</b> |
|                |             |           |           |               |            |           |            |           |
| <u>Nieuw</u>   |             |           |           |               |            |           |            |           |
| Wonen          | 16          | 8         | 12        | 16            | 15         | 8         | 8          | 12        |
| Cafetaria      | 12          | 2         | 5         | 11            | 9          | 9         | 12         | 5         |
| Kantoor        | 2           | 2         | 2         | 1             | 1          | 1         | 0          | 0         |
| <b>Totaal</b>  | <b>30</b>   | <b>12</b> | <b>19</b> | <b>28</b>     | <b>25</b>  | <b>18</b> | <b>20</b>  | <b>18</b> |
| <b>Verskil</b> | <b>- 19</b> | <b>+5</b> | <b>-2</b> | <b>-17</b>    | <b>-13</b> | <b>+3</b> | <b>-28</b> | <b>-1</b> |

Tabel 4.7: Parkeerbehoefte na saldering op verschillende momenten

Uit het overzicht blijkt dat over het algemeen de parkeerdruk afneemt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Dit is op zaterdagavond het grootst, het verschil is dan een afname van 28 parkeerplaatsen. Alleen op de ochtenden van werkdagen is er behoefte aan 5 parkeerplaatsen meer dan in de huidige situatie nodig zijn.

### Nuancering toepassing parkeernormen

De gemeente Meierijstad heeft als randvoorwaarden voor de ontwikkeling aangegeven dat er moet worden uitgegaan van minimaal 1 parkeerplaats per woning (nieuw en bestaand) op eigen terrein, waarbij er geen gebruik mag worden gemaakt van de haakse parkeerplaatsen direct aan de weg. (Uit Bijlage 1: Randvoorwaarden besluit principemedewerking Kapelstraat 23-25 Eerde d.d. 13-06-2018)

Dit betekent dat er minimaal 8 parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten voorzien. Op eigen terrein kunnen maximaal 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan er 6 worden ingezet voor de nieuwe appartementen. De huidige parkeerdruk ligt op het St Antoniusplein en dat blijft ook zo. De

parkeerdruk neemt echter af door een afnemende parkeerbehoefte en tegelijkertijd het toevoegen van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

### **Conclusie**

Plaatsen van 6 parkeerplaatsen op het achterterrein ten behoeve van de nieuwe appartementen (oost), 4 parkeerplaatsen direct aan de Kapelstraat ten behoeve van de kantoorfunctie en cafetaria/friettent. De rest zal in de openbare ruimte (St. Antoniusplein) plaatsvinden.

## **4.11 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.<sup>4</sup> Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

### **Conclusie**

Een woning wordt gezien als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele milieubelastende functies of worden op basis van geldende bestemmingsplannen milieubelastende functies toegestaan. In navolgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt:

- op welk adres de milieubelastende functie is gevestigd;
- welke milieubelastende functies op basis van het bestemmingsplan in de omgeving worden toegestaan/ in de omgeving aanwezig zijn;
- tot welke milieucategorie de betreffende functie wordt gerekend of met welke milieucategorie de betreffende functie kan worden vergeleken;

---

<sup>4</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

- welke richtafstand behoort bij de betreffende milieucategorie op basis van het omgevingstype 'rustig woongebied';<sup>5</sup>
- wat de afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden uitgeoefend en de nieuwe woningen.

Tabel 4.8: Milieubelastende functies/bestemmingen in de omgeving van het plangebied

| Adres                | Bestemming      | Toegestane categorie | Aangepaste richtafstand | Afstand tot woning |
|----------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Sint Antoniusplein 7 | Maatschappelijk | 1                    | 30 meter                | circa 25 meter     |
| Kapelstraat 19       | Kantoor         | 1                    | 10 meter                | circa 35 meter     |
| Kapelstraat 24       | Kantoor         | 1                    | 10 meter                | circa 28 meter     |

### ***Invloed omgeving op de nieuwe functie***

Zoals blijkt uit bovenstaande liggen de nieuwe woningen op voldoende ruime afstand van de kantoren. Deze kantoren worden met de realisatie van de woningen niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De nieuwe woningen binnen de richtafstanden van het gemeenschapshuis De Brink aan het Sint Antoniusplein 7.



