

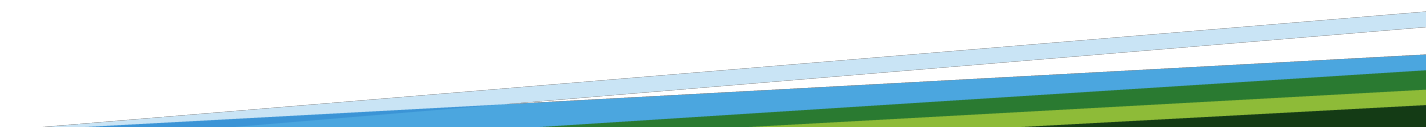


Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a



Betreffende	Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a
Planstatus	Vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGO000BO0112023P-VG01
Datum	juni 2024



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

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

Boxtel

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

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl



projectnaam
**Bestemmingsplan Buitengebied Sint-
Oedenrode, Nijnselseweg 24A**

datum
27 juni 2024

projectnummer
P00484

IMRO-identificatienummer
**NL.IMRO.1948.BGO000BO0112023P-
VG01**

opdrachtgever
OKKO Project

Concept
31 juli 2023

Ontwerp
5 december 2023

Vaststelling
27 juni 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
JvdA, WvdH, MvDn

bron kaft BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



BRO

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Ontstaansgeschiedenis	11
2.3	Huidige situatie	11
2.4	Toekomstige situatie	12
2.5	Landschappelijk inpassing	14
2.6	Ontsluiting en parkeren	17
2.7	Privacy en oriëntering	17
2.8	Duurzaamheid	18
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	24
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	25
3.3	Gemeentelijk beleid	33
3.3.1	Visie Meierijstad	33
3.3.2	Woonvisie Meierijstad	34
3.3.3	Ontwikkelingsrichting van de omgeving van het plangebied	35
4	Omgevingsaspecten	39
4.1	Verkeer en parkeren	39
4.1.1	Toetsingskader	39
4.1.2	Onderzoek	39
4.1.3	Conclusie	41
4.2	Geluid	41
4.2.1	Toetsingskader	41
4.2.2	Onderzoek	42
4.2.3	Conclusie	43
4.3	Luchtkwaliteit	43
4.3.1	Toetsingskader	43
4.3.2	Onderzoek	43
4.3.3	Conclusie	45
4.4	Bedrijven en milieuzonering	45
4.4.1	Toetsingskader	45
4.4.2	Onderzoek	46
4.4.3	Conclusie	46
4.5	Geur agrarisch	46
4.5.1	Toetsingskader	46
4.5.2	Onderzoek	47
4.5.3	Conclusie	47
4.6	Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen	48
4.6.1	Toetsingskader	48
4.6.2	Onderzoek	48
4.6.3	Conclusie	50
4.7	Kabels en leidingen	50
4.7.1	Onderzoek	50
4.7.2	Conclusie	50

4.8	Externe veiligheid	51
4.8.1	Toetsingskader	51
4.8.2	Onderzoek	52
4.8.3	Conclusie	56
4.9	Ecologie	57
4.9.1	Toetsingskader	57
4.9.2	Onderzoek	58
4.9.3	Conclusie	60
4.10	Bodem	60
4.10.1	Toetsingskader	60
4.10.2	Onderzoek	60
4.10.3	Conclusie	61
4.11	Water	61
4.11.1	Toetsingskader	61
4.11.2	Onderzoek	64
4.11.3	Conclusie	68
4.12	Archeologie	68
4.12.1	Toetsingskader	68
4.12.2	Onderzoek	69
4.12.3	Conclusie	70
4.13	Cultuurhistorie	70
4.13.1	Toetsingskader	70
4.13.2	Onderzoek	70
4.13.3	Conclusie	71
4.14	Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	71
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	71
5	Juridische planopzet	73
5.1	Inleiding	73
5.2	Systematiek	73
5.2.1	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	73
5.2.2	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	73
5.2.3	Hoofdstuk 3: Algemene regels	74
5.2.4	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	75
5.3	Bestemmingen	75
6	Uitvoerbaarheid	78
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	78
6.2	Economische uitvoerbaarheid	81

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Laddertoets
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Ecologische onderzoeken en Effectenanalyse NNB
- Bijlage 4: Stikstofonderzoek
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Geuronderzoek
- Bijlage 8: Notitie Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: Adviezen veiligheidsregio
- Bijlage 11: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 12: Kavelpaspoort, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 13: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 14: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 15: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nijnselseweg 24a ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, is een groot terrein met bosschages aanwezig. Dit terrein was voorheen in gebruik ten behoeve van een religieuze instelling. Na het vertrek van deze instelling is het gebouw op deze locatie tijdelijk in gebruik geweest voor de huisvesting van arbeidsmigranten in afwachting van een geschikte en passende herontwikkeling. De bebouwing was echter verouderd en niet meer geschikt als courante locatie voor huisvesting. Dit gebruik is inmiddels dan ook beëindigd. Het aanzicht van de locatie oogde sterk verloederd, wat versterkt wordt door een recente brand (oktober 2023) in een groot deel van de bebouwing. Deze situatie is onwenselijk op deze plek. De locatie is gelegen op een unieke locatie, dicht bij het centrum van Sint-Oedenrode én dichtbij de natuur (Dommeldal en Diependaal). Dat is één van de redenen dat deze plek voor herontwikkeling in beeld is. De bebouwing op de locatie is recent gesloopt.

Er is een plan ontwikkeld om aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode een woon-zorgcomplex met bijbehorende ruimtes voor dagbesteding en algemene ruimten (woonkamer, keuken, kantoor, slaapwacht, bergruimte, techniek, e.d.) te realiseren van ca. 2.900 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Gelet op de beschikbare ruimte, kunnen maximaal 40 zorgwoningen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt eveneens het landschap behorende bij het plangebied voorzien van een kwaliteitsimpuls.

Het huidige bestemmingsplan staat op deze plek enkel een religieuze instelling met bouwmogelijkheden voor een hoofdgebouw met een oppervlak tot maximaal 650 m² toe. Hierdoor is het noodzakelijk dat het planologische regime wordt aangepast. Onderhavig plan voorziet daarin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat enerzijds uit de bestaande bebouwing en bosschages aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode. Het perceel waarop dit plandeel is gelegen, staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie F, nummer 2973. De oppervlakte van dit plandeel bedraagt circa 1 hectare. De begrenzing en ligging zijn in figuur 1.1 aangegeven. Voorts bestaat het plangebied uit een deel van de gastransportleidingen met de bijbehorende belemmeringen-/onderhoudsstroken, welke thans de dubbelbestemming 'Leiding' hebben. In par. 4.5 (externe veiligheid) wordt uitgelegd waarom deze gronden onderdeel uitmaken van het onderhavige plangebied.

De Nijnselseweg is van oudsher de hoofdontsluitingsweg van Sint-Oedenrode vanuit zuidelijke richting. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Nijnselseweg, vrijwel direct aan de rotonde met de Zuidelijke Randweg. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom, met aan de zuidzijde het natuurgebied Diependaal en aan de noordwestzijde het beekdal van de Dommel. Aan de overzijde van de zuidelijke randweg is de woonwijk Dommelrode van de kern Sint-Oedenrode gelegen. Meer in zuidelijke richting is een strook met bedrijvigheid aan de Nijnselseweg gelegen.



