



Bestemmingsplan  
Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode



Betreffende	Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OED001BP0042021P-VG01
Datum	23 juni 2022



# Bestemmingsplan Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode

**Gemeente Meierijstad**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer:	P04489_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.OED001BP0042021P-VG01
Datum:	13 mei 2022
Opdrachtgever:	Woonmeij
Projectteam BRO:	ADi, JEr, JvdA
Concept:	29 juli 2021
Ontwerp:	februari 2022
Vaststelling:	23 juni 2022
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 26 appartementen op de Fioretti locatie aan de Kasteellaan te Sint-Oedenrode

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

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1.INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	4
1.3Vigerend bestemmingsplan	6
1.4Leeswijzer	6
<b>2.PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
<b>3.BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Visie Meierijstad	17
3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018 (incl. addendum 2021)	18
<b>4.OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>20</b>
4.1 Verkeer en parkeren	20
4.1.1 Toetsingskader	20
4.1.2 Onderzoek	20
4.1.3 Conclusie	21
4.2Geluid	21
4.2.1 Toetsingskader	21
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusie	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Toetsingskader	22
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.1 Toetsingskader	23
4.4.2 Onderzoek	24

4.4.3 Conclusie	27
4.5 Geur agrarisch	28
4.5.1 Toetsingskader	28
4.5.2 Onderzoek	28
4.5.3 Conclusie	29
4.6 Kabels en leidingen	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.7.1 Toetsingskader	30
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Advies Veiligheidsregio en beperkte verantwoording groepsrisico	33
4.7.4 Conclusie	34
4.8 Ecologie	34
4.8.1 Toetsingskader	34
4.8.2 Onderzoek	36
4.8.3 Conclusie	38
4.9 Bodem	38
4.9.1 Toetsingskader	38
4.9.2 Onderzoek	39
4.9.3 Conclusie	39
4.10 Water	39
4.10.1 Toetsingskader	39
4.10.2 Onderzoek	41
4.10.3 Conclusie	42
4.11 Archeologie	42
4.11.1 Toetsingskader	42
4.11.2 Onderzoek	43
4.11.3 Conclusie	43
4.12 Cultuurhistorie	43
4.12.1 Toetsingskader	43
4.12.2 Onderzoek	44
4.12.3 Conclusie	45
4.13 M.e.r.-plicht	46
4.13.1 Toetsingskader	46
4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	46
4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	46
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>47</b>
5.1 Inleiding	47
5.2 Plansystematiek	47
5.3 Bestemmingen	49

<b>6.UITVOERBAARHEID</b>	<b>51</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2.1 Vooroverleg	52
6.2.2 Omgevingsdialoog	52
6.2.3 Vaststellingsprocedure	53

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4: AERIUS berekening
- Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
- Bijlage 8: Selectieadvies archeologische monumentenzorg
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: M.e.r.-beoordelingsbesluit
- Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 12: Uitgangspunten beeldkwaliteit
- Bijlage 13: Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Woningbouwvereniging Woonmeij heeft de intentie om ter plaatse van de locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode een appartementengebouw met 26 appartementen te realiseren. Op deze locatie was voorheen het Fioretti College gevestigd. Juli 2011 werd de vestiging van het Fioretti College aan de Kasteellaan 6 in Sint-Oedenrode definitief gesloten. De jaren hierna was het gebouw in gebruik als bedrijfs-verzamelpand. Eind 2019 is het voormalige schoolgebouw gesloopt, waardoor er in letterlijke zin ruimte is ontstaan voor de realisatie van het beoogde appartementengebouw.

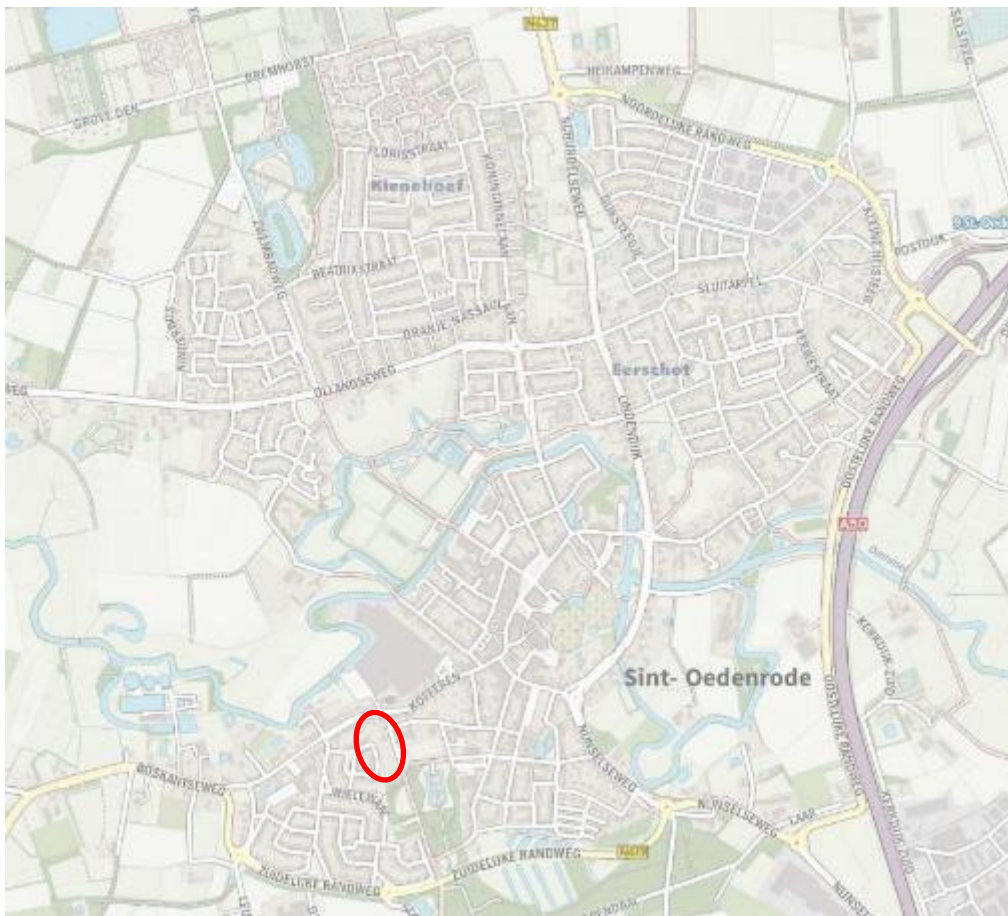
De bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan laten de voorgenomen ontwikkeling niet toe, omdat er geen sprake is van een woonbestemming. De gronden waarop Woonmeij het beoogde appartementengebouw wil realiseren hebben op dit moment een maatschappelijke bestemming. Hierbinnen is wonen niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is gekozen om over te gaan tot een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij krijgen de gronden binnen het plangebied voornamelijk de bestemming 'Wonen'.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom Sint-Oedenrode, de gemeente Meierijstad. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1 op de volgende pagina. In de daaropvolgende figuur 1.2 is een luchtfoto opgenomen waarin een meer gedetailleerde indicatie van het plangebied gegeven wordt. Voor de exacte begrenzing van het plangebied is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan leidend.

Het perceel waarop de 26 appartementen gerealiseerd zullen worden staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie H, perceelnummer 2985. Het plangebied komt exact overeen met de begrenzing van dit kadastrale perceel. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 4.960 m<sup>2</sup>.





Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (plangebied indicatief aangegeven middels rode ovaal; bron: PDOK/OpenTopo)



Figuur 1.2: Luchtfoto met indicatieve aanduiding plangebied (rood omlijnd; bron: PDOK).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid', vastgesteld op 25 juni 2015 door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode;
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 31 januari 2019, deels onherroepelijk in werking;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 27 januari 2021.

Het plangebied heeft op basis van bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' de bestemming 'Maatschappelijk'. Gronden met deze bestemming zijn ingevolge van artikel 7.1 van dit bestemmingsplan bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, culturele, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', tevens voor dagrecreatieve voorzieningen, sportvoorzieningen en hieraan ondergeschikte horecavoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ondersteunende horecavoorziening ten dienste van bovengenoemde maatschappelijke functies;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

Uit bovenstaande bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden afgeleid dat de voorgenomen ontwikkelingen strijdig zijn met de regels van het vigerende bestemmingsplan; de maatschappelijke bestemming laat wonen niet toe. Om die reden wordt de bestemming voor de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Voor het gehele plangebied geldt verder nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Tevens is het gehele plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad'. Aan de zuidzijde van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode. Deze locatie ligt binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. Op dit moment bestaat het plangebied uit braakliggend terrein. Tot juli 2011 bevond zich hier een vestiging van het Fioretti College, een school voor middelbaar onderwijs. Na sluiting van deze onderwijsvestiging is het oude schoolgebouw nog in gebruik geweest als bedrijfsverzamelgebouw. In de maanden november en december van het jaar 2019 is het gebouw definitief gesloopt. Sinds die tijd zijn de gronden binnen het plangebied braakliggend.

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk gebouwd in de jaren '40, '50, '60 en '90 van de vorige eeuw. Meer richting het noorden zijn oudere woningen te vinden, waarbij de oudste woningen gebouwd zijn in het midden van de negentiende eeuw. Hoogbouw ontbreekt zo goed als volledig. Enkele impressies van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 2.1: Kasteellaan, gezien vanuit het noorden. Het plangebied in de verte aan de rechterzijde (bron: Google Street View)



Figuur 2.2: Kasteellaan, gezien vanuit het zuiden. Het plangebied bevindt zich aan de linkerzijde achter de bomen en struiken (bron: Google Street View).





Figuur 2.3: Zicht op plangebied vanuit de Laan van Henkenshage. Op deze foto is het oude schoolgebouw van het Fioretti College nog aanwezig (bron: Google Street View).

## 2.2 Toekomstige situatie

Woonmeij heeft de wens om een appartementencomplex met daarin 26 appartementen op te richten op braakliggende gronden. Er zullen drie verschillende typen appartementen worden gerealiseerd, waarbij elk type een andere oppervlakte krijgt, variërend van circa 83 m<sup>2</sup> tot en met circa 91 m<sup>2</sup> BVO. De te realiseren appartementen zullen levensloopbestendig worden opgeleverd. Het segment waartoe de appartementen zullen gaan behoren is 'sociale huur'.