Afbeelding 4.9: De Brink gezien vanuit het plangebied met links de meest nabijgelegen woning (Bron: googlemaps)

Bij een gemeenschapshuis (gelijk te stellen aan 'buurt- en clubhuizen', SBI-code: 94991, milieucategorie 2) behoort een grootste afstand van 30 meter voor geluid. Echter blijkt uit de huidige bedrijfsvoe-

<sup>5</sup> Overigens is in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan "Kom Eerde, herziening De Brink" (vastgesteld 12 juni 2012) opgenomen dat dit gedeelte van Eerde de kenmerken heeft van een gemengd gebied en dat de richtafstanden in dat geval met 1 afstandstap gereduceerd kunnen worden.

ring dat aan de zijde waar van de kortste afstand tot het plangebied sprake is er geen relevante geluidsbronnen gesitueerd zijn. De afstand tussen de woningen en de entree van het gebouw (= geluidsbron) bedraagt 31-32 meter en voldoet.

Het gegeven dat zich op kortere afstand van het gemeenschapshuis gevoelige functies bevinden en dat in het plangebied reeds woningen zijn toegestaan maken voldoende aannemelijk dat De Brink niet onevenredig in haar mogelijkheden wordt beperkt door onderhavig plan. Daarbij dient De Brink te voldoen aan het Activiteitenbesluit en wordt er getoetst op de dichtstbijzijnde woning (Kapelstraat 22 op circa 10 meter).

Daarbij is Daar het gebied aan te wijzen is als een zogenaamd gemengd gebied, kan de richtafstand afstand met één stap worden terug gebracht naar 10 meter. Tussen het gemeenschapshuis en de gevels van de meest in de nabijheid gelegen gevoelige functie (woning) dient 10 meter aangehouden te worden. De afstanden in het onderhavige plan zijn groter dan de minimale afstand van 10 meter.

### ***Invloed en effecten van binnenplanse functiemenging***

Het onderhavige plan zelf maakt wel functiemenging mogelijk (wonen, kantoor en cafetaria), waarbij de niet-woonfuncties mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. De cafetaria is in de huidige situatie ook al aanwezig, hierdoor kan deze functie in de nieuwe situatie niet leiden tot extra hinder bij bestaande omliggende milieugevoelige functies. Daarbij is in de huidige planologische situatie de uitoefening van een café met zaalfunctie mogelijk. Deze zwaardere vorm van horeca wordt met het nieuwe plan niet meer mogelijk gemaakt, waarmee er een verbetering van het woon- en leefklimaat kan optreden. Wel worden met onderhavig planvoornemen 6 nieuwe appartementen in het plangebied gerealiseerd, dit zijn nieuwe milieugevoelige functies. De cafetaria is een categorie 1 bedrijf met een grootste afstand van 10 meter. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in paragraaf 4.3 nader toegelicht. Uitgaande van functiemenging mogen de woon- en de niet-woonfuncties tegen elkaar aan gebouwd worden mits zij bouwkundig gescheiden zijn. De (in pandige) scheiding tussen de woningen en de cafetaria/kantoor voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (eisen voor scheiding tussen bedrijven en woningen).

Ten aanzien van de cafetaria moet een toetsing plaatsvinden op grond van het Activiteitenbesluit. Naast het aspect 'geluid' is ook 'geur' relevant. Op grond van het Activiteitenbesluit moeten de bakdampen worden afgevoerd op een hoogte van 2 meter boven de hoogste daklijn binnen 25 meter van deze uitmonding. Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van een ontgeuringsinstallatie. Beide opties zijn voor initiatiefnemer bespreekbaar. Juridisch-planologisch is het in onderhavig plan mogelijk gemaakt dat indien er gekozen wordt voor een afvoer van bakdampen zonder ontgeuringsinstallatie er een schoorsteen is toegestaan is op een hoogte van minimaal 2 meter ten opzichte van de hoogste daklijn binnen een straal van 25 meter (artikel 6.1 sub b van de planregels). In dit artikel is bepaald dat in afwijking van de algemeen toegelaten overschrijding van bouwhoogten, bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen er voor een schoorsteen ten dienste van het afvoeren van bakgeuren de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter ten opzichte van de daklijn van gebouwen binnen een straal van 25 meter vanuit deze schoorsteen mag bedragen.

Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel.