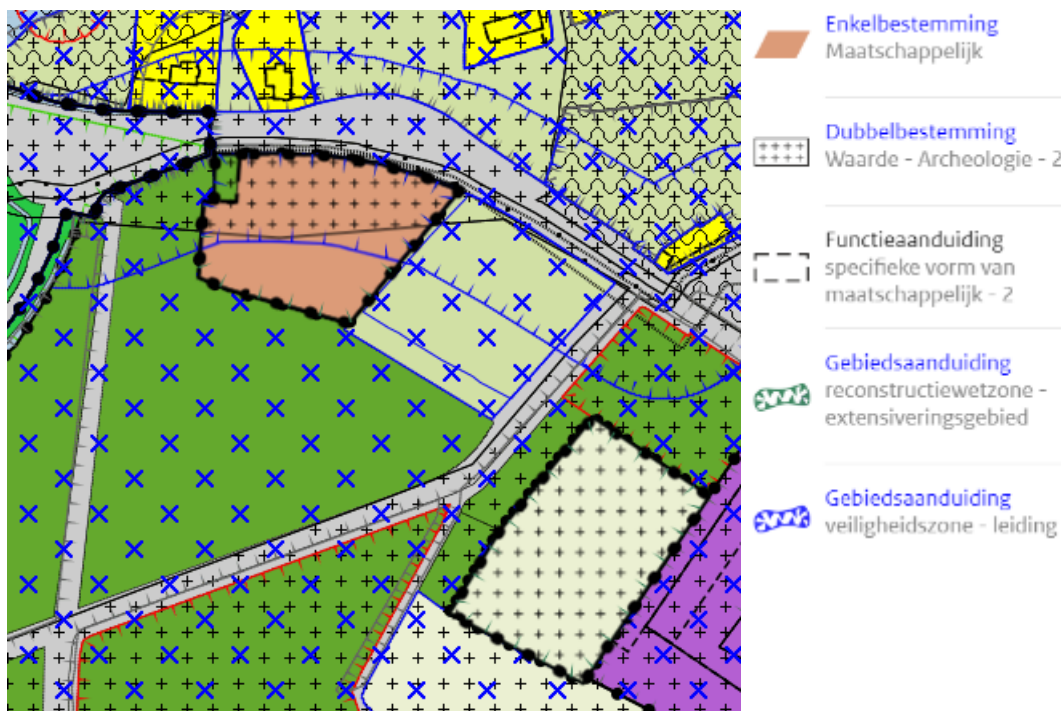
Figuur 1.1: Weergave plangebied, excl. gronden van gastransportleidingen met de bijbehorende belemmeringen-/onderhoudsstroken

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren op dit moment een aantal verschillende bestemmingsplan, te weten:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld d.d. 22 januari 2014;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1', vastgesteld d.d. 10 juli 2014;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1', vastgesteld d.d. 29 januari 2015;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', vastgesteld d.d. 29 september 2016;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3', vastgesteld d.d. 16 augustus 2017;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4', vastgesteld d.d. 29 maart 2018;
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 31 januari 2019;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 27 januari 2021.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de vigerende bestemmingen in het plangebied.



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

Bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode”

Dit bestemmingsplan geeft de juridische basis voor een gedeelte van de relevante planregels. Omwille van de leesbaarheid is voor een beschrijving van de van toepassing zijnde gebruik gemaakt van de regels zoals geconsolideerd opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”.

Bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1”

Deze herziening van het bestemmingsplan is vigerend voor wat betreft de aan de locatie toegekende bestemmingen op de verbeelding. Voor wat betreft de bij deze bestemmingen behorende planregels is gebruik gemaakt van de regels zoals geconsolideerd opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”.

Het perceel heeft vrijwel geheel de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’, met functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk -2’. Aan de noordwestzijde is een klein gedeelte bestemd als ‘Bos’. Over het gehele perceel ligt verder de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie-2’. Daarnaast heeft het perceel de gebiedsaanduidingen ‘veiligheidszone – leiding’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Het bestemmingsplan staat op deze plek enkel een religieuze instelling met bouwmogelijkheden voor een hoofdgebouw tot maximaal 650 m² toe. Er is een bandbreedte voor een dakhelling (tussen 12 en 60 graden) voorgeschreven en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Bestemmingsplan “Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1”

Dit bestemmingsplan geeft de juridische basis voor een gedeelte van de relevante planregels met betrekking tot enkele begrippen rondom ‘wonen’, ‘huishouden’ e.d. Omwille van de leesbaarheid is voor een beschrijving van de van toepassing zijnde regels gebruik gemaakt van de regels zoals geconsolideerd opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”.

Bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2”

In deze herziening van het bestemmingsplan heeft onder meer een actualisatie ten aanzien van de doorvertaling van het provinciaal beleid plaatsgevonden. In onderhavig plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’ opgenomen. Voor zover in het kader van onderhavig planvoornemen relevant wordt hierop ingegaan in paragraaf 3.2.

Bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”

Dit bestemmingsplan betreft een geconsolideerde versie van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’, ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1’ en ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’. Door stapeling van deze plannen is een set van regels ontstaan waarin delen doorgehaald zijn, delen geel gemarkeerd zijn en een nummering die niet logisch meer door liep. Voor de leesbaarheid zijn de regels van deze voorgaande plannen in zijn geheel vervangen door de regels van ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’. De verbeeldingen (plankaarten) van bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’, Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1’, ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’ en ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3’ zijn wel blijven gelden, met uitzondering van de onderdelen die herzien worden via de verbeelding van ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’.

Voor de planlocatie liggen de gekozen bestemmingen vast in het plan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1”.

Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren”

Dit facetbestemmingsplan bevat een toetsingskader ten aanzien van het parkeren. Nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwplannen en functiewijzigingen, worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Het facetbestemmingsplan geeft daarvoor een juridische basis. Dit aspect wordt getoetst in par. 4.1 van deze toelichting.

Bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Zuid”

Dit bestemmingsplan is enkel van toepassing in het westelijk deel van het plangebied, waar een deel van de bestaande gasleiding met bijbehorende belemmeringstrook in het plangebied is opgenomen (zie nader par. 4.5 ‘externe veiligheid’). Binnen dit gedeelte wordt, behoudens een inhoudelijke toevoeging aan de regels voor de bestemming ‘Leiding – Gas’ geen wijziging beoogd.

Bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit”

Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om een aantal regelingen binnen de gemeente te harmoniseren en in overeenstemming te brengen met door de fusiegemeente ontwikkeld beleid. Het betreft een paraplubestemmingsplan, dat niet alle regels herzielt. Dit bestemmingsplan is voor de ontwikkeling niet van belang, maar wordt naar nodig en mogelijk in de planregels van de voorliggende voorziening vertaald.

(Ontwerp)bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’

Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om voor de gehele gemeente een integrale en actuele planologische doorvertaling van het archeologische beleid te kunnen geven om zo tot een doelmatige bescherming van het archeologisch erfgoed te komen. Het betreft een paraplubestemmingsplan, dat niet alle regels herzielt, maar waarbij de regels zijn toegespitst op één onderwerp: in dit geval archeologie. Voor het plangebied geldt dat er voor het grootste deel geen dubbelbestemmingen zijn opgenomen. Aan de randen geldt wel een dubbelbestemming (‘Waarde – Archeologie 4’). Deze dubbelbestemming is in onderhavig

bestemmingsplan overgenomen en biedt als zodanig bescherming tegen werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op het archeologisch bodemarchief.



Figuur: 1.3: Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Gelet op de vigerende plannen blijkt dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Er is sprake van zowel een functionele strijdigheid met de specifiek toegelaten maatschappelijke functie als een ruimtelijke strijdigheid in de zin van maximaal te bebouwen oppervlakte. Omdat er in hoofdzaak sprake blijft van een maatschappelijke functie, kan wel de bestemming 'Maatschappelijk' worden gehandhaafd. Daarnaast is een aanpassing van de regels voor de bestemmingen 'Leiding'/'Leiding – Gas' noodzakelijk.

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 aparte bijlagen toegevoegd.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw woon-zorgcomplex, waarin verschillende vormen van zorgwoningen gehuisvest kunnen worden, alsmede zorg- en welzijnsvoorzieningen in de vorm van dagbesteding. Zorgwonen is enkel toegestaan voor zorgbehoevenden en kan uit onderstaande verschillende vormen bestaan. Voor elke van onderstaande woonzorgvormen geldt dat er een 24-uurs verpleegpost aanwezig is en dat de zorgbehoevenden tenminste 14 uur per week zorg afnemen. Hoe hoger de zorgbehoefte, hoe meer zorg er wordt afgenomen en hoe lager de mate van zelfstandigheid (in de volgorde geschikt wonen → beschut wonen → beschermd wonen).