Het appartementencomplex bestaat uit drie woonlagen. In het ontwerp is gekozen voor een verticale geleding van de gevels, waarmee een link kan worden gelegd naar de rijzigheid van het kasteel aan de overzijde van de kasteellaan. Zo ontstaat er een verticale monumentaliteit. Op die manier wordt de monumentaliteit van de omgeving van het plangebied versterkt.

In het ontwerp is uitgegaan van een appartementencomplex bestaande uit twee verschillende bouwdelen. Eén van de gebouwdelen ligt aan de Kasteellaan. Bij dit deel is sprake van een corridorgebouw, wat betekent dat alle woningen met één centrale gang worden ontsloten. Alle woningen binnen dit deel zijn georiënteerd op de buitengevels. Daardoor is er geen sprake van een achterkant situatie. Ten aanzien van de woningen die zich binnen dit gebouwdeel op de begane grond bevinden wordt afgeweken van het principe van ontsluiting door één centrale gang. Deze woningen zijn namelijk bereikbaar aan de openbare zijde van de Kasteellaan maar en via een achteringang ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen.

Het tweede gebouwdeel is gelegen aan de parkzijde (zuidzijde). In het ontwerp is dit gebouwdeel circa 2 meter voor de gevelrooilijn van het gebouwdeel aan de Kasteellaan geplaatst, om zo de zelfstandigheid van de twee gebouwdelen te benadrukken. Bovendien kan zo een centrale entree gemarkeerd worden. Ten aanzien van de appartementen in dit gebouwdeel is sprake van een alzijdige oriëntatie, waarbij het accent op de oriëntatie op de parkzijde ligt.

In onderstaande figuren zijn enkele impressies gegeven van het ontwerp van het appartementencomplex.



Figuur 2.4: Appartementencomplex, gezien vanuit de zijde van de Kasteellaan (bron: Van Asten Doomen Architecten BNA).



Figuur 2.5: Appartementencomplex, gezien vanuit de parkzijde. De Kasteellaan is te zien aan de rechterzijde van de figuur (bron: Van Asten Doomen Architecten BNA).



In de navolgende drie figuren zijn tevens een situatieoverzicht van de beoogde situatie en het voorlopig ontwerp gegeven.



Figuur 2.6: Situatieoverzicht toekomstige situatie (bron: Van Asten Doomen Architecten BNA).



Figuur 2.7: Voorlopig ontwerp – begane grond (bron: Van Asten Doomen Architecten BNA).



Figuur 2.8: Voorlopig ontwerp – verdiepingen 1 en 2 (bron: Van Asten Doomen Architecten BNA).

### Beeldkwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de uitgangspunten beeldkwaliteit opgesteld. Deze zijn opgenomen als bijlage. De belangrijkste punten zijn:

- **Verticale monumentaliteit:** Een krachtige baksteenarchitectuur met de voeten stevig op de grond. Defensief als het kasteel. Tijdloos. Ingetogen en zorgvuldig gedetailleerd.
- **Materiaal- en kleurgebruik:** De monumentale, parkachtige omgeving vraagt om natuurlijke ingetogen materiaal- en kleurtoepassingen. Bij voorkeur in steenachtige materialen (baksteen) om tijdloosheid te benadrukken.
- **Terreininrichting en openbaar gebied:** In de openbare richting ligt de mogelijkheid om deze locatie opnieuw aan te haken aan de omgeving van de Kastellaan en het park. Bestratingen, verhardingen en nieuwe beplanting zijn beeldbepalend en vormen de setting voor het nieuwe gebouw.

## 3. BELEIDSKADER

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

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



### **Doorwerking plangebied**

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient de realisatie van 26 appartementen voornamelijk te worden getoetst aan gemeentelijk beleid.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

### **Doorwerking plangebied**

De beoogde ontwikkeling van 26 appartementen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is door BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

### Passend binnen beleidskaders

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

- Op ieder bestuurlijk niveau wordt ingezet op de ontwikkeling van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook is er specifiek aandacht voor transformatielocaties. Met het initiatief wordt een voormalige onderwijslocatie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, herbestemd tot een woonlocatie.
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar realisatie van 5.750 woningen tot 2040, waarvan 25% sociale huur. Tot 2028 worden er vanuit de prestatieafspraken daarnaast ingezet op 1.000 sociale huurwoningen, waarvan nog 339 woningen in plannen dienen te worden opgenomen. Het initiatief, dat sociale huurwoningen realiseert, draagt concreet bij aan

---

<sup>1</sup> O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

deze opgaven en aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.

- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.
- Tot slot is er sprake van een kleinschalig woningbouwplan ter versterking van de differentiatie en spreiding in de gemeente.

#### Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het primair om de gemeente Meierijstad en secundair om de regio Noordoost-Brabant.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage.

#### *Kwantitatieve behoefte*

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen is er in de periode 2020-2030 behoefte aan 4.055 nieuwe woningen in de gemeente Meierijstad (incl. verwachte sloop). Ook in de regio Noordoost-Brabant neemt de woningbehoefte de komende jaren toe. In totaal is er in de regio behoefte aan 33.080 woningen tot 2030 (incl. verwachte sloop).
- De aanwezige planvoorraad in de gemeente bestaat in zijn totaliteit uit 3.583 woningbouwplannen. Onbekend is welk deel van de plannen de status 'hard' heeft. Gezien het percentage harde plannen op basis van de provinciale cijfers (53%), mag echter naar redelijkheid worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de plannen nog de status 'zacht' heeft. Daardoor kan er gesteld worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte aanwezig is in de gemeente Meierijstad om het initiatief te faciliteren. Ook wanneer rekening wordt gehouden met het aantal woningen dat sinds 2020 is gerealiseerd. Regionaal is er daarnaast sprake van een restbehoefte aan 21.240 woningen tot 2030.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door toedoen van trends als vergrijzing worden huishoudens landelijk gezien steeds kleiner. In algemene zin neemt daardoor de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens steeds meer toe, zoals bijvoorbeeld appartementen. Deze ontwikkeling is ook terug te zien in de gemeente Meierijstad, waar vooral een tekort bestaat aan gestapelde huurwoningen. Uit de woonwensen blijkt tevens de behoefte aan kleinere woningen met maximaal 3 kamers.
- Daarnaast staat de betaalbaarheid van wonen door de grote woningbehoefte onder druk. Zowel voor de regio Noordoost-Brabant als de gemeente Meierijstad geldt daardoor een grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen tot aan de liberalisatiegrens. Ook vanuit de gemeentelijke woonvisie is de inschatting dat er tot 2028 nog behoefte is aan extra sociale huurwoningen.

- Doordat ook in de sociale doelgroep het aandeel eenpersoonshuishoudens steeds groter wordt, en de huidige sociale voorraad voornamelijk bestaat uit grondgebonden gezinswoningen, is er in de gemeente Meierijstad tot slot specifiek behoefte aan kleinere sociale gestapelde huurwoningen.

#### Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Meierijstad onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Meierijstad.

#### Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Bovendien is er sprake van "een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing", kijkend naar de bestemming in relatie tot de directe omgeving. De planlocatie wordt omringd door stedelijke functies met bestemmingen als wonen, maatschappelijk en stedelijk groen.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving* vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- Gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: “*Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal*”.
- Doel 2030: “*Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak*”.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdoopgaven. De volgende hoofdoopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

### ***Doorwerking plangebied***

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, deze is op 8 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als Stedelijk Gebied en Landelijke kern. Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is om die reden van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Dat artikel luidt als volgt:

- Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen het stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

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

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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls binnen het plangebied. Er is sprake van een inbreidingsplan en transformatieopgave in stedelijk gebied. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Visie Meierijstad

In de 'Visie Meierijstad' wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

*Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities*

*In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.*

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waar onder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

*Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor*

*nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.*

### **Doorwerking plangebied**

Onderhavig plan draagt bij aan het aanbrengen van een diversificatie van het woningaanbod door de toevoeging van goedkope (sociale) huurappartementen. Bovendien zorgt het voor een versterking van de kwaliteit van de leefomgeving in en in de directe omgeving van het plangebied; braakliggende gronden worden bebouwd met een appartementencomplex dat bijdraagt aan de monumentaliteit van de omgeving van het plangebied. Het appartementencomplex wordt zodanig vormgegeven dat wordt aangesloten bij de kernmerken van de omgeving en dat de monumentale kenmerken tegelijkertijd worden versterkt. Daar waar het voormalige schoolgebouw een barrière tussen het aangrenzende park en de ten westen van het plangebied gelegen woonwijk vormde, zal realisatie van een appartementencomplex deze relatie zowel functioneel als stedenbouwkundig gezien herstellen. Bovendien worden de appartementen levensloopbestendig opgeleverd. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

### **3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018 (incl. addendum 2021)**

Met de woonvisie geeft de gemeente richting aan gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt gehouden om goed in te kunnen spelen op de veranderende vraag, ook op de lange termijn. De visie is onderverdeeld in vier thema's: dynamiek van de woningmarkt, wonen, welzijn en zorg, duurzaamheid en leefbare en vitale kernen en wijken. Per thema zijn onder meer de volgende uitspraken geformuleerd:

De dynamiek van de woningmarkt:

- De aantrekkelijkheid van Meierijstad als woongemeente vergroten, voor onder meer jongeren.
- In de periode 2020-2040 worden 5.750 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.
- De komende 5 jaar worden er per jaar minimaal 600 nieuwe woningen gerealiseerd.
- De gemeente richt zich op minimaal 125% bouwplannen (ca. 7.200 woningen).
- In de woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten. Voor de sociale huursector zijn er tot 2028 bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig.
- Voor de verdeling naar type woning wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd en gelet op lokale mogelijkheden en kansen.
- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Wonen, welzijn en zorg:

- Meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen.
- De doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen stimuleren.

Duurzaamheid:

- Zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed. In het thema 'leefbare en vitale kernen en wijken' wordt verder uiteengezet wat de kansen zijn voor leegstaand vastgoed.

Leefbaarheid: een juiste balans tussen specifieke woonkwaliteit en een divers woningaanbod:

- Er worden zoveel mogelijk kleinschalige woningbouwplannen toegevoegd ter versterking van de differentiatie en spreiding.
- Er wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Unieke woonconcepten zijn wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.
- De nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om wordt gehanteerd om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften.