## 4.12 Geurhinder

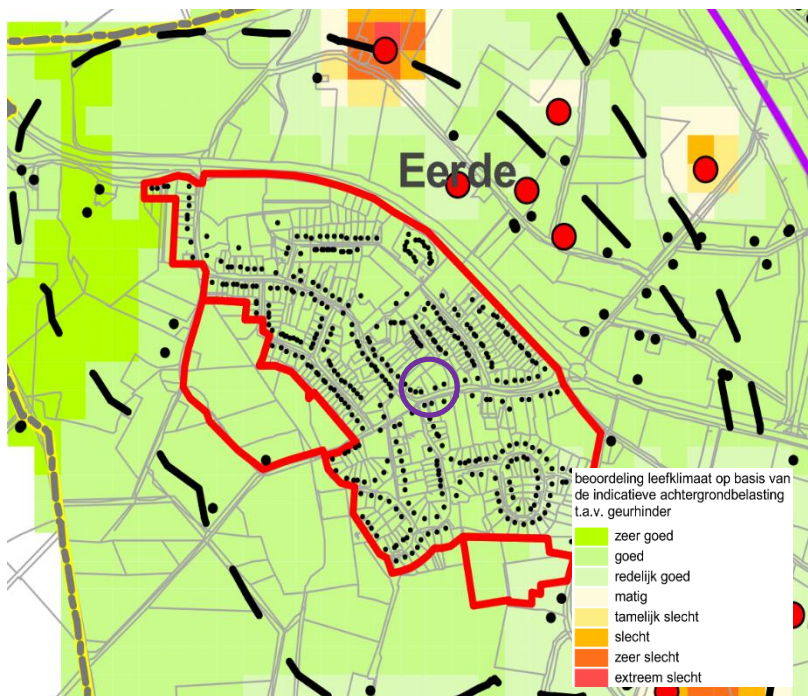
De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. Met onderhavig bestemmingsplan worden geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt, maar wel op een locatie waar in de huidige situatie ook een geurgevoelig object aanwezig is. Per saldo zullen omliggende veehouderijen niet extra belemmerd worden door onderhavig plan.

Indirect heeft de regelgeving zoals opgenomen in de Wgv en het Activiteitenbesluit ook gevolgen voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen. Dit noemen we de 'omgekeerde werking'. Er moet aangetoond worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is de gezamenlijke geurbelasting van alle rond een geurgevoelig object gelegen agrarische bedrijven. In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat de kans op geurhinder in de bebouwde kom niet hoger mag zijn dan 12% (10 ouE/m<sup>3</sup>) en in het buitengebied niet hoger dan 20% (20 ouE/m<sup>3</sup>), tenzij er - indien blijkt dat de kans op geurhinder hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

De geurnormen zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe overbelastingen voor geurhinder ontstaan en om bij te dragen aan een afname van de belasting waar deze cumulatief te hoog is. Door onder voorwaarde van een proportionele bijdrage aan de afname van geurhinder ontwikkelingen toe te staan neemt de overbelasting af.

### ***Doorwerking plangebied***

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen te vinden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van een woning. Dit is onder meer terug te zien op figuur 4.10 waarin de geurcontouren en achtergrondbelasting zijn weergegeven. De veehouderijen liggen op ruime afstand van het plangebied en met een achtergrondbelasting van 3-6 ouE/m<sup>3</sup> is de achtergrondbelasting relatief laag. Voor reeds bestaande woningen wordt een vergelijkbare geursituatie omschreven als 'goed'. Derhalve is het aannemelijk dat de geursituatie ter plaatse van het plangebied 'goed' is.



Figuur 4.10 Geurcontouren en achtergrondbelasting, plangebied aangegeven met een paarse cirkel (situatie november 2015)

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en er zijn geen veehouderijen in de omgeving die gehinderd worden door de beoogde woningbouw. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## 4.13 Gezondheid

### Handreiking veehouderij en gezondheid

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. Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, gezien de afstanden van het plangebied tot nabijgelegen veehouderijen alsmede de achtergrondconcentratie (zie paragraaf 4.12), er geen reden is om een advies van de GGD te vragen.

### Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

**Geitenhouderijen**

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

**Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen**

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

**Hoogspanningslijnen**

Op een afstand van 230 meter van de Kapelstraat 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 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan vormt de herbestemming van locatie Kapelstraat 23-25 ten behoeve van de realisatie van 6 nieuwbouwappartementen, bestemming van de huidige horecabestemming in de vorm van een friettent/cafetaria met bovenwoningen en het mogelijk maken van een kantoor ter plaatse van de aanwezige zaal/café De Driesprong. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eerde' en bij het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen'. Het bestemmingsplan voldoet verder aan de vereisten van de SVBP 2012.

### 5.2 Systematiek van de regels

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

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

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

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

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

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

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

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

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

*Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

## Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze regels geven algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels zijn aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)**

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

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

### **5.3 Toelichting op de bestemmingen**

Hier wordt per bestemming een korte toelichting gegeven ter verduidelijking van de regels.