- Beschermd wonen

Hieronder vallen alle woon- en verblijfsvormen die kunnen worden aangemerkt als intramurale zorg en waarbij de bewoners in een niet-zelfstandige woning verblijven. Deze bewoners hebben een hoge zorgbehoefte en zijn weinig zelfredzaam.

- Beschut wonen

Ook wel begeleid wonen. Hieronder vallen woon-zorginitiatieven die zijn bedoeld en gericht op zorgbehoevenden die begeleiding nodig hebben bij het wonen en het dagelijkse leven. Deze personen zijn niet in staat om zelfstandig te wonen. Met behulp van zorgprofessionals leven de bewoners samen elk met hun mogelijkheden en beperkingen.

- Geschikt wonen

Een geschikte woning is een zelfstandige woning, waarvan diverse kenmerken maken dat deze woningen meer geschikt en bedoeld zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan een reguliere woning. Deze zorgwoningen maken onderdeel uit van een cluster; een complex of groep van woningen waarbij gelijkgestemden samen, zelfstandig wonen met de benodigde zorg in nabijheid.

Het planvoornemen kan zich dus richten op meerdere zorgdoelgroepen, zoals ouderen, maar ook geestelijke, fysieke of psychische zorgvragen. De terreininrichting wordt afgestemd op het van toepassing zijnde gebruik, middels een landschapsinrichting en de aanleg van verkeers- en parkeervoorzieningen.

Door sloop, nieuwbouw en herinrichting van het landschap vindt een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats op en in de directe omgeving van de locatie. Tevens levert de realisatie van een woon-zorgcomplex een verrijking op van het zorgaanbod in de regio en in de kern Sint-Oedenrode in het bijzonder. Daarbij is het plangebied een belangrijke schakel in de ecologische verbindingszone tussen enerzijds het natuurgebied Diependaal en anderzijds het beekdal van de Dommel. In navolgende paragrafen is een beschrijving en onderbouwing gegeven van het planvoornemen en de wijze waarop met de historie van de plek en het landschap is omgegaan.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Op het minuutplan uit het begin van de 19^e eeuw is het plangebied niet bebouwd. Uit de gegevens van de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels, behorende bij het minuutplan, blijkt dat het plangebied in gebruik is als weiland. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een pad aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een (onverharde) weg. Dit is de huidige Nijnselseweg.



Figuur 2.1: Uitsnede topografische kaarten uit verschillende periodes

Op de kaart uit circa 1900 bestaat het plangebied uit bouwland. De zuidwestelijke rand bestaat uit bos. Binnen de grenzen van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het pad dat op het minuutplan binnen het plangebied ligt, bevindt zich op deze kaart net buiten het plangebied. De Nijnselseweg ten noorden van het plangebied is verhard. De percelen binnen het plangebied zijn vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw bebouwd. Het huidige gebouw dateert van 1971. Een toponiem uit de directe omgeving is 'Diependael'. Dit kan herleid worden tot 'diep dal'. De weilanden grenzend aan het betreffende gebied staan bij hoogwater van de rivier de Dommel dan ook vaak onder water. Het drassige gebied heeft ongetwijfeld afwatering gehad op de Dommel.

2.3 Huidige situatie

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het buitengebied van Sint-Oedenrode. Het plangebied grenst aan de noordwestzijde aan de kern Sint-Oedenrode, aan de noord en oostzijde aan het beekdal van de Dommel, aan de oostzijde aan een weiland en aan de zuidzijde aan het natuurgebied Diependaal. Aan de overzijde van de Nijnselseweg is solitaire bebouwing gelegen, afgewisseld met agrarische gronden, welke doorsneden worden door de Dommel. De bebouwing bestaat overwegend uit woningen met bijbehorende tuinen in 1 bouwlaag met kap. Aan de Nijnselseweg 21 is een pluimveehouderij met bijbehorende opstallen gevestigd. De woning en opstallen zijn eveneens 1 bouwlaag en afgedekt met een kap.

Het plangebied grenst direct aan de wegen Nijnselseweg en Zuidelijke randweg. Dit zijn doorgaande wegen die onderdeel uitmaken van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Sint-Oedenrode. Deze wegen bestaan uit twee rijstroken. De aansluiting tussen beide wegen is voorgegeven door middel van een rotonde.

Het aangrenzende natuurgebied Diependaal was voorheen een productiebos voor populieren. Dit natuurgebied is de afgelopen jaren qua beplanting en vormgeving omgevormd tot een meer natuurlijke omgeving als belangrijke schakel in de beoogde ecologische verbindingszone en als uitloophet gebied voor de kern Sint-Oedenrode.

In het plangebied zelf was tot recent 650 m² bebouwing in één bouwlaag met kap aanwezig. Deze bebouwing oogde al jaren sterk verpauperd en gelet op de staat en het feit dat een groot deel van de bebouwing was afgebrand (oktober 2023), bleek hergebruik niet meer mogelijk (zie figuur 2.2). De bebouwing is gezien de zeer slechte staat recent dan ook gesloopt. Verder wordt het plangebied gekenmerkt door de aanwezige bosschages aan de randen waarbinnen de genoemde bebouwing is gelegen. Het plangebied wordt momenteel ontsloten via een entree vanuit de Nijnselseweg en via een entree vanuit de Zuidelijke Randweg in combinatie met de Houtsestraat. Deze entrees zijn binnen het plangebied onderling met elkaar verbonden.

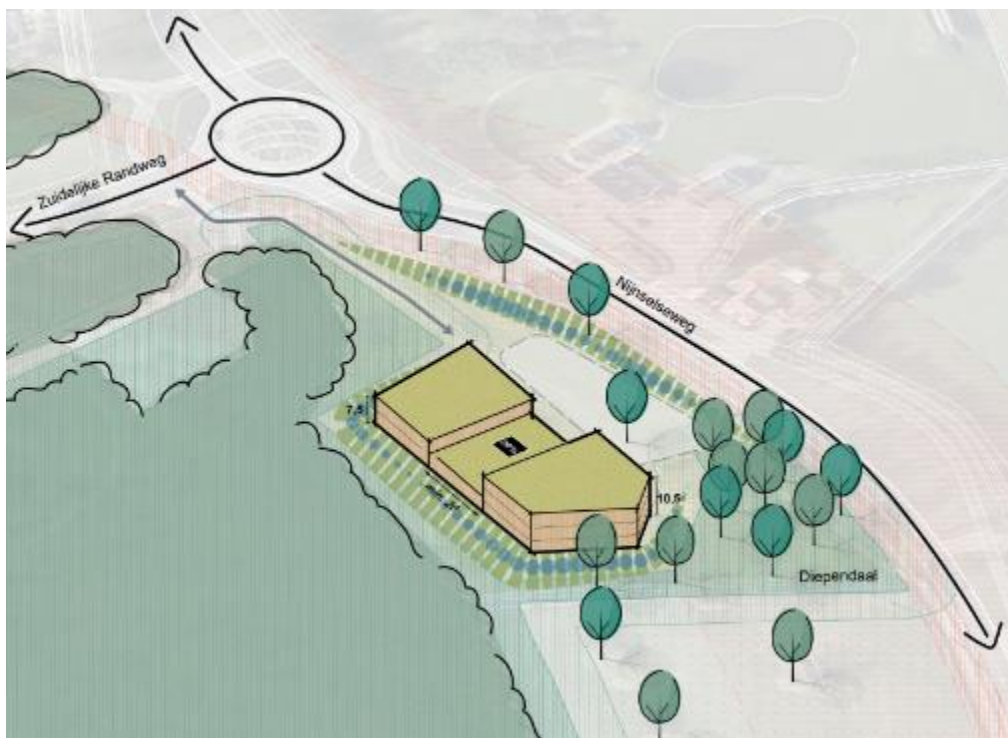


Figuur 2.2: Situatie planlocatie 2023, vóór brand en voor sloop (bron: Okko Project)