### **Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024**

De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties maken jaarlijks prestatieafspraken waarin wordt vastgelegd welke acties de partijen doen voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Meierijstad. In de prestatieafspraken worden dezelfde thema's aangehouden als in de woonvisie. In het kader van het planinitiatief zijn vooral de acties in het kader van de dynamiek van de woningmarkt relevant:

- De komende jaren wordt het woningtekort ingehaald. In de periode 2018-2028 worden bijna 1.000 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan 600 in de periode 2018-2022 worden gerealiseerd. Op basis van de meest recente corporatie monitor (nov. 2020) zijn er 661 sociale huurwoningen in plannen of gerealiseerd in de periode 2018-2028. Daarmee ligt er nog een opgave voor het realiseren van 339 sociale huurwoningen.
- De doorstroming wordt bevorderd om zoveel mogelijk inwoners passend te huisvesten.

### **Actieplan Woningbouw (2021)**

In het gemeentelijk actieplan zijn de volgende doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd:

- Bijdragen aan kwalitatieve en duurzame woonmilieus, met kwalitatieve focus op typen woningen die er nu nog onvoldoende zijn en type woningen om gedifferentieerde wijken en doorstroming te faciliteren.
- Verbeteren van de kwaliteit met nieuwbouw bij inbreiding.
- Verbeteren betaalbaarheid van wonen.
- Minimaal 25% sociale huur bij ieder bouwplan.
- Evenwichtige verdeling van woningen per bouwplan in de verschillende prijssegmenten voor koop en huur.

### ***Doorwerking plangebied***

Er wordt ingezet op de ontwikkeling van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Met het initiatief wordt een voormalige onderwijslocatie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, herbestemd tot een woonlocatie.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar realisatie van 5.750 woningen tot 2040, waarvan 25% sociale huur. Tot 2028 worden er vanuit de prestatieafspraken daarnaast ingezet op 1.000 sociale huurwoningen, waarvan nog 339 woningen in plannen dienen te worden opgenomen. Het initiatief, dat sociale huurwoningen realiseert, draagt concreet bij aan deze opgaven en aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.

Tot slot is er sprake van een kleinschalig woningbouwplan ter versterking van de differentiatie en spreiding in de gemeente. De voorgestane ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.



## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening<sup>2</sup> dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen.

Op 31 januari 2019 heeft de raad van de gemeente Meierijstad het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Artikel 2 van dit plan heeft betrekking op de normstelling voor parkeren. In onderdeel a van artikel 2 is opgenomen dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen of openbaar terrein. In onderdeel b ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' dienen te worden aangehouden.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Verkeer

De verkeersgeneratie van de 26 te realiseren appartementen in het plangebied is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevingsadressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland. Voor de gemeente Meierijstad gold op 1 januari 2021 een omgevingsadressendichtheid van 997. Daarmee behoort de gemeente tot de categorie 'weinig stedelijk'. Voor de categorie woningen die worden gerealiseerd is uitgegaan van de klasse 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en de locatiecategorie 'rest bebouwde kom'.

Voor goedkope tot middeldure huurappartementen (inclusief sociale huur) in de 'rest bebouwde kom' van een weinig stedelijke gemeente wordt in de CROW-publicatie een aantal verkeersbewegingen aangehouden van maximaal 4,5 mvt/woning/etmaal. Uitgaande van 26 appartementen komt de totale verkeersgeneratie daarmee uit op maximaal 117,0 mvt/etmaal.

Gelet op het beperkte aantal te verwachten extra verkeersbewegingen is het aannemelijk dat de omgeving van het plangebied dit verkeer moeiteloos kan verwerken.

---

<sup>2</sup> Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

## Parkeren

De gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Meierijstad zijn gegeven in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'. Voor woningen gelegen in de 'Overige kernen' en op een locatie die aange-merkt dient te worden als 'Rest bebouwde kom en Buitengebied' geldt een parkeernorm van 1,8 pp/woning. Voor de 26 appartementen is daarmee sprake van een totale parkeerbehoefte van 47 parkeerplaatsen. In het voorlopig ontwerp zijn 47 parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

### 4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

#### Wegverkeer

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

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

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

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

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

## 4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Omdat het plan niet gelegen is binnen de geluidzone van een zoneplichtige weg, is akoestisch onderzoek niet verplicht. Bovendien ligt het plangebied in een rustig gebied en is de Kasteellaan een doodlopende straat waarover enkel bestemmingsverkeer plaatsvindt. Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening kan daarom in het kader van wegverkeerslawaaï een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

De Omgevingsdienst Brabant-Noord heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het beoordelen van het concept bestemmingsplan een indicatieve berekening voor de geluidsbelasting op de gevel in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde appartementen. De bevindingen die beschreven zijn in de voorgaande alinea worden hiermee bevestigd.

## 4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

### 4.3.2 Onderzoek

#### NIBM

Het voorziene project is een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen, namelijk 26, ligt namelijk

ver beneden de grenzen voor aantallen voor woningbouwlocaties die genoemd worden in Bijlage 3A. Dat houdt in dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Om die reden is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>. Die kunnen bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. Hierbij zij de waarden van de dichtstbijzijnde rekenpunten als uitgangspunt genomen. Betreffende waarden (voor het jaar 2020) zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.2 Rekenpunten NSL-monitoringstool

Id	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen	PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup>
222043	19.1	19.1	6.9	11.7
222044	19.1	19.1	6.9	11.7
222057	19.4	19.2	7.0	11.8
222058	19.2	19.1	6.9	11.8
<b>Norm</b>	40	40	35	25

### 4.3.3 Conclusie

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. De toename in verkeersbewegingen zal, mede gelet op de beperkte omvang van het voorziene project, dusdanig beperkt zijn dat de geldende normen niet overschreden zullen worden wanneer het project gerealiseerd is.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten

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

geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State komt naar voren hoe de aan te houden richtafstand gemeten dient te worden. Hierover zegt de Afdeling het volgende: *“De richtafstanden gelden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is”*<sup>4</sup>.

#### *Omgevingstype*

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

### **4.4.2 Onderzoek**

#### **Effecten plangebied op omgeving**

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 26 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

#### **Effecten omgeving op plangebied**

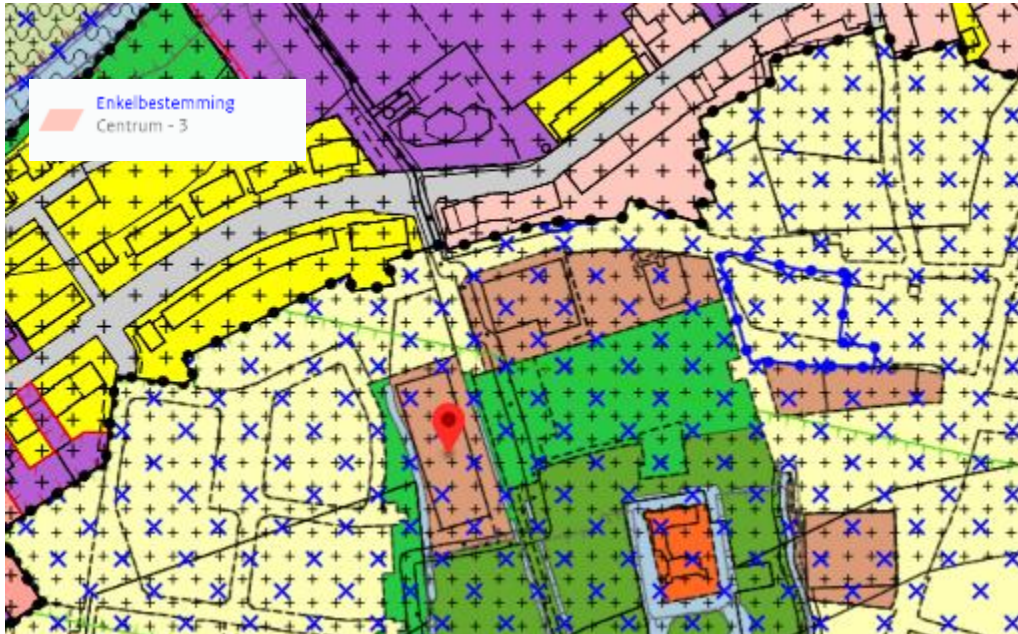
In de omgeving van het plangebied liggen een aantal milieubelastende bestemming die in meer of mindere mate milieubelastend zijn. Het gaat hierbij om de volgende functies, waarbij de vermelde afstand hemelsbreeds en van de grens van het plangebied tot de bestemming die de milieubelastende functie toelaat gemeten is:

- een basisschool met bijbehorend sportveld (op ca. 13 meter);
- een categorie 3-horecalocatie (op ca. 75 meter);
- een sporthal (op ca. 160 meter);
- een cultureel-educatief centrum (op ca. 165 meter);
- een jeu-de-boulesvereniging met buitenbanen (op ca. 70 meter);
- een cafetaria (op ca. 61 meter);
- een meubelfabriek met bijbehorende kantoorfunctie (op ca. 110 meter);
- een gasontvangstation en gasdrukmeet- en regelstation (op ca. 130 meter).

<sup>4</sup>

Zie ABRvS 22 augustus 2012, 201113021/1/R1.

In aanvulling op voorgaande is het plangebied gelegen in de directe nabijheid van het lint het 'Kofferen' dat op grond van bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' de bestemming 'Centrum – 3' heeft (zie onderstaande figuur). Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor wonen, kantoren en dienstverlening en bepaalde soorten bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Het hierboven genoemde cafetaria maakt onderdeel uit van dit lint. Ook de hiervoor genoemde meubelfabriek met bijbehorende kantoorfunctie is gelegen aan het Kofferen.



Figuur 4.1: Lint met bestemming 'Centrum – 3', gelegen ten noorden van het plangebied (ligging plangebied aangeduid met rode marker; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het lint aan het Kofferen met de bestemming 'Centrum – 3' bevinden zich in de buurt van het plangebied niet in alle gebouwen bedrijfsfuncties. Juridisch-planologisch gezien zijn dergelijke bedrijfsfuncties wel toegestaan, mits deze passen binnen de kaders van het voor dit gebied vigerende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013'. Dat betekent dat bedrijfsfuncties die passen binnen de bestemming 'Centrum – 3' zich in beginsel zonder het voeren van een ruimtelijke procedure binnen de aanwezige bebouwing kunnen vestigen. Dit gegeven, gecombineerd met het feit dat in de omgeving van het plangebied al een aanzienlijk aantal milieubelastende (bedrijfs)functies (voornamelijk maatschappelijke functies) aanwezig is, maakt dat aannemelijkerwijs kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Aangezien aangenomen wordt dat een gemengd gebied al een hogere milieubelasting kent dan een rustig woongebied worden de richtafstanden van de VNG met één afstandsstap verlaagd. Uit onderstaande tabel volgt wat het gevolg hiervan is voor de aan te houden richtafstanden.