#### **Gemengd**

Binnen deze bestemming bevinden zich 2 aanduidingen. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is horeca van categorie 1 op de begane grond toegestaan. Oftewel horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Ook zijn daar een kantoor en maximaal 2 appartementen toegestaan.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn 6 appartementen toegestaan. Deze 2 specifieke aanduidingen zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat de functie die de meeste hinder kan veroorzaken, de horecafunctie, niet binnen het hele bouwvlak gerealiseerd kan worden. Ook wordt zo

de locatie van de nieuwe appartementen vastgelegd. Omdat het echter gaat om een gebouw waar verschillende functies over meerdere verdiepingen zijn verspreid en de exacte indeling nog niet vaststaat is het mogelijk om de functies die behoren bij de 'specifieke vorm van gemengd - 1' binnen 5 meter van deze aanduidingsgrens, in de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' en vice versa. Bergingen ten behoeve van woningen zijn in het gehele plangebied toegestaan, waar de bouwregels dit toelaten (dus binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bergingen'. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - serre' mag uitsluitend een serre gebouwd worden.

#### **Waarde – Archeologie**

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Vandaar dat regels zijn opgenomen over bouwen en het uitvoeren van werken/ en werkzaamheden om deze waarden te beschermen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

#### **6.1.1 Omgevingsdialoog**

Voorafgaand aan de formele planologische procedure heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. In maart 2018 heeft initiatiefnemer inwoners van Eerde op de hoogte gebracht van zijn plannen. De omgeving reageerde positief op het initiatief. Het krantenartikel met kort verslag van het omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage behorende bij deze toelichting. Tijdens deze dorpsvergadering en in daaropvolgend overleg is altijd aangegeven dat initiatiefnemer openstond voor gesprekken en/of zienswijze en deze graag direct van omwonenden vernam.

Hieraan is gevolg gegeven en naast deze collectieve bijeenkomst is er daarom regelmatig overleg gevoerd met en e-mail contact geweest tussen de omwonenden en initiatiefnemer. Mede naar aanleiding van dit overleg zijn de plannen aangepast. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over de erfafscheiding en het gebruik van de grond in eigendom van initiatiefnemer door een omwonende. Vanuit privacy-oogpunt zijn de verslagen en aan de overleggen ten grondslag liggende mailcorrespondentie niet als bijlage bij dit plan opgenomen.

#### **6.1.2 Wettelijk (voor)overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

#### **6.1.3 Planprocedure: inspraak en zienswijzen**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van

de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25’ is op 6 december 2019 gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Meierijstad en de Staatscourant. In de periode 9 december 2019 tot en met 20 januari 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25” ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijzen enkele verduidelijkingen en aanvullingen in de plantoelichting gedaan. De nota zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel en –besluit gevoegd.

## **6.2 Financiële uitvoerbaarheid**

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

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Aanmeldnotitie m.e.r.**

**Bijlage 2: Wegverkeerslawaaionderzoek**

**Bijlage 3: Industrielawaaionderzoek**

**Bijlage 4: Historische bodemtoets**

**Bijlage 5: Omgevingsdialoog**

**Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio Brabant Noord**

# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 6         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 14        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>15</b> |
| Artikel 3          | Gemengd                         | 15        |
| Artikel 4          | Waarde - Archeologie            | 18        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>20</b> |
| Artikel 5          | Anti-dubbeltelregel             | 20        |
| Artikel 6          | Algemene bouwregels             | 21        |
| Artikel 7          | Algemene gebruiksregels         | 22        |
| Artikel 8          | Algemene afwijkingsregels       | 23        |
| Artikel 9          | Algemene wijzigingsregels       | 25        |
| Artikel 10         | Overige regels                  | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>27</b> |
| Artikel 11         | Overgangsrecht                  | 27        |
| Artikel 12         | Slotregel                       | 28        |



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25' met identificatienummer NL.IMRO.1948.EER000BP0012019-VG01 van de gemeente Veghel;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 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 bebouwingspercentage

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

### 1.7 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en 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 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### 1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen;

wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

### 1.10 begane grondvloer

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

#### 1.11 beroep aan huis

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

#### 1.12 bestaande bebouwing

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

#### 1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, daaronder begrepen:

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

#### 1.16 bouwen

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

#### 1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

#### 1.18 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;

#### 1.19 bouwperceel

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

#### 1.20 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;

#### 1.21 bouwvlak

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

#### 1.22 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;

#### 1.23 carport

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

#### 1.24 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

#### 1.25 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;

1.26 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;

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.29 erf

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

1.30 erker

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

1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.32 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.33 gebouw

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

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.35 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 horeca

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

horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral

verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

*1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

*1b. Overige lichte horeca, zoals:*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

*1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:*

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

*1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:*

- hotel.