2.4 Toekomstige situatie

Het perceel aan de Nijnselseweg 24a was zoals beschreven in par. 2.3 tot recentelijk reeds bebouwd, maar deze bebouwing was in dusdanige slechte staat dat enkel sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk was. De beoogde herontwikkeling voorziet daarmee in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het terrein ten opzichte van de huidige en de recente situatie. Enerzijds door het beoogde woon-zorgcomplex, anderzijds door de investeringen in het landschap. De ontwikkeling ter plaatse draagt niet alleen bij aan de realisatie van een woon-zorgcomplex maar biedt Sint-Oedenrode een aantrekkelijke 'toegangspoort' naar de omvangrijke omliggende natuur. Deze publieke meerwaarde is enkel realiseerbaar met de komst van het woon-zorgcomplex. Voor het planvoornemen is er een kavelpaspoort opgesteld. In het kavelpaspoort worden uitgangspunten voor een mogelijke ontwikkeling van Nijnselseweg 24a opgesteld. Er worden zowel ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten als beeldkwaliteitseisen benoemd. Voor het volledige kavelpaspoort wordt er verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

Met dit plan wordt eveneens het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls. De bestaande bebouwing zal hierbij worden gesloopt. Figuur 2.3 geeft een indruk van de toekomstige situatie. De voetgangersverbinding aan de noordzijde is reeds aangelegd.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie schetsmatig weergegeven (bron: BRO)

Programma woon-zorgconcept

Het complex dat aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode wordt beoogd, richt zich op wonen met zorg, in combinatie met zorg in de vorm van dagbesteding. Zorgwonen is enkel toegestaan voor zorgbehoevenden en kan uit onderstaande verschillende vormen bestaan.

- Beschermd wonen
Hieronder vallen alle woon- en verblijfsvormen die kunnen worden aangemerkt als intramurale zorg en waarbij de bewoners in een niet-zelfstandige woning verblijven. Deze bewoners hebben een hoge zorgbehoefte en zijn weinig zelfredzaam.
- Beschut wonen
Ook wel begeleid wonen. Hieronder vallen woonzorginitiatieven die zijn bedoeld en gericht op zorgbehoevenden die begeleiding nodig hebben bij het wonen en het dagelijkse leven. Deze personen zijn niet in staat om zelfstandig te wonen. Met behulp van zorgprofessionals leven de bewoners samen elk met hun mogelijkheden en beperkingen.
- Geschikt wonen
Een geschikte woning is een zelfstandige woning, waarvan diverse kenmerken maken dat deze woningen meer geschikt en bedoeld zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan een reguliere woning. Deze zorgwoningen maken onderdeel uit van een cluster; een complex of groep van woningen waarbij gelijkgestemden samen, zelfstandig wonen met de benodigde zorg in nabijheid.

Voor elke van bovenstaande woonzorgvormen geldt dat er een 24-uurs verpleegpost aanwezig is en dat de zorgbehoevenden tenminste 14 uur per week zorg afnemen. Hoe hoger de zorgbehoefte, hoe meer zorg er

wordt afgenomen en hoe lager de mate van zelfstandigheid (in de volgorde geschikt wonen → beschut wonen → beschermd wonen).

Voor de toekomstige functie is de bestemming 'Maatschappelijk' het meest toepasselijk, omdat het concept voor alle beoogde doelgroepen uitgaat van een zorgvraag en er 24-uurszorg beschikbaar zal zijn. Zorgbehoevenden dienen tenminste 14 uur per week zorg af te nemen. Het betreft echter een specifiek concept, waarin een combinatie van wonen en zorg wordt aangeboden. In de planregels is dan ook een specifieke regeling voor het woon-zorgcomplex opgenomen.

Bebouwing

Er zijn randvoorwaarden geformuleerd waaraan het beoogde gebouw moet voldoen, waarbij aandacht is besteed aan een aantal specifieke kenmerken en randvoorwaarden vanuit het terrein en de omgeving, zoals de nabij gelegen gasleiding, het Natuurnetwerk Brabant, hoogteverschil op het terrein, programmatische behoefte, waterberging en eigendomsgrenzen. Op basis van deze randvoorwaarden en uitgangspunten, is een bouwvlak van circa 1.930 m² bepaald en opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dit mag voor maximaal 80% worden bebouwd. Gezien de referentiehoogtes van het bestaande complex in combinatie met de ambitie vanuit architectonisch en kwaliteitsoogpunt, is een gebouw met wisselende hoogten (één tot drie bouwlagen) landschappelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar, waarmee het complex een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2.900 m² kan krijgen. Ook is er de mogelijkheid voor het bouwen op palen ter bevordering van de regionale waterberging. Op deze manier wordt het bergend vermogen niet verkleind.

Binnen het beoogde gebouw worden maximaal 40 zorgwoningen voorzien van ca. 40 m² per stuk (GBO), die een plek kunnen bieden aan ca. 40zorgcliënten (en hun eventuele partners). De appartementen worden geclusterd. Binnen het complex is, naast de appartementen, ruimte voor algemene ruimten (zoals woonkamer, kantoorruimte, bergingsruimte, keuken, slaapwacht, technische ruimten, e.d.). De ruimten voor dagbesteding zijn flexibel te gebruiken. Het totale programma zal maximaal 2.900 m² bvo bedragen. Het gebouw zal een flexibel skelet krijgen, waarbij het nu en in de toekomst mogelijk is om ruimtes en (woon)eenheden van verschillende groottes en voor verschillende functies naar behoefte aan te passen. Daarmee wordt de realisatie van een toekomstbestendig vastgoedobject beoogd.

Buiten het hoofdgebouw kan een gezamenlijke berging worden gerealiseerd (ca. 120 m²) ten behoeve van opstellen van fietsen, scootmobielen, etc. Ook is een gezamenlijke buitenruimte voorzien (ca. 120 m²) en is ruimte voor parkeerplaatsen op het voorterrein beschikbaar.

2.5 Landschappelijk inpassing

Het plangebied grenst aan en ligt gedeeltelijk in het landschappelijke Diependaal. Het Diependaal maakt onderdeel uit van een grotere landschappelijke eenheid: het Groene Woud. Het Groene Woud is het groene hart van Brabant én BrabantStad, maar is nog bij veel stedelingen onbekend. Ook de bereikbaarheid vanuit de steden laat soms te wensen over. De mogelijkheden om de stad bij de ontwikkeling van Het Groene Woud te betrekken worden nog onvoldoende benut. Versterking van de relatie met de omliggende steden en de kwaliteiten die de contramal vormen van de steden, is voor verschillende overheden een ambitie. Versteving van die relatie gaat niet alleen over de recreatieve beleving, de toegankelijkheid en bereikbaarheid, maar betreft ook economische en sociale relaties.

Niet alleen versteviging van de relatie met omliggende steden is van belang, maar ook een kwaliteitsimpuls in het hart van Het Groene Woud zelf. In dit gebied, waartoe het Diependaal en het Dommeldal behoren, liggen bijzonder hoge natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Een groot deel van de kwaliteiten van het hart van het Groene Woud ligt in de minder bekende en toegankelijke gebieden als De Scheeken, maar ook het Dommeldal en Diependaal. In deze gebieden ligt ook een sleutel voor het beter op de kaart zetten van Het Groene Woud. Daarbij gaat het niet alleen om het verbeteren van bereikbaarheid en beleefbaarheid, maar ook om het bieden van meer ruimte voor natuurlijke processen, ontsnippering en het verstevigen van landschapskwaliteiten.

Bij de planvorming voor het woon-zorgcomplex is nadrukkelijk rekening gehouden met deze ambities. Onderdeel van het plan voor een woon-zorgcomplex is dat het omliggende landschap een kwaliteitsimpuls krijgt. Dit wordt onder meer beoogd door:

- de open architectuur van het woon-zorgcomplex aangrenzend aan een bos- en parkachtige omgeving;
- het versterken van de bestaande bosrand aan de zuidzijde met inheems bosplantsoen, zodat het complex ruimtelijk en ecologisch in Diependaal opgaat;
- het natuur-technisch en landschappelijk inrichten (verhoging van biodiversiteit) van delen van het plangebied;
- het ruimtelijk/landelijk verbinden (afwisseling van bos en vochtig hooiland) van het landschapsbeeld langs de randweg met rotonde en Nijnselseweg;
- het binnen het gehele woon-zorgcomplex uitbreiden en verbinden van wandel- en struingelegenheid vanaf dorpscentrum richting Nijnsel en Diependaal. Dit is inmiddels aan de noordkant, langs de Nijnselseweg, al gerealiseerd.