Tabel 4.3: Richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand rustig woongebied (m)	Richtafstand gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Een basisschool is een functie van milieucategorie 2. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter voor het onderdeel geluid. Voor de onderdelen geur en stof geldt geen aan te houden richtafstand. De feitelijke afstand tussen het plangebied en de grens van de bestemming die de basisschool toelaat is 13 meter. Dit is meer dan de in beginsel aan te houden 10 meter. Hiermee wordt ten aanzien van de basisschool voldaan aan de richtafstand. Aangezien het bouwvlak niet direct aan de rand van het plangebied gesitueerd is, zal de feitelijke afstand tussen de uiterste situering van de gevel van het appartementencomplex en de maatschappelijke bestemming die geldt voor de basisschool meer zijn dan 13 meter.

Aangezien richtafstanden indicatief zijn en omdat de speelplaats van de basisschool aan de zijde ligt waar het appartementengebouw zal komen, is de speelplaats nader beschouwd door de Omgevingsdienst Brabant-Noord. De omgevingsdienst heeft middels een indicatieve berekening vastgesteld dat het woon- en leefklimaat bij het buitenspelen van een klas (30 kinderen waarvan 10 schreeuwende) niet onevenredig wordt beïnvloed door de school. Anderzijds zal de school hierdoor niet worden beperkt in diens bedrijfsvoering.

De categorie 3-horecalocatie (Kasteel Henkenshage) past, gelet op de beschrijving van definitie van 'horeca, categorie 3'<sup>5</sup> en hetgeen beschreven staat in de VNG-publicatie binnen milieucategorie 1 of 2. Aangezien sprake is van gemengd gebied, dient een richtafstand van (maximaal) 10 meter tot milieu-gevoelige functies te worden aangehouden. Het plangebied ligt op een afstand van circa 75 meter van betreffende functie. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Van belang in dit kader is tevens dat het appartementencomplex zal worden gerealiseerd aan de noordwestzijde van Kasteel Henkenshage. Aan deze kant van het kasteel bevindt zich een kasteelmuur die zorgt voor afscherming in de richting van de beoogde appartementen. Deze muur heeft een geluidsafschermende werking. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat geen sprake is van (onaanvaardbare) milieuhinder vanuit het kasteel en bijbehorend terras op de appartementen en dat de woningbouwontwikkeling anderzijds niet zorgt voor een beperking van de mogelijkheden tot het voeren van de bedrijfsvoering van het kasteel.

Een sporthal is een functie van milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Aangezien de feitelijke afstand tussen de sporthal (Sporthal de Streepen) en het plangebied ongeveer 160 meter bedraagt, wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

<sup>5</sup> Zie artikel 1.45 van bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid'.



Het cultureel-educatieve centrum dat gelegen is op een afstand van circa 165 van het plangebied (Mariendaal Cultureel Educatief Centrum) wordt gebruikt voor verschillende doeleinden. Het gebouw wordt onder andere gebruikt als filmtheater, als locatie voor dans- en muzieklessen en –uitvoeringen en voor de expositie van kunst. Hiermee is sprake van een functie van milieucategorie 2, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt voor het onderdeel geluid. Ten aanzien van de onderdelen geur en stof gelden geen richtafstanden. Gelet op deze aan te houden richtafstand ligt het plangebied op ruim voldoende afstand.

De jeu-de-boulesvereniging met buitenbanen die gelegen is op een afstand van ongeveer 70 meter van het plangebied (Jeu de Boules Vereniging Cloeck & Moedigh) komt als functie niet expliciet voor in de VNG-publicatie. Passend is echter om ten aanzien hiervan uit te gaan van een functie uit milieucategorie 2. Dit is ook als zodanig opgenomen in de toelichting van bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid'. Hiervoor geldt in gemengd gebied een maximale richtafstand van 10 meter. Gelet op de feitelijke afstand tot het plangebied wordt zonder twijfel voldaan aan de in acht te nemen richtafstand.

Op een afstand van ongeveer 61 meter van het plangebied is een cafetaria gevestigd (Cafetaria De Koffer). Dit cafetaria bevindt zich op gronden die op basis van bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' van de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode de bestemming 'Centrum – 3' hebben. Binnen deze bestemming zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij betreffend bestemmingplan. Uitgaande van een maximale planologische invulling op deze locatie (bedrijf van categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten) moet rekening gehouden worden met een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand.

In de omgeving van het plangebied is een meubelfabriek met bijbehorende kantoorfunctie (Ahrend) gevestigd. Deze functie ligt op een afstand van circa 108 meter van het plangebied. Een meubelfabriek is een bedrijf van milieucategorie 3.2. In gemengd gebied geldt hiervoor een maximale richtafstand van 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van ongeveer 130 meter, bevindt zich een gasontvangstation en gasdrukmeet- en regelstation (Kasteellaan ong.). Het betreft hier een functie van milieucategorie 3.1. In gemengd gebied geldt hiervoor een maximale richtafstand van 30 meter. Gelet op de feitelijke afstand tussen de functie en het plangebied wordt ruimschoots aan de voldaan aan deze aan te houden richtafstand voldaan.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen. Met betrekking alle milieubelastende functies in de omgeving geldt dat de afstand tussen het plangebied en de grenzen van de bestemmingen die deze milieubelastende functies toelaten per definitie groot genoeg is om aan de richtafstanden te voldoen.



## 4.5 Geur agrarisch

### 4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). Normaal gesproken hebben de geurnormen die opgenomen zijn betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten in de zin van artikel 1 Wgv. De normen uit de Wgv kunnen echter worden gebruikt in het kader van toevoeging van geurgevoelige objecten in de buurt van reeds aanwezige veehouderijen. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Bij de toepassing van de omgekeerde werking moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Meierijstad heeft echter geen eigen geurverordening. Daarom dient te worden uitgegaan van de normen als opgenomen in de Wgv.

### 4.5.2 Onderzoek

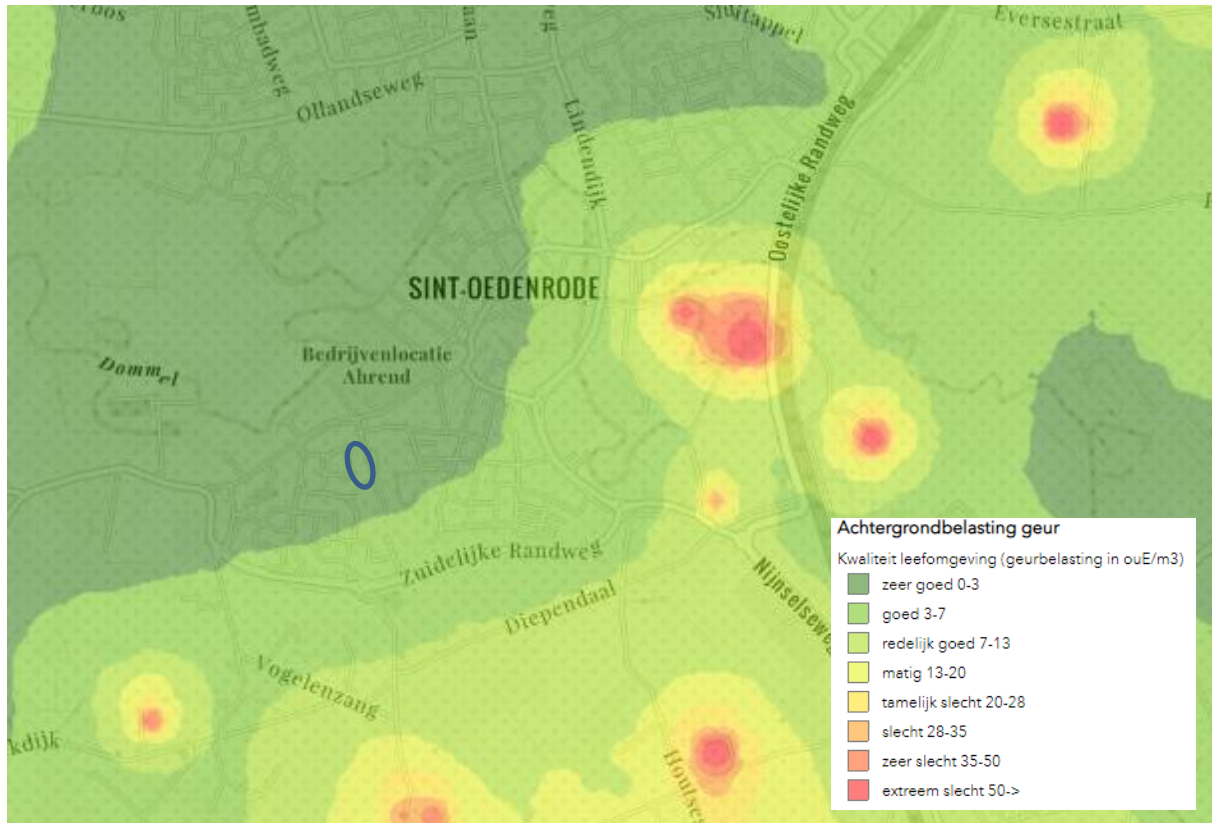
Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op de woningen waarin in het bestemmingsplan wordt voorzien. Dat kan onder andere worden achterhaald aan de hand van de verbeeldingen van de voor het buitengebied van Sint-Oedenrode vigerende bestemmingsplannen, luchtfoto's en de kaarten 'Veehouderijen in Noord-Brabant'<sup>6</sup> en 'Achtergrondbelasting geur'<sup>7</sup> van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Uit voorgenoemde bronnen blijkt dat de dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderij zich op een afstand van ongeveer 410 meter van het plangebied bevindt. Om die reden is het onwaarschijnlijk dat er in het plangebied sprake is van significante geurhinder die veroorzaakt wordt door één of meer intensieve veehouderijen. Bovenstaande kan worden bevestigd aan de hand van gegevens uit de kaart 'Achtergrond geurbelasting' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een voor het plangebied relevante

<sup>6</sup> Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=db4986b27d914413b2d0e52d3678c70d>.