*horeca, categorie 2 "middelzware horeca"*

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

*horeca, categorie 3 "zware horeca"*

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

**1.37 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.38 kantoor-/praktijkruimte

een beroeps of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen beroepen of bedrijven, uitgezonderd prostitutie, die door hun beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.39 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.40 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;

1.41 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);

1.42 ondergronds bouwwerk

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

1.43 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

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

1.47 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;

1.48 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.49 perceel  
kadastraal perceel;

1.50 pergola  
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m1 h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);

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

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

1.52 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;

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

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

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

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

1.57 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;



1.58     werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.59     werken

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

1.60     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;

1.61     woning

een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen.

## **Artikel 2        Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1        de dakhelling  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2        de goothoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.3        de inhoud van een bouwwerk  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.4        de bouwhoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.6        de hoogte van een windturbine  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- 2.7        afstand tot de bouwperceelsgrens  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.8        ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk  
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- 2.9        afstand tussen gebouwen  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.10       lengte, breedte en diepte van een bouwwerk  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
- 2.11       brutovloeroppervlak van een gebouw  
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- 2.12       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 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca categorie 1, niet op de verdieping en uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- b. een kantoor, uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- c. wonen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' in de vorm van:
  1. maximaal twee appartementen;
- d. wonen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' in de vorm van maximaal 6 appartementen;
- e. bergingen ten behoeve van de woningen;

met dien verstande dat;

- f. de functies die zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' ook uitgeoefend mogen worden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', mits de overschrijding van de aanduidingsgrens niet meer dan 5 meter bedraagt;
- g. de functies die zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' ook uitgeoefend mogen worden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', mits de overschrijding van de aanduidingsgrens niet meer dan 5 meter bedraagt;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. wegen, straten en paden;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. 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

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

##### 3.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen 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 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van 3.2.3 a zijn binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergingen', bergingen toegestaan;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel:

| Oppervlakte van het bouwperceel | Maximale gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| tot 300 m <sup>2</sup>          | 40 m <sup>2</sup>                                 |
| 300 tot 600 m <sup>2</sup>      | 70 m <sup>2</sup>                                 |
| 600 m <sup>2</sup> en groter    | 100 m <sup>2</sup>                                |

- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m<sup>1</sup> mag bedragen, dan wel wanneer de feitelijke bouwhoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre' mag uitsluitend een serre gebouwd worden, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m<sup>1</sup> mag bedragen, dan wel wanneer de feitelijke bouwhoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m<sup>1</sup> bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m<sup>1</sup> bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m<sup>1</sup> bedragen, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - poort' een poort met een maximale hoogte van 5 meter gebouwd mag worden.

### 3.3 Nadere eisen

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

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

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken van woningen is uitsluitend toegestaan indien door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt, waarbij uitgegaan moet worden van de cumulatieve geluidbelasting.

## **Artikel 4        Waarde - Archeologie**

### **4.1        Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

### **4.2        Bouwregels**

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

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.

### **4.3        Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

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

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

#### **4.4.1    Verbod**

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

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

#### 4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezig archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5        Anti-dubbelregel**

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



## **Artikel 6            Algemene bouwregels**

### **6.1            Ondergeschikte bouwdelen**

- a. 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, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m<sup>1</sup> bedraagt.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag voor een schoorsteen ten dienste van het afvoeren van bakgeuren de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter ten opzichte van de daklijn van gebouwen binnen een staal van 25 meter vanuit deze schoorsteen.

### **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 m<sup>1</sup> onder peil;

#### **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 m<sup>1</sup> onder peil onder de voorwaarden dat:

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

## **Artikel 7            Algemene gebruiksregels**

### **7.1            Verbod**

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

### **7.2            Strijdig gebruik onbebouwde gronden**

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

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

### **7.3            Strijdig gebruik**

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

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

### **7.4            Uitzondering**

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

## **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 m<sup>1</sup>;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m<sup>1</sup>;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, 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 m<sup>2</sup> en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m<sup>1</sup>.

### **8.2            Bed & Breakfast**

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

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

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

### 8.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 7.3 sub f, 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 m<sup>1</sup> 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 m<sup>1</sup> 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 momenteel geldend kader.

## **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 m<sup>1</sup> 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' 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. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

### **10.4 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 7 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

## 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 'Kom Eerde, herziening Kapelstraat 23-25' van de gemeente Veghel.