Het woon-zorgcomplex heeft de ambitie om de locatie een belangrijke landschappelijke en ecologische schakel te vormen tussen de landschappen van het Groene Woud en het Dommeldal. Daar waar in de huidige situatie het terrein een autonome rol vervult binnen de groen- en natuurstructuur, wordt straks in ruimtelijke zin een heldere beëindiging (of start) van het natuurgebied Diependaal gevormd. Met het woon-zorgcomplex in combinatie met de zorgfunctie krijgt de gehele directe omgeving een nieuwe dynamiek zonder dat dit onderling tot spanningen tussen mens en natuur leidt. De ecologische corridorfunctie (rust, droog-nat, verbindend) wordt fysiek gescheiden van wandel- en struinrecreatie en het complex.

Het complex wordt het scharnierpunt van relevante zones:

- landschappelijke verbinding tussen Diependaal –dorpsentree en Nijnselseweg. Deze aanzet stimuleert het opwaarderen van de zuidelijke Dommelflank (richting 't Laar en het dorpsicoon Knoptoren);
- de uitbreiding van wandelverbinding tussen dorp en buitengebied;
- ecologische corridor tussen De Scheeken en Dommeldal.

De buitenruimte moet een overgang vormen tussen het gebouw en de aangrenzende omgeving. Dit moet geen harde overgang zijn maar een geleidelijke overgang waarin de bewoners zich prettig voelen, door de uitstraling van rust, geborgenheid en veiligheid. Dit komt tot uiting in het totale concept van het planvoornemen.

2.6 Ontsluiting en parkeren

Het centrum van Sint-Oedenrode ligt op tien minuten loopafstand van het plangebied. Het initiatief is uniek doordat men kan genieten van zorgwonen in het groen, maar met aansluiting van bestaand bebouwd gebied en voorzieningen op loopafstand.

De auto is 'te gast' op het terrein. Het parkeren wordt geïntegreerd in het landschapsplan. Hierdoor vindt het parkeren als het ware in het bos c.q. groen plaats. De parkeeroplossing is terughoudend in het zicht, het zogenaamde 'blik' is niet zichtbaar vanaf de aangrenzende wegen. Uitgangspunt voor het parkeerterrein is dat de verhardingsgraad zo veel mogelijk wordt teruggedrongen door het toepassen van halfverharding en begroeiing. De uitstraling van deze ruimte dient eerder een entreeplein te krijgen dan een parkeervoorziening. Het benodigd aantal parkeerplaatsen hangt af van de programmatische invulling in het complex. Onnodig ruimtebeslag ten dienste van parkeervoorzieningen dient te worden voorkomen. In paragraaf 4.1 wordt hierop nader ingegaan. Er is ruimschoots voldoende ruimte gereserveerd om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Het terrein wordt ontsloten via de bestaande aantakking op de Houtsestraat, deze straat takt vervolgens aan op Zuidelijke Randweg nabij de rotonde in het noordwesten. Door benutting van deze aansluiting wordt de doorgaande Nijnselseweg niet belast door in- en uitdraaiend verkeer. De ontsluiting loopt van west naar oost richting het gebouw en de bijhorende parkeervoorziening.

In de toekomstige situatie zal een tweeledige ontsluiting behouden blijven en noodzakelijk zijn met het oog op calamiteitenbestrijding (onder meer vanwege de nabijgelegen gasleiding). De ontsluiting aan de Nijnselseweg dient hierbij enkel voor calamiteiten. Het is de bedoeling dat er een slagboom wordt geplaatst op deze inrit om regulier verkeer te weren.

Voor fietsen zullen fietsenstallingen op het terrein worden geplaatst. De positionering wordt bij de verdere planuitwerking bepaald. Er is voldoende ruimte op het terrein aanwezig om hierin te kunnen voorzien. Fietsverkeer zal naar verwachting in de richting van de (rotonde aansluitend op de) Zuidelijke Randweg worden afgewikkeld in verband met de verkeersveiligheid.

2.7 Privacy en oriëntering

Het woon-zorgcomplex ligt solitair op het perceel en wordt ingepast in de bestaande bosschages. Direct aan het perceel grenst geen bebouwing. Aan de overzijde van de Nijnselseweg zijn twee woningen (nummer 13b en 15) gelegen. In de toekomstige situatie worden aan de voorzijde en oostzijde beplantingen toegevoegd, zodat de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met een groene zone. Door deze inrichting zal het zicht op het woon-zorgcomplex beperkt worden. Op deze wijze is rekening is gehouden met privacy en uitzicht van de voormelde woningen. Aan de voorzijde wordt een groene wal aangelegd met beplanting, waarmee het zicht op de nieuwbouw en het parkeerterrein wordt beperkt. Rondom het parkeerterrein komt een vlechtheg, waarmee het parkeerterrein wordt ingekaderd. De rand aan de oostzijde wordt aangevuld met een strook beplanting, waardoor het perceel meer wordt ingekaderd en ook het zicht vanaf de Nijnselseweg op de bebouwing wordt daardoor beperkt.

Het gebouw zelf wordt binnen het plangebied gesitueerd binnen de aanwezige natuurlijke omgeving en is daarmee gedeeltelijk afgeschermd van de omgeving.

2.8 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Meierijstad vraagt om hieraan invulling te geven bij nieuwe ontwikkelingen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen, een goede isolatie en energiebesparende maatregelen/installaties. Tevens zal bij de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking een keuze gemaakt worden uit een van de beschikbare instrumenten. Bij de verdere planuitwerking zal aan het aspect duurzaamheid verder invulling worden gegeven. Daarbij is tevens van belang dat het gebouw zodanig wordt ontworpen dat met geringe ingrepen naar een andersoortig gebruik kan worden overgeschakeld in de toekomst. Daarmee wordt de duurzame instandhouding van het vastgoedobject geborgd.

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 op 1 januari 2024 in werking is getreden, 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:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen; van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. De NOVI heeft dan ook geen invloed op dit plan. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het realiseren van nieuwe zorgwoningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

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.

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, tweede lid, Bro).

Onderzoek

Het plan maakt de realisatie van een woon-zorgcomplex met maximaal 40 zorgwoningen mogelijk. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is daarom een laddertoets opgesteld. De gehele onderbouwing is te raadplegen in de bijlagen¹, hieronder worden in de conclusies weergegeven.

Behoeft

Het voorgenomen initiatief voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied (de regio Meierij). Daarnaast is de ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, maar door haar unieke kenmerken en kwaliteiten van de locatie in combinatie met het specifieke woon-zorgconcept is een soortgelijke ontwikkeling niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt dichtbij het centrum én in een groene omgeving en heeft bovendien reeds een maatschappelijke bestemming. Dat maakt het een unieke locatie. Op basis van deze overwegingen kan worden gesteld dat de ontwikkeling passend is binnen de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, om de volgende redenen:

- In het Woonvisie Meierijstad wordt geen concrete kwantitatieve behoefte uitgesproken naar (intramurale) zorg in de gemeente. Er wordt gesteld dat er een ontwikkeling zichtbaar is naar een verder gaande scheiding tussen wonen en zorg en dat vormen van beschermd wonen geleidelijk af worden gebouwd. Toch wordt er ook gesteld dat er een kentering waarneembaar is naar juist een toename van de hulpbehoevende doelgroep. Doordat de vergrijzing meer actueel wordt en ontwikkelingen van gezondheidsaspecten niet volledig voorspeld kunnen worden, kan deze behoefte-raming de komende jaren bijgesteld worden.
- De bevolking vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig.
- Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte. Het aantal ouderen neemt flink toe. De bevolking van Meierijstad vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig thuis, naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder. De woningbehoefte van ouderen vraagt om huurwoningen, kleiner en betaalbaar wonen, meer gelijkvloers en nabij voorzieningen. Tevens is er meer behoefte aan zelfstandige woonruimte waarbij gebruik gemaakt kan worden van gemeenschappelijke ruimten en zorgverlening. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig. Mede gezien de vergrijzing komt er een toename aan verzorgd wonen, namelijk ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Het initiatief voorziet daarin.
- Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Door andere wensen t.a.v. levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten, zoals zij gewend zijn. Vanuit de overheid wordt gestuurd op het meer aanbieden van zorg aan huis. Indien dit niet meer mogelijk is, hebben deze mensen wel vaak de wens om in hun eigen vertrouwde omgeving te blijven en is er dus behoefte aan zorgconcepten. De gemeente Meierijstad wil een duurzame woonomgeving met divers woningaanbod stimuleren, waaronder ook het realiseren van zorgconcepten.
- De behoefte naar verzorgd wonen neemt toe, het gaat om ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Het betreft 420 - 650 woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²),

¹ Ladder Duurzame Verstedelijking Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode, BRO, mei 2024.

geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex. Het initiatief sluit hier naadloos op aan.

- Zowel in de regio Noordoost-Brabant als in de afgebakende regio is, er volgens de meest recente provinciale cijfers, een opgave voor het realiseren van beschermde woonplekken. In de afgebakende regio betreft het een tekort van 735 beschermde woonplekken tot aan 2024 en 3.035 plekken tot aan 2045. Voor Meierijstad worden deze aantallen respectievelijk geschat op 115 tot 545 plekken. Dit duidt op een duidelijke kwantitatieve behoefte aan beschermd wonen (waar men voor in aanmerking komt vanaf zorgzwaartepakket 5 en hoger).
- Op basis van trends en ontwikkelingen moet er worden ingezet op vraaggericht, flexibel planaanbod. De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en -concepten neemt toe. Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen en -concepten, zoals woon-zorgconcepten, is het van belang dat er voldoende ruimte is om dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven te faciliteren. Onderhavig initiatief maakt een flexibel woon-zorgconcept mogelijk, waarbij zowel de bebouwing als de planologische kaders ruimte bieden om vraaggestuurd wijzigingen in de aangeboden vorm(en) van zorg en wonen aan te brengen. Het initiatief betreft een vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking. Er is vraag naar dergelijke zorgwoningen, zie ook de volgende bullet.
- Het aanbod voor zorg met verblijf is binnen Sint-Oedenrode beperkt tot één locatie: verpleeghuis Odendaal; een grootschalig tehuis met 138 huurappartementen, ingebed in een groter geheel, met veel aanpalende zorgdiensten. In de regio zijn er echter wel meer woonzorg-complexen met een hoge zorgindicatie. Deze complexen hebben bijna allemaal een wachtlijst, wat ook duidt op een huidig tekort in het aanbod.
- Mede als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties voelen grootschalige zorginstellingen zich gedwongen om kleinschalige locaties te sluiten. Als reactie hierop ontstaan steeds vaker kleinschalige, particuliere initiatieven. Hierin wordt het accent meer gelegd op de kwaliteit van wonen in plaats van het genezen van de patiënt.
- In Sint-Oedenrode is de ontwikkeling van het kleinschalige initiatief aan de Nijnselseweg een kwalitatieve toevoeging op het bestaande grootschalige tehuis vanuit een onderscheidend milieu, namelijk het kleinschalige in het groen. Het zorgt daarmee voor diversiteit in het bestaande aanbod.
- De gemeente Meierijstad streeft naar het toevoegen van de juiste woningen op de juiste plaats. Geschikte locaties voor specifieke woningbehoeften, nabijheid van voorzieningen en ouderenhuisvesting. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Het initiatief voorziet in de transformatie van een bestaand bouwperceel, er is dus geen sprake van uitbreiding.
- De komende jaren zal een ingrijpende verschuiving plaatsvinden in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig. Dit vraagt onder andere om dagbesteding / locaties waar ouderen / zorgbehoevenden elkaar kunnen ontmoeten. Naast zorgwoningen voorziet het initiatief ook in dagbesteding en gezamenlijke ruimten. Beoogd wordt om het terrein rondom het woon-zorgcomplex openbaar te maken waardoor recreatief gebruik en daarmee ontmoeting wordt gestimuleerd. Het initiatief voorziet hiermee ook in een ontmoetingslocatie en kan vereenzaming en het bijkomende negatieve effect op gezondheid en zelfredzaamheid voorkomen.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) gelegen in Landelijk gebied. Het planvoornemen wordt op basis van de IOV dus gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied, zie ook de navolgende paragraaf, gebied (zie paragraaf 3.2.2).

Het plangebied is het enige bouwperceel aan de Nijnselseweg dat niet aangeduid is als bestaand stedelijk gebied dan wel 'verstedelijking afweegbaar', maar als landelijk gebied en groenblauwe mantel (en een deel NNB). Dit terwijl het feitelijk gebruik en de maatschappelijke bestemming met bebouwingsmogelijkheden daar niet mee stroken. Het plangebied vormt ruimtelijk en functioneel in samenhang met de (woon)percelen

aan de overzijde van de Nijnselseweg een uitloper van het bestaand stedelijk gebied, namelijk de woonkern van Sint-Oedenrode (wijk Dommelrode, direct westelijk van de planlocatie). De meer natuurlijke grens tussen de uitlopers van de kern Nijnsel en de uitlopers van de kern Sint-Oedenrode ligt ter hoogte van het Diependaal, oostelijk van het plangebied. Tussen de oude kern van Sint-Oedenrode en de strook bedrijvigheid langs de A50 is morfologisch gezien niet echt landelijk. Er is sprake van een min of meer aaneengesloten bebouwingsstructuur en zeker wanneer naar de overzijde van de weg wordt gekeken, kan de planomgeving als 'stedelijk' worden gezien. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de verkeerskundige bebouwde kom. Er is dus geen sprake van een onderbreking van de verkeerskundige bebouwde kom tussen de oude kern van Sint-Oedenrode enerzijds en de strook bedrijvigheid langs de A50 naar Nijnsel anderzijds.

Gelet op de huidige bestemming (Maatschappelijk), de ruimtelijk-functionele structuur en de verkeerskundige structuur, vertoont de omgeving van het plangebied derhalve wel duidelijke kenmerken van bestaand stedelijk gebied, maar moet deze als gelegen buiten bestaand stedelijk gebied worden beschouwd.

Door haar unieke kenmerken en kwaliteiten van de locatie is een soortgelijke ontwikkeling niet op te vangen op de meeste locaties binnen het bestaand stedelijk gebied, maar is juist een locatie aan de rand van bestaand stedelijk gebied, zoals onderhavig plangebied, aangewezen. Uit steeds meer wetenschappelijk onderzoek blijkt dat natuur een positief effect heeft op het welzijn en de gezondheid van ouderen. De ontwikkeling ter plaatse draagt niet alleen bij aan de realisatie van een woon-zorgcomplex, maar biedt Sint-Oedenrode ook een aantrekkelijke 'toegangspoort' naar de omvangrijke omliggende natuur. Deze publieke meerwaarde is enkel realiseerbaar met de komst van het woon-zorgcomplex. Het perceel aan de Nijnselseweg 24a was reeds bebouwd, maar deze bebouwing is recent gesloopt vanwege de zeer slechte staat waarin deze verkeerde. De beoogde herontwikkeling voorziet daarmee in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het terrein. Enerzijds door het beoogde woon-zorgcomplex, anderzijds door de investeringen in het landschap. De loopafstand naar het centrum is 10 minuten. De voorzieningen zijn met het openbaar vervoer bereikbaar (enkele minuten lopen van een bushalte). De locatie wordt verder via de bestaande infrastructuur goed ontsloten voor zowel gemotoriseerd als ongemotoriseerd verkeer. De locatie is gelegen op circa 500 meter van de A50, waardoor sprake is van een snelle verbinding op het autonetwerk. Dit is van belang voor het publiekelijk gebruik.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief op een passende locatie aan de rand van de bebouwde kom wordt gerealiseerd en op deze unieke locatie een passende invulling is.