<sup>7</sup> Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>.

uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande figuur. Uit betreffende kaart volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor wat betreft geurbelasting ter plaatse van het plangebied wordt geclassificeerd als goed.



Figuur 4.2: Achtergrondbelasting geur (plangebied gelegen binnen blauwe ovaal; bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

In aanvulling op het voorgaande dient te worden aangetoond dat veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. In onderhavig geval worden de veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig in hun belangen geschaad, omdat tussen deze veehouderijen en het plangebied al andere geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Deze reeds aanwezige geurgevoelige objecten zijn daarom in dit geval maatgevend.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Kabels en leidingen

Voor het gehele plangebied geldt op grond van bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'. Hiervoor is een regeling opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Hierin is onder andere opgenomen dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mede bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van leidingen ten behoeve van het straalpad. Aangezien er met onderhavig plan niet wordt voorzien in hoogbouw, wordt de instandhouding van het straalpad niet negatief beïnvloed.

Op een afstand van circa 4,2 kilometer van het plangebied bevindt zich een hoogspanningslijn. Gelet op de ruime afstand tot deze hoogspanningslijn zorgt de aanwezigheid van betreffende hoogspanningslijn geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen. De aanwezige aardgasleiding wordt separaat beschouwd in navolgende paragraaf (4.7 externe veiligheid).

## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.7.2 Onderzoek

Er is onderzocht of er eventueel sprake kan zijn van externe veiligheidsrisico's. Dat is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangezien woningen worden aangemerkt als een kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi). De resultaten daarvan worden omschreven in deze paragraaf. De locatie van risicovolle inrichtingen en transportroutes kan worden achterhaald middels de zogenoemde Risicokaart<sup>8</sup>. Een uitsnede van de Risicokaart voor het plangebied en omgeving is in onderstaande figuur weergegeven. De met betrekking tot het plangebied relevante risicovolle inrichtingen en transportroutes worden in het vervolg van deze paragraaf besproken.



Figuur 4.3: Uitsnede Risicokaart (ligging plangebied indicatief aangeduid middels blauwe ster; bron: risicokaart.nl)

Uit de Risicokaart volgt dat in zich de omgeving van het plangebied een tweetal transportroutes en één inrichting bevinden ten aanzien waarvan onderzocht dient te worden of ze externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

##### *Gasdrukmeet- en regelstation*

Allereerst bevindt zich ten zuiden van het plangebied een gasdrukmeet- en regelstation (Z-217). Uit artikel 21.4 van bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' volgt dat het niet toegestaan is om ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation' kwetsbare objecten te bouwen. Conform artikel 3.12, zesde lid jo. tabel 3.12 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer is hiervoor een veiligheidsafstand opgenomen van 15 meter op de verbeelding van betreffend bestemmingsplan (zie onderstaande figuur).

<sup>8</sup> Zie <https://www.risicokaart.nl/>.



Figuur 4.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid'. Het gasdrukmeet- en regelstation is aangeduid met een rode marker. Het plangebied is rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Uit voorgaande volgt dat het plangebied niet gelegen is binnen de veiligheidszone van het gasdrukmeet- en regelstation. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanwezigheid van deze inrichting geen niet zorgt voor relevante externe veiligheidsrisico's.

#### *Rijksweg A50*

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ca. 1.330 meter, loopt de Rijksweg A50 (wegvak B132: afrit 10 (Eerde) - A58 (Eindhoven)). Hierover worden gevaarlijke stoffen uit de categorieën LF1, LF2 en LT2 getransporteerd. Daarmee is sprake van een maximaal invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt, gelet op de feitelijke afstand tot de Rijksweg A50, niet binnen dit invloedsgebied. Er hoeft daarom ten aanzien op dit punt geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven.

#### *Hogedruk aardgasleiding*

Direct grenzend aan het plangebied, en in het zuidelijk deel van het plangebied, ligt een hogedruk aardgasleiding (Z-544-01-deel 1). Hiervoor is door Kragten een onderzoek externe veiligheid buisleidingen uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Onderzocht is of de nabijgelegen buisleiding een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden  $10^{-6}$ -risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen de 1%-letaliteitsafstand en binnen de 100% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding Z-544-01-deel-1, waardoor de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. Voor deze buisleiding is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van de buisleiding niet wordt overschreden. Het groepsrisico is wel hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planrealisatie leidt tot een rekenkundige toename (<10%) van de hoogte van het groepsrisico voor buisleiding Z-544-01-deel-1.



In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoord van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoording voor de betreffende buisleiding. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio.

#### 4.7.3 Advies Veiligheidsregio en beperkte verantwoording groepsrisico

Op 11 oktober 2021 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies uitgebracht in verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van buisleiding Z-544-01-deel-1. Dit advies en de hieraan ten grondslag liggende overwegingen zijn hieronder opgenomen.

##### Scenario

Het relevante scenario is in dit geval een fakkelbrand. De kans op een fakkelbrand is erg klein en eigenlijk alleen voorstelbaar als gevolg van graafschade. Het risico op graafschade wordt onder andere beperkt door een vergunningsplicht waarin wordt opgenomen dat zonder overleg met de leidingbeheerder geen (graaf)werkzaamheden binnen de belemmeringstrook van een buisleiding mogen plaats vinden.

Bij een breuk in een hogedrukaardgasleiding stroomt het gas onder hoge druk en met een oorverdovend geluid uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. In onderstaande tabel zijn de effecten en gevolgen voor inwoners van de te realiseren appartementen zichtbaar gemaakt.

Tabel 4.4: Effecten en gevolgen van een fakkelbrand voor de bewoners van de appartementen (bron: Brandweer Brabant-Noord)

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m2)	Slachtoffers buiten (0 % bescherming)				Slachtoffers buiten zomerkleding (40 % bescherming)				Slachtoffers buiten winterkleding (85 % bescherming)			
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3
1e ring	80 meter	≥35	100	0	0	0	100	0	0	0	≤75	≥25	0	0
Grens 1e ring: 99% letaal		35	99	1	0	0	100	0	0	0	15	84	1	0
2e ring	190 meter	35 tot 10	40	10	0	50	25	25	0	50	5	35	10	50
Grens 2e ring: 1% letaal		10	1	1	0	90	1	1	0	90	0	1	1	90
3e ring	280 meter	10 tot 4	0	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	30
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw		4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1

Als gevolg van de zeer beperkte afstand tussen de buisleiding en de appartementen zal iedereen aanwezig bij een fakkelbrand komen te overlijden. De woningen zullen als gevolg van de hoge hittestraling ontbranden waardoor deze ontvlucht moeten worden. Tijdens het vluchten worden personen alsnog blootgesteld aan de hoge hittestraling.

##### Beoordeling zelfredzaamheid

Gezien de aard van de ontwikkeling kan aangenomen worden dat de zelfredzaamheid goed is en de aanwezige personen in staat om zelfstandig op een dreiging te reageren. De interne vluchtwegen maken het mogelijk om van de gasleiding af te vluchten, waarna met via de Leeuwerik verder afstand kan nemen.

### *Beoordeling bestrijdbaarheid*

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden. Na het doven van de brand zal de brandweer zich richten op het blussen van de secundaire branden en het hulp verlenen aan slachtoffers.

### *Advies*

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:

- Informeer of laat de ontwikkelaar de toekomstige bewoners actief informeren over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan mee worden genomen in het besluit om zich hier te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger.

## **4.7.4 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen. Het advies van de veiligheidsregio wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

## **4.8 Ecologie**

### **4.8.1 Toetsingskader**

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

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

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

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerewijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura

2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.



#### 4.8.2 Onderzoek

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

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

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', is gelegen op circa 10,6 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, dan betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 26 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening noodzakelijk.

##### *AERIUS-berekening*

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd door BRO. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waardoor het makkelijker is een vergunning te krijgen voor de bouw van initiatieven waarbij in de gebruiksfase weinig stikstofuitstoot plaatsvindt. Op basis van voorgaande gaat het onderzoek uitsluitend in op de gebruiksfase van de Fioretti locatie. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

##### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB-gebieden niet alleen in acht moeten worden genomen bij ontwikkelingen in de NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kenmerken van NNB-gebied.

Zoals aangegeven in onderstaande figuur ligt het plangebied buiten de gebieden die aangewezen zijn in het kader van het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB grenst aan het zuiden van het plangebied. De wezenlijke natuurlijke waarden van het NNB ten zuiden van het plangebied zijn in huidige situatie zeer gering, mede door de aanwezigheid van meerdere wandelpaden en woonhuizen direct ten westen ervan. Met de voorgenomen plannen zal er geen areaal van het NNB verloren gaan. Indien verlichting gericht of uitschijnend op het NNB wordt vermeden zal er redelijkerwijs geen verhoging aan verstorende factoren plaatsvinden ten opzicht van de huidige situatie. Binnen het plangebied was voorheen reeds bebouwing aanwezig. Gezien de aard van de voorgenomen plannen

zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.5: Ligging van het plangebied ten opzichte van gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (aangegeven in groen, met verbindingzones aangeduid in paars. Het plangebied is rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Toetsing beschermde houtopstanden

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

### Toetsing soortenbescherming

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

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Voerage- en habitat	Ja	Te voorkomen	Verlichtingsplan in overleg met ter zaken kundig ecoloog opstellen zodanig dat licht gericht of uitschijnend op opgaand groen wordt vermeden	Verlichting kan een negatief effect hebben op foerageer- en vliegroudefuncties
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen	-	-
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel	
Reptielen	Nee	Nee	-	-	
Amfibieën	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad	
Vissen	Nee	Nee	-	-	
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-	
Vasplanten	Nee	Nee	-	-	

Tabel 4.5: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

### 4.8.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van het NNB en vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op al het opgaand groen rondom het plangebied te worden vermeden, om overtredingen met betrekking tot eventuele rust- of verblijfplaatsen binnen bomen, foerageergebied en/of vliegroutes te voorkomen. Hiervoor dient het verlichtingsplan in overleg met een ter zaken kundige ecoloog te worden opgesteld;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het verlichtingsplan zal opgesteld worden in overleg met een ecoloog. Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.9 Bodem

### 4.9.1 Toetsingskader

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

## 4.9.2 Onderzoek

Er is door Milon een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor het plangebied conform de NEN 5725, NEN 5740 en de NEN 5707. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Binnen de onderzoekslocatie en in de directe omgeving zijn tot op heden geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten anders dan de sloop van de bebouwing op de locatie en in de directe omgeving is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging en verdacht op een mogelijke verontreiniging met asbest. Om die reden is op basis van het vooronderzoek geconcludeerd voor de onderzoeksstrategie kan worden uitgegaan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (ONV-NL). Binnen de onderzoekslocatie werden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater. Voor het verkennend asbestonderzoek is naar aanleiding van het vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5707.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de grond zintuiglijk bijmengingen aangetroffen met bodemvreemde materialen. In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten samengevat. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Er zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen.

Tabel 4.6: Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Bodemlaag	Parameter*	Toetsing
bovengrond	PAK en minerale olie	licht verhoogd
ondergrond	-	-
grondwater	barium	licht verhoogd

Tijdens de veldwerkzaamheden is zowel op het maaiveld als in de opgegraven en geïnspecteerde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie geen asbest aangetoond boven de detectiegrens. Derhalve wordt niet gesproken van een verontreiniging met asbest.

Op grond van het verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk en niet zinvol geacht.

## 4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheer-plan "Waardevol water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Tevens is recent een ontwerp-Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het Ontwerp-Waterbeheerprogramma schetst de ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050) en vertaalt deze ambities naar doelen en maatregelen voor de periode van dit Waterbeheerprogramma. Dit Waterbeheerprogramma is een echte koerswijziging van het waterschap.

De Dommel wil dat de waterhuishouding in 2050 toekomstbestendig is. Dat betekent een waterhuishouding die robuust, wendbaar, in balans met de omgeving is en die voorziet in een goede waterkwaliteit.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld voor het in stand houden en verbeteren van de waterhuishouding. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Bij voldoen aan de Algemene Regels volstaat een melding, in andere gevallen dient een vergunning aangevraagd te worden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (oppervlakte)water hebben.

Op basis van de kernkwaliteiten van de gemeente Meierijstad, de Watervisie samenwerkingsregio As50+ en de Visie Meierijstad is een gezamenlijke visie opgesteld over de toekomstige invulling van de watertaken. Om de visie te kunnen verwezenlijken zijn in het document een aantal speerpunten en aandachtsvelden bij de uitvoering van de reguliere werkzaamheden van belang. Om dit te bereiken wordt zoveel als mogelijk de maatschappij betrokken. Op particulier terrein liggen nog veel kansen en een hoger waterbewustzijn leidt tot meer acceptatie en aangepast gedrag. Binnen de waterketen en het watersysteem benut men de economische potentie om duurzaam om te gaan met energie/grondstoffen en water te (her)gebruiken voor recreatie en toerisme. Bij (her)ontwikkelingen en reconstructies dient zo goed mogelijk de boven- en ondergrondse ruimte benut te worden. Dit kan alleen door intensief samen te werken met de waterpartner.

Een planontwikkeling mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

#### 4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De onderzoekslocatie ligt tussen 10,9 en 11,1 m +NAP. Ter plaatse was een gebouw aanwezig. Door het toekomstig bouwpeil 20-30 cm boven de kruin van de weg aan te leggen, wordt voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte en is geen instroom in het pand te verwachten.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen (appartementen) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Het voormalige Fioretti college was aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Bij de nieuwbouw dient en zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden op eigen terrein dat aangesloten zal worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden indien dit redelijkerwijs verlangd kan worden. Door de realisatie van de appartementen zal de afvalwaterstroom afnemen in vergelijking met het voormalige schoolgebouw. In de toekomstige situatie zal de gemiddelde afvalwaterstroom circa 0,8 m<sup>3</sup>/u bedragen. Dit kan in het huidige rioolstelsel verwerkt worden. Voor de aansluiting op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Meierijstad.

Binnen of nabij het plangebied zijn geen A- of B-watgangen aanwezig waarop aangesloten kan worden. Aan de westzijde is een droogvallende greppel aanwezig welke in zuidelijke richting afstroomt. Op deze watergang kan een eventuele leegloop en noodoverloop plaatsvinden. Door het planvoornemen vindt geen negatief effect op het oppervlaktewatersysteem plaats.

Vanuit het geldende beleid dient bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden. Uitgangspunt voor de waterberging is een buineerslag van 60 mm. Hiervoor dient op het perceel een voorziening ingepast te worden.

Het algemeen beleid is er op gericht om dicht verhard oppervlak bij nieuwbouw te beperken tot een minimum. Verder kan bekeken worden of hemelwater hergebruikt kan worden in het pand (toiletspoe-ling). De omliggende verharding kan als waterpasserend aangelegd worden (drainageklinkers op doorlatend bed of grastegels) waardoor de piekafvoer vertraagd wordt. Tevens kunnen platte daken ook voorzien worden van een groendak. Dit heeft naast waterberging ook een isolerende werking en draagt bij aan de biodiversiteit. Bij het planvoornemen gaat de voorkeur van de initiatiefnemer uit naar de aanleg van een wadi aan de zijde van de Kasteellaan (voorzijde gebouw) en het aanleggen van een groen dak op lagere deel van de toekomstige bergingen.

Netto bedraagt de benodigde waterberging voor het plangebied ca. (1375 m<sup>2</sup> (bebouwing) + 890 m<sup>2</sup> (verharding) x 60 mm=) 136 m<sup>3</sup> waterberging. Door de waterpasserende bestrating kan dit oppervlak van ca. 890 m<sup>2</sup> als halfverhard gerekend worden. Het groendak op de lage berging (ca. 85 m<sup>2</sup>) dient 60 mm te kunnen bergen. Door hiermee rekening te houden, dient de wadi nog ca. 104 m<sup>3</sup> te kunnen verwerken. Bij een diepte van 40 cm bedraagt het benodigd grondoppervlak ca. 300 m<sup>2</sup>. Dit past niet nabij de Kasteellaan tenzij een diepere voorziening van ca. 70 cm diepte of met een ondergelegen bergingskoffer ingepast wordt waardoor geen diepe voorziening zichtbaar is.

Het is niet mogelijk om de watergang aan de westzijde van het plangebied te verbreden en te benutten als bergingsgebied voor hemelwater, aangezien hierop al een noodoverloop is aangesloten vanuit het hemelwaterstelsel van de achterliggende wijk. Bovendien dient het hemelwater in beginsel op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervan is geen sprake bij verbreding van de watergang. Wel is het mogelijk om op eigen terrein een waterberging te realiseren. Daarom zal in dit geval, naast een wadi langs de Kasteellaan, een smalle wadi of een sloot worden aangelegd aan de zuidelijke en/of oostelijke zijde van het plangebied. Hier is voldoende ruimte beschikbaar voor de aanleg van een dergelijke waterberging, ook wanneer rekening wordt gehouden met de noodzaak tot het handhaven van een onderhoudsstrook met een breedte van 3 meter vanaf het gebouw. Het maaiveld en de noodoverloop van deze voorziening dient zo aangelegd te worden dat bij boven normatieve buien naar het lager gelegen openbaar gebied of westelijk gelegen oppervlaktewater kunnen afstromen zodat geen overlast te verwachten is bij de planontwikkeling.

Waterschap De Dommel heeft tijdens het wettelijk vooroverleg kenbaar gemaakt dat het aanleggen van een dergelijke waterbergingsvoorziening gewenst en noodzakelijk is. Daarom wordt in een planinrichtingstekening nader invulling gegeven aan de te realiseren waterberging. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten in de rapportage wordt er hydrologisch gezien positief ontwikkeld en wordt geen wateroverlast verwacht door de planontwikkeling. In de regels van voorliggend plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het voorzien in een waterberging op eigen terrein met voldoende capaciteit.

#### **4.10.3 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### **4.11 Archeologie**

#### **4.11.1 Toetsingskader**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

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

Het perceel heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ in het geldende bestemmingsplan. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter – mv. Het initiatief is daarmee onderzoeksplichtig.

#### **4.11.2 Onderzoek**

Er is door Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De resultaten van het booronderzoek tonen aan dat bodemopbouw binnen het plangebied is verstoord tot 120 centimeter onder het maaiveld, op de locatie van het voormalige schoolgebouw, en tot 50 centimeter onder het maaiveld op de locatie van het schoolplein. Daarnaast toont het booronderzoek aan dat het plangebied in het verleden een nat gebied was. Door de aanwezigheid van de slecht doorlatende Brabantse leem in de ondergrond had het plangebied een slechte afwatering. Door de stagnering van water op de Brabantse leem had het gebied te maken met langdurige natte omstandigheden. Ook de aanwezigheid van de humeuze, donkergrijze geulvulling in de boringen wijst hierop. Deze natte geulvulling is een indicatie dat (het zuidelijke deel van) het plangebied deel uitmaakte van het lager gelegen, natte gebied direct ten zuiden van het plangebied.

De hoge archeologische verwachting, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, kan op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwijzingen dat het plangebied in het verleden een nat terrein was, ongunstig voor bewoning, naar beneden worden bijgesteld. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

##### *Selectieadvies*

In het selectieadvies d.d. 20 oktober 2021 stemt de gemeente Meierijstad in met de inhoud en strekking van het rapport van Econsultancy. Het selectieadvies is opgenomen als bijlage. De gemeente neemt dan ook het advies van Econsultancy over om op basis van de verkregen informatie geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk te achten en het plangebied vrij te geven.

Verder neemt de gemeente ook het advies van Econsultancy over aangaande het mogelijk alsnog - en te allen tijde - kunnen voorkomen van zogenaamde 'toevalsvondsten' in vrijgegeven gedeeltes van een plangebied en de wettelijk gezien juiste wijze van omgang daarmee:

“Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).” In de praktijk kan het beste direct melding worden gedaan bij de gemeente Meierijstad als bevoegd overheid.

Het rapport is bij dezen goedgekeurd en zal als zodanig (procedureel) kunnen worden vastgesteld.