Doorwerking plangebied

Er is aangetoond dat er in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte is aan een woon-zorgcomplex binnen de regio Meierij. De locatie voor het woon-zorgcomplex ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse blijkt dat er nauwelijks potentiële locaties zijn waar onderhavig concept zou kunnen worden ingepast. De locaties voldoen vaak in eerste instantie wel aan hun ligging nabij voorzieningen c.q. het centrum, maar niet aan een ligging die grenst aan een natuurrijke omgeving. En dat is het onderscheidende milieu dat hier wordt geboden. De planlocatie is bij uitstek geschikt voor een dergelijk initiatief, terwijl anderzijds een passende invulling voor deze locatie wordt geboden. Op basis van deze uitkomsten kan worden gesteld dat de ontwikkeling passend is binnen de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De gemeente onderschrijft de behoefte aan zorgwoningen. Over de specifieke invulling van het woon-zorgconcept zal verdere afstemming met de beoogde gebruiker uit de zorgmarkt plaatsvinden.

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 meerwaardecreatie;
- 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 hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven 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 ontwikkelingen waarin wordt voorzien met onderhavig bestemmingsplan hebben geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat inhoud van deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Het plangebied ligt aan de rand van het landelijk gebied en betreft een bestaand bouwperceel met een maatschappelijke functie, waarvan de bebouwing niet meer courant is om een veilige en gezonde verblijfs-/leefomgeving te bieden. Met het plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw gebouw opgericht dat wél een veilige en gezonde leefomgeving kan bieden voor kwetsbare zorgbehoevende groepen personen. Vanwege de ligging aan de rand van een bosgebied en op een afgeschermd perceel, biedt het perceel een goede omgevingskwaliteit en is het bij uitstek geschikt voor de beoogde functie en in dit opzicht onderscheidend. Het plan geeft een passende invulling aan de bestaande bestemming op deze locatie. Daarbij wordt met dit plan het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bestemd als “Maatschappelijk”. In de nieuwe situatie wordt het plangebied planologisch beter beschermd, door het Natuurnetwerk Brabant te bestemmen als “Bos” en een deel van de planlocatie tevens als “Groen”. Er is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Op basis van de voorgaande overwegingen wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met de hoofdpogaven van de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Na de vaststelling zijn er nog een aantal wijzingen doorgevoerd in deze verordening. In verband met deze wijzingen is er in augustus 2023 een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar gesteld.

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.

Onderwerpen uit de verordening die van belang zijn voor de beleidsmatige doorwerking van onderhavig plan zijn met name:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- regionale afstemming.

Omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Noord-Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces. Herkomstwaarde gaat onder andere over verbondenheid, eigenheid en herkenbaarheid, cultuurhistorische verscheidenheid en leesbaarheid van de omgeving in tijd en ruimte. Voorbeelden van belevingswaarde zijn uitstraling en aantrekkelijkheid, de schoonheid van de omgeving en een omgeving met contrasten,

diversiteit, rust en ruimte. De gebruiks- en toekomstwaarden van een plek of gebied zijn vooral verbonden met de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek. Actuele maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn veelal in grote mate bepalend voor de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving. Gebruikswaarde heeft onder andere betrekking op een goede bereikbaarheid en functionaliteit van locaties, effectiviteit en productiviteit, externe veiligheid, een schoon milieu en een goede waterhuishouding. Bij toekomstwaarde gaat het bijvoorbeeld om stabiliteit en flexibiliteit, duurzaamheid, draagvlak voor een betekenisvolle toekomst, erfgoed en rekening houden met ecologische voorraden.

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in de verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord de Omgevingswet. De wet kent als maatschappelijk doel het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilig en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen. Breed kijken omvat ook het over provincie en landsgrenzen heen kijken.

Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in de verordening. Sommige regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet

worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving.

Regionale afstemming - omgevingsagenda

In de verordening is aangegeven dat de uitwerking van de gezamenlijke ambities en hoofdoopgaven in integrale gebiedsontwikkelingen en concrete programmering plaatsvindt op een schaal die past bij de ruimtelijk-functionele relaties van de opgave zoals opgenomen in de Regionale omgevingsagenda. De afspraken over duurzame verstedelijking, over de ontwikkeling, herbestemming en/of transformatie van locaties voor wonen, werken en voorzieningen:

- maken duidelijk hoe het (sub-)regionale woningbouwprogramma en de behoefte aan werklocaties, zowel in kwantitatieve, kwalitatieve als ruimtelijke zin, de komende jaren worden ingezet;
- zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en op een realistische, flexibele en vraaggerichte planning en programmering van woningbouw, werklocaties en voorzieningen;
- zijn er op gericht overprogrammering te voorkomen en gaan waar nodig in op deprogrammering;
- worden gemaakt, rekening houdend met (toekomstige) binnenstedelijke transformatieopgaven en het aanpakken en voorkomen van leegstand;
- de werkwijzen die gehanteerd worden, de voorwaarden waaraan voldaan moet worden, en het (sub)regionale besluitvormingsproces dat doorlopen wordt om nieuwe locaties voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen of bestaande locaties van functie te laten veranderen.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woon-zorgcomplex mogelijk. Er is sprake van een geringe intensivering van bouw mogelijkheden en verruiming van de activiteiten binnen de reeds bestaande maatschappelijke bestemming. Daarnaast wordt met dit plan het landschap behorende bij de planlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls en wordt het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' aanmerkelijk verkleind. Onderstaand wordt het plan getoetst ten aanzien van de relevante thema's en aanduidingen uit de verordening.

Landelijk gebied – Groenblauwe mantel – Natuurnetwerk Brabant

De planlocatie ligt in het landelijk gebied binnen de groenblauwe mantel. Aan de randen van de planlocatie behoort een deel van de gronden tot het Natuurnetwerk Brabant. In de huidige situatie heeft de gehele planlocatie de bestemming "Maatschappelijk". In de nieuwe situatie wordt het Natuurnetwerk Brabant bestemd als "Bos", waarmee de bestemming beter in lijn met de Omgevingsverordening is en de regels uit deze verordening planologisch (beter) worden verankerd. De bebouwing en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren worden buiten het Natuurnetwerk Brabant gesitueerd. Hiermee strekt de beoogde bestemmingsregeling tot het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken in het gebied, zoals in art. 3.32 van de lov is voorgeschreven voor bestemmingsplannen binnen de groenblauwe mantel. Er is middels een voorwaardelijke verplichting een koppeling gemaakt tussen het in gebruik nemen van de gronden voor maatschappelijke doeleinden en het aanleggen van inrichtingsmaatregelen ter bevordering van de kwaliteit van het landschap.

Vestiging/uitbreiding niet-agrarische functie

Het geldende bestemmingsplan laat een religieuze instelling toe en er is daarom een maatschappelijke bestemming opgenomen. Met het planvoornemen worden er 40 zorgwoningen gerealiseerd waardoor de

functie veranderd. Er is sprake van de vestiging van een niet-agrarische functie. Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied is van toepassing.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er dient rekening te worden gehouden met het volgende:

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied – Lid 1

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dus dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven. Wel heeft de gemeente Meierijstad het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' opgesteld, wat dient als afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Er is tevens een kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld. In par. 3.3.3 is de ontwikkelingsrichting van het gebied op basis van dit beleidsstuk beschreven en is ingegaan op de passendheid van de ontwikkeling in het gebied. Op basis van de overwegingen in de betreffende paragraaf, wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting die de gemeente met het gebied rondom het plangebied voorstaat.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied – Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging van een niet-agrarische functie mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied – Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

(...)

een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De ontwikkeling voorziet in een woon-zorgcomplex met 40 zorgwoningen. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd waaraan het beoogde gebouw moet voldoen, waarbij aandacht is besteed aan een aantal specifieke kenmerken en randvoorwaarden vanuit het terrein en de omgeving, zodat er sprake is van een bij de omgeving passende omvang. Op basis van deze randvoorwaarden en uitgangspunten, is een bouwvlak van circa 1.930 m² bepaald en opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dit mag voor maximaal 80% worden bebouwd. De toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal en de publieksaantrekkende werking is zeer beperkt. Er is een maatwerkbestemming opgenomen voor het beoogde woon-zorgcomplex, waarin zorg in combinatie met wonen mogelijk is (met uitzondering van verslavingszorg). Hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgwonen' opgenomen en is er vastgelegd welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan. Er is geen sprake van buitenopslag en –stalling. De ontwikkeling biedt ruimte voor maximaal 40 zorgwoningen, deze maximale toegestane omvang wordt niet overschreden.