#### **4.11.3 Conclusie**

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.12 Cultuurhistorie**

### **4.12.1 Toetsingskader**

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



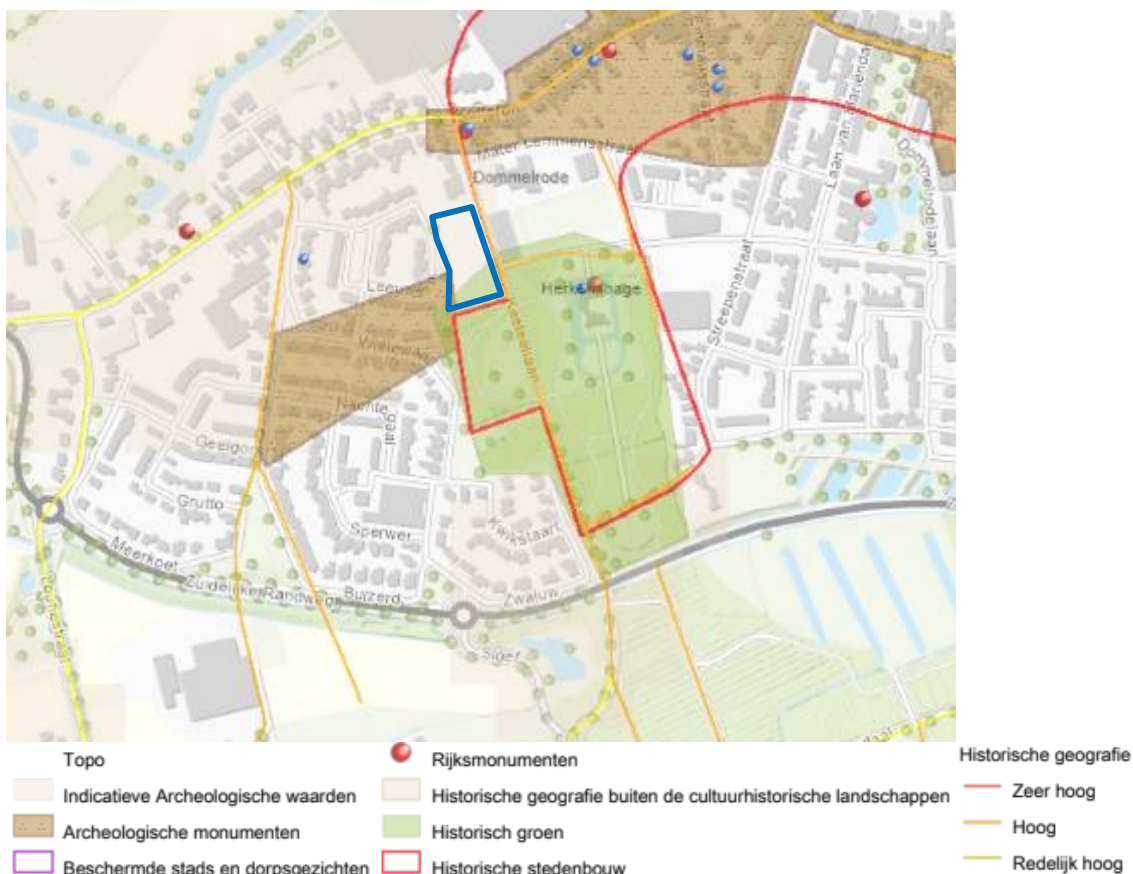
moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

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

#### 4.12.2 Onderzoek

In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant weergegeven ter plaatse van het plangebied. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van belang:

- Historische geografie – lijnen (lijn van hoge waarde): Kasteellaan en Laan van Henkenshage.
- Historische stedenbouw (redelijk hoog): Sint-Oedenrode landgoed Henkenshage.
- Historisch groen (zeer hoge waarde): bos, laanbeplanting, park Kasteel Henkenshage.
- Rijksmonumenten en overige bouwkunst: Kasteel Henkenshage.
- Archeologisch monument: Henkenshage; Ganzendijk.



Figuur 4.6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (indicatie plangebied weergegeven middels blauwe omlijnning; bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant).

#### *Historische geografie – lijnen: Kasteellaan en Laan van Henkenshage*

Met onderhavig planvoornemen wordt een nieuw woongebouw mogelijk gemaakt op de locatie waar voorheen een schoolgebouw stond. De nieuwe bebouwing komt noordelijker op het perceel te liggen

dan het voormalige schoolgebouw, waardoor de historische lijn van de Laan van Henkenshage doortrokken wordt richting westelijk gelegen woonwijk. De Kasteellaan met bijbehorende bomenlaan blijft gehandhaafd. De ontwikkeling van het plangebied zal daarom geen negatieve invloed hebben op deze elementen in de omgeving, en deze zelfs versterken.

*Historische stedenbouw: landgoed Henkenshage*

Henkenshage is een oud, zeer klein landgoed. Het is ontstaan op de zuidelijke oever aan de Dommel. Het Huis Henkenshage is omgracht, de bijbehorende tuinen hebben hun huidige vorm gekregen naar een ontwerp van L.A. Springer uit 1916. De tuin met elementen van parkaanleg rond het in oorsprong middeleeuwse huis, met onder meer gazons, solitaires, parkaanleg met wandeling met zandpaden, oprijlaan met poorthuis. Het landgoed Henkenshage wordt niet aangetast. De ontwikkeling van het plangebied zal daarom geen negatieve invloed hebben op dit element.

*Historisch groen: bos, laanbeplanting, park Kasteel Henkenshage*

Kasteel omringd door gaaf park, bos en enkele lanen met zomereik, beuk, Amerikaanse eik, witte paardekastanje, Amerikaanse vogelkers, gewone esdoorn, zomerlinde, haagbeuk en gewone es. Veel lanen dateren waarschijnlijk van rond 1850, overige begroeiing vooral uit 1850-1900. Dit historisch groen wordt niet aangetast met onderhavig plan. De nieuwe bebouwing komt verder van het historisch groen vandaan te liggen dan het voormalige schoolgebouw. De positionering van het nieuwe bouwvolume versterkt de relatie met het park. De zuidkant (parkzijde) van de locatie wordt maximaal vrij gehouden en heeft de bestemming Groen gekregen in voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkelingen van het plangebied zullen daarom geen negatieve invloed hebben op dit historisch groen, maar het juist versterken.

*Rijksmonument en overige bouwkunst: Kasteel, buitenplaats (Laan van Henkenshage 1)*

Omgracht middeleeuws huis, omstreeks 1850 en eind 19e eeuw verbouwd, hersteld in 1962, bestaande uit een aan twee zijden de binnenplaats omsluitend voorgebouw, met een door twee ronde torens geflankeerde voorpoort, een uitspringende ronde hoektoren en een spietorentje op de westelijke hoeken, een achtervleugel met spietorentje op de hoeken aan de binnenplaats aan de achterzijde twee ronde uitspringende hoektoren. Het kasteel Henkenshage wordt niet aangetast en ligt op voldoende afstand. De ontwikkeling van het plangebied zal daarom geen negatieve invloed hebben op dit element.

*Archeologische monumenten: Henkenshage; Ganzendijk.*

Terrein van hoge archeologische waarde. Terrein met sporen van bewoning (kampement) uit het mesolithicum en sporen van bewoning uit de ijzertijd en late middeleeuwen. Het terrein van hoge archeologische waarde ligt net buiten het plangebied. Desondanks is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

#### **4.12.3 Conclusie**

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.13 M.e.r.-plicht**

### **4.13.1 Toetsingskader**

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

### **4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.**

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld. Op 14 december 2021 is besloten dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden gemaakt. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage.

## **4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

Er is geen specifieke wet- en regelgeving voor het meenemen van het aspect volksgezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Om de toetsing van gezondheid een volwaardige plaats te geven binnen de ruimtelijke ordeningspraktijk wordt de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' gehanteerd.

In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden met betrekking tot de zogenoemde omgekeerde werking. Dat laatste houdt in dat wordt gekeken naar wat de eventuele effecten zijn van een toevoeging van milieugevoelige functies in de buurt van een veehouderij.

Het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is doorlopen. Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Verder wordt er voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak anders dan fijnstof geproduceerd door verkeer van en naar het beoogde appartementencomplex (stap 2). Zoals onder andere wordt geconcludeerd in paragraaf 4.5 van deze toelichting is tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen (stap 3 en 4). Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand (stap 5). Er is geen sprake van een mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee succesvol doorlopen. Een advies van de GGD is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen zorgt niet voor belemmeringen.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

### 5.1 Inleiding

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

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

### 5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Er is gekozen voor een concreet bestemmingsplan, waarbij het beoogde gebruik rechtstreeks mogelijk is binnen de opgenomen bestemmingen. Het plan biedt een beperkte mate van flexibiliteit, omdat het een concreet bouwplan betreft. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de bestemmingen en overige regels is aangesloten bij recente bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom van Meierijstad.

De regels van het plan bestaan conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder worden de regels in de onderscheiden hoofdstukken kort toegelicht.

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

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

#### ***Begrippen (Artikel 1):***

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

*Wijze van meten (Artikel 2):*

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.

**Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. In dit geval zijn binnen het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Leiding – Gas' (dubbelbestemming) opgenomen. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn.

*Bestemmingsomschrijving:*

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies die zijn toegestaan binnen de bestemming.

*Bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

*Afwijken van de bouwregels:*

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels.

*Nadere eisen:*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter voorkoming van aantasting van aspecten zoals het woon- en leefklimaat, stedenbouwkundige kwaliteit en veiligheid.

*Specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met een bepaalde 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. Daarnaast kunnen in de specifieke gebruiksregels nadere detailleringen van de toegelaten gebruiksvormen worden geregeld.

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

In de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is een omgevingsvergunningregeling opgenomen. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de

vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Anti-dubbelregel*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan 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*

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken, evenals bepalingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is opgenomen welke gebruiksvormen in ieder geval als strijdig gebruik met het bestemmingsplan worden beschouwd.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'. Dit artikel stelt aanvullende regels vanwege de ligging binnen deze aanduiding.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *Overige regels*

In dit artikel is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, zal moeten worden aangetoond dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Deze bepaling komt overeen met het Paraplubestemmingsplan parkeren.

## **5.3 Bestemmingen**

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen toegelicht.

#### *Groen*

Deze bestemming is opgenomen in het zuidelijk deel van het plangebied. Hier wordt in aansluiting op het aangrenzende groene gebied rondom Kasteel Henkenshage een groene inrichting met paden e.d. voorzien. De bestemming 'Groen' is hierbij passend. Binnen deze bestemming mag slechts beperkt



worden gebouwd. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en aanverwante doeleinden.

#### *Wonen*

Het overige deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het wonen in gestapelde woningen toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de omschrijving van het begrip 'woning'. Bij het wonen is een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan. Verder zijn onder meer parkeer- en groenvoorzieningen, bergingen en stallingsvoorzieningen bij de woningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het beoogde appartementengebouw moet worden opgericht. Dit is afgestemd op het bouwplan, met een geringe marge voor nadere uitwerking en detaillering. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangegeven, evenals het maximum aantal woningen. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het voorzien in een waterberging op eigen terrein met voldoende capaciteit.

#### *Leiding – Gas*

Uiterst zuidelijk in het plangebied ligt een gasleiding. Deze leiding met de daarbij behorende belemmeringen-/onderhoudsstrook is bestemd als 'Leiding – Gas'. Binnen deze bestemming zijn de gronden primair bestemd voor de betreffende gasleiding. Overig gebruik en bebouwing mogen niet in strijd zijn met de belangen van het functioneren van deze leiding. Daarom geldt voor het bebouwen van de gronden en voor het uitvoeren van een aantal categorieën van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht. De beheerder van de leiding wordt in dat kader gehoord.

## 6. UITVOERBAARHEID

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

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

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

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Omgevingsdialog;
- Vaststellingsprocedure.

### 6.2.1 Vooroverleg

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

De instanties zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Op 21 september 2021 is een vooroverlegreactie ontvangen van Waterschap De Dommel. Hierin heeft het waterschap onder andere aangegeven dat in de planregels middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting geborgd moet worden dat hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt en dat bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' ook de nevenfunctie 'waterbergende voorzieningen' dient te worden meegenomen. De planregels zijn hierop aangepast. Het waterschap adviseert een combinatie van maatregelen toe te passen om aan de waterbergingsopgave te voldoen en geeft hiertoe een aantal tips. Ook de toelichting van dit bestemmingsplan is naar aanleiding van deze vooroverlegreactie aangepast en aangescherpt.

Tenslotte geeft het waterschap aan dat het gemeentelijk beleid voor deze planontwikkeling strikter is (meer klimaatrobust) dan de Keur van het waterschap en wordt daarom aangehouden in de plantoetsing voor de HNO-opgave. Vanuit het gemeentelijk beleid (VGRP 2017-2022) is aangegeven dat er voor het totaal te herontwikkelen verhard oppervlak hydrologisch neutraal ontwikkelt (HNO) dient te worden. Dit door middel van compensatie van het creëren van 60 mm waterberging per m<sup>2</sup> van het totaal verhard oppervlak.

Vanuit de Keur rekent het waterschap de toename van verhard oppervlak boven de 500 m<sup>2</sup>. Het waterschap houdt met herontwikkelingen ook rekening met het perceelgebruik tot 5 jaar terug. Dit perceel was tot 2019 grotendeels verhard en zal nu met het nieuwe ontwerp een vermindering van verhard oppervlak betekenen ten opzichte van de oude situatie. Een goede ontwikkeling volgens het waterschap.

### 6.2.2 Omgevingsdialoog

Voor voorliggend initiatief is een omgevingsdialoog gevoerd. Daartoe heeft initiatiefnemer Woonmeij de omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen. In de informatiebrief is uitleg gegeven over het plan en is de mogelijkheid geboden om een gesprek aan te vragen voor een nadere toelichting. Daarnaast heeft Woonmeij een persbericht uitgestuurd waarin de mogelijkheid is geboden om een reactie in te dienen op een speciaal voor dit project geopend emailadres. Totaal zijn 38 informatiebrieven verstuurd en 10 omwonenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een gesprek aan te vragen. Van één omwonende is een schriftelijke reactie ontvangen. Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage.

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog kan gesteld worden dat er in het algemeen positief is gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Behoudens een enkele opmerking over de hoogte van het gebouw wordt het ontwerp van het gebouw gewaardeerd. Samenvattend is vooral aandacht gevraagd voor het inschijnen van de autoverlichting richting de woningen aan de Leeuwerik en de naastgelegen woning aan de Kasteellaan 4. Tevens is aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie in relatie tot de veiligheid van fietsers en de inrichting van de openbare parkeerplaats aan de Kasteellaan. Door de bewoners van de Leeuwerik wordt de bestaande groene invulling aan de achterzijde van het nieuwe gebouw als een hoge kwaliteit ervaren en men pleit voor het behoud daarvan.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

De zienswijzen en de beantwoording zijn samengevat in de 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen', welke is opgenomen als bijlage. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid**
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna**
- Bijlage 4: AERIUS berekening**
- Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek**
- Bijlage 6: Waterparagraaf**
- Bijlage 7: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek**
- Bijlage 8: Selectieadvies archeologische monumentenzorg**
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r.**
- Bijlage 10: M.e.r.-beoordelingsbesluit**
- Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog**
- Bijlage 12: Uitgangspunten beeldkwaliteit**
- Bijlage 13: Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen**

# 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	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Wonen	14
Artikel 5	Leiding - Gas	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12	Overige regels	26
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28

## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0042021P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

### 1.6 bebouwing

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

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

### 1.8 beroep of bedrijf aan huis

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

### 1.9 begane grondvloer

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

### 1.10 bestaande bebouwing

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

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 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;

1.16 bouwperceel

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

1.17 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;

1.18 bouwvlak

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

1.19 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;

1.20 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 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;

1.22 eerste bouwlaag  
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.24 erf  
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw;

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

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

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

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

1.29 huishouden  
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.30 kamerverhuur  
het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

#### 1.31 mantelzorg

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

#### 1.32 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 7.1);

#### 1.33 ondergronds bouwwerk

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

#### 1.34 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

#### 1.35 pand

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

#### 1.36 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

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

#### 1.37 parkeren

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

#### 1.38 peil

- voor gebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

#### 1.39 perceel

kadastraal perceel;

1.40 prostitutie

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

1.41 seksinrichting

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

1.42 voorste bouwvlakgrens

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

1.43 voorziening van algemeen nut

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

1.44 weg

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

1.45 werk

grondwerk, wegebouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.46 werken

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

1.47 wet/wettelijke regelingen

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

1.48 woning

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1      de dakhelling  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2      de goothoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.3      de inhoud van een bouwwerk  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.5      de oppervlakte van een bouwwerk  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.6      afstand tot de bouwperceelsgrens  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.7      ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk  
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- 2.8      afstand tussen gebouwen  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.9      lengte, breedte en diepte van een bouwwerk  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
- 2.10    brutovloeroppervlak van een gebouw  
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- 2.11    oppervlak van een bouwperceel  
de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden en langzaam verkeersroutes;
- d. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterbergende voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- k. in- en uitritten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen voor beheer en onderhoud worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte bedraagt 20 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

#### 3.3 Nadere eisen

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

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



### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
  1. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  4. een jongeren ontmoetingsplaats;
  5. prostitutie;
- b. het bepaalde in sub a onder 1. en 2. is niet van toepassing, voor zover het betreft:
  1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
  2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in gestapelde woningen conform de definitie 'woning';
- b. bergingen en stallingsruimten ten behoeve van de woningen;
- c. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.1;

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. wegen, straten en paden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. waterbergende voorzieningen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde, zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

##### 4.3.1 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

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

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

##### 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 4.1, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt op eigen terrein conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m<sup>2</sup> verharding.

#### 4.4 Nadere eisen

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

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

#### 4.5 Afwijken van de bouwregels

##### 4.5.1 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

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

## **Artikel 5      Leiding - Gas**

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding.

### 5.2      Bouwregels

#### 5.2.1    Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Gas.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Leiding - Gas is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de leiding, verenigbaar is met het belang van de leiding.

#### 5.2.2    Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### 5.2.3    Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.4    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

### 5.3      Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

#### 5.4.1    Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;

- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 5.4.2 Uitzonderingen

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

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 5.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **7.2      Ondergronds bouwen**

#### **7.2.1    Ondergrondse werken**

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

#### **7.2.2    Ondergrondse bouwwerken**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

#### **7.2.3    Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de maximale ondergrondse bouwdiepte 8 meter onder peil bedraagt;
- b. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel onvoldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudingssituatie ter plaatse en de directe omgeving;
- c. er wordt vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      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.

### **8.2      Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

## **Artikel 9          Algemene aanduidingsregels**

### 9.1          Vrijwaringszone - straalpad

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van leidingen ten behoeve van het straalpad.
- b. Indien een bestemming samenvalt met deze aanduiding, geldt primair het bepaalde in deze aanduiding. De bepalingen van het bestemmingsplan zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde binnen deze aanduiding.
- c. Op de in sub a bedoelde gronden is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen die hoger zijn dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en technische ruimten, alsmede reclameobjecten en verlichtingsarmaturen.
- d. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub c voor het bouwen van tijdelijke gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met dien verstande dat geen afbreuk wordt gedaan aan het bepaalde in sub a en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemeen

#### 10.1.1 Afwijking

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

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
- e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk op die locatie voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
  2. antennemasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen;
  3. de antennemast leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu/kwaliteit in de omgeving;
  4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 40 meter;
- f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
  3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- g. het bouwen van een zendinstallatie voor zendamateurs, onder de volgende voorwaarden:
  1. aanvrager moet zich expliciet beroepen op artikel 10 EVRM;
  2. aanvrager moet aantonen (zenddiploma) dat hij / zij radiozendamateur is;
  3. de antenne-installatie moet op het achtererfgebied staan;
  4. de antenne-installatie mag niet boven grond van derden komen;
  5. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet zijn aangetoond dat aan de eisen van constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit wordt voldaan;
  6. uitvoering vindt plaats in een gedekte kleur;
  7. de antenne-installatie mag niet meer dan 5,00 meter boven de maximale hoogte van de

- woning uitsteken;
8. maximaal één antenne-installatie per perceel;
  9. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 10.1.2 Voorwaarden

- a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 10.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. De in 10.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 11      Algemene wijzigingsregels**

### 11.1    Algemeen

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

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

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Normstelling parkeren

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

### 12.2 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.

### 12.3 Afwijkingsmogelijkheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 of Artikel 12.2 indien:

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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.

#### 13.3 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 14 Slotregel**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:  
bestemmingsplan 'Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad.