Voormalige stortplaats

Zuidwestelijk van de planlocatie ligt een gebied dat is aangeduid als 'voormalige stortplaats'. Een zeer kleine zone reikt over de planlocatie binnen de toekomstige bestemming "Bos". De verordening bevat een verbod om werken te realiseren of in stand te houden, stoffen/voorwerpen de storten, plaatsen, laten liggen, e.d. en enige andere handelingen te verrichten of na te laten, die de aanleg van nazorgvoorzieningen kunnen verhinderend of aanwezige nazorgvoorzieningen kunnen schaden. Met het plan zijn ter plaatse van de voormalige stortplaats geen werken of handelingen aan de orde, die in strijd met dit verbod zijn.

Omgevingskwaliteit

De IOV bevat een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV). Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het landelijk gebied. Eén van de manieren om dit doel te bereiken is hergebruik van leegkomende locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied, zoals in onderhavig geval. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Het plan geeft hier invulling aan door een bestaand bouwperceel, dat reeds voor maatschappelijke doeleinden is bestemd maar waarvan de bestaande bebouwing niet meer courant is voor deze functie, een passende nieuwe invulling te geven. De toekomstige functie is in lijn met de huidige bestemming. Er is sprake van een intensivering en optimalisering van het gebruik enerzijds en een

verkleining van het bouwperceel ten gunste van groen en bebossing anderzijds. Daarbij wordt met dit plan het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls. Er is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op de volgende lagen in samenhang bezien:

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

Er is een lagenbenadering opgesteld om af te wegen of de ontwikkeling een passende ontwikkeling is op de betreffende locatie. Er wordt aangegeven wat het effect van de ontwikkeling is op de lagen afzonderlijk en op de lagen in onderlinge samenhang. De volledige lagenbenadering is opgenomen in hoofdstuk 3 van bijlage 12 *'Kavelpaspoort: Ruimtelijke & landschappelijke uitgangspunten, beeldkwaliteitseisen'*.

Op basis van de verschillende lagen is de voorgenomen ontwikkeling voorstelbaar. Er zijn wel enkele beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden in de planvorming of waar compensatie is vereist. Uit de lagenbenadering blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor:

- De hydrologische situatie: het waterbergingsgebied wordt geraakt, dit dient te worden gecompenseerd door de toevoeging van oppervlaktewater. Daarnaast wordt er ook verhard oppervlak toegevoegd, hier wordt in de plannen van de landschappelijke inpassing rekening mee gehouden door middel van compenserende maatregelen (o.a. aanleg van wadi's).
- Het aansluiten van wegen op de huidige infrastructurele knooppunten en het regionale wandel- en fietsnetwerk;
- Rekening houden met het NNN-gebied: NNN gebied mag niet geraakt worden door de ontwikkeling en de landschappelijke maatregelen moeten ingaan op het versterken van de natuur;
- Het in acht nemen van de cultuurhistorische laanbeplantingen en andere beplantingsstructuren in het plangebied;

De ontwikkeling past in beginsel bij de omliggende aanwezige geologische structuren en gebruiken. De planlocatie ligt namelijk aan de rand van het beekdal, waar van oudsher werd gebouwd en gewoond. De landschappelijke inpassing voorziet in aansluiting op de landschappelijke structuren. De inpassingsmaatregelen passen bij het karakter van het gebied.

De positionering en omvang van de bebouwing is nader uitgewerkt in het kavelpaspoort (zie bijlage 12). Hierbij is een afweging gemaakt tussen de verschillende lagen, te weten voldoende afstand tot Nijnselseweg, de aanwezige leidingen, het NNB, het minimaliseren van bebouwing in het regionale waterbergingsgebied en voldoende ruimte voor een robuuste en zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Meerwaardecreatie

De ontwikkeling ter plaatse draagt niet alleen bij aan de realisatie van een woon-zorgcomplex, maar biedt Sint-Oedenrode ook een aantrekkelijke 'toegangspoort' naar de omvangrijke omliggende natuur. Deze publieke meerwaarde is enkel realiseerbaar met de komst van het woon-zorgcomplex.

De ontwikkeling creëert een aantoonbare meerwaarde op de onderscheidende plek, die vanwege de ligging aan de rand van een bosgebied en op een afgeschermd perceel een goede omgevingskwaliteit biedt voor een specifieke zorgbehoevende, kwetsbare doelgroep. Het plan geeft een passende invulling aan de bestaande bestemming op deze locatie, met nieuwe duurzame bebouwing die aan alle huidige eisen voldoet. Daarbij wordt met dit plan het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls en wordt het Natuurnetwerk Brabant planologisch beter verankerd. Het initiatief creëert in meerdere samenhangende opzichten een meerwaarde, omdat zowel de maatschappelijke opgave tot het creëren van voldoende en goede zorgvoorzieningen als de opgave tot kwaliteitsverbetering van het landschap worden ingevuld en is daarmee in lijn met de zorgplicht en meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt landelijk gebied, zoals met onderhavig plan aan de orde is, moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In dit geval is er sprake van een functieverbreding met een toename van het maximum bebouwd oppervlak van 650 m² naar ca. 1.544 m². Integraal onderdeel van de planvorming is een landschappelijk inrichtingsplan, dat voorziet in behoud en versterking van de bestaande landschappelijke waarde alsmede in inpassing van de nieuwe bebouwing in de landschappelijke omgeving. De interactie tussen bebouwing en landschap wordt bovendien sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 12. In dat kader is relevant dat in het bestemmingsplan zoals aangegeven een bebouwd oppervlak van ca. 1.544 m² (=80% van het opgenomen bouwvlak) wordt toegestaan, ten opzichte van 650 m² in de huidige situatie. Echter is het bestaande bouwperceel met de bestemming “Maatschappelijk” aanzienlijk verkleind. Een aanzienlijk deel van de gronden in het plangebied wordt afgewaardeerd van een maatschappelijke bestemming naar “Bos” en “Groen”. Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarbij is ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Regionaal waterbergingsgebied

Het plangebied ligt aan de rand van een regionaal waterbergingsgebied. De grens van dit gebied reikt juist over het plangebied (zie figuur 3.2) en over een beperkt gedeelte van de beoogde nieuwbouw (zie figuur 3.3). In totaal ligt ca. 112 m² van de nieuwbouw binnen de regionale waterbergingscontour. Daarvan is slechts 30 m² gelegen beneden het verwachte waterpeil van 10,8 m +NAP (oranje contour in figuur 3.3).



Figuur 3.2: ligging gebied Regionale waterberging in Interim omgevingsverordening



Figuur 3.3: deel nieuwbouw dat binnen contour Regionale waterberging in Interim omgevingsverordening ligt (blauwe contour), met gedeelte beneden het verwachte waterpeil (oranje contour)

Binnen het Regionaal waterbergingsgebied is het uitsluitend toegestaan een gebouw ter dienste van de waterberging te realiseren (art. 3.35 lid 2). Ook zijn er beperkingen aan het ophogen van gronden. Een bestemmingsplan kan bouwwerken, geen gebouw zijnde, toestaan als het plan een onderbouwing bevat dat hierdoor het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt belemmerd.

Omwille van een efficiënte terreinindeling, het kunnen bouwen van een courante bouwmassa en het kunnen aanhouden van voldoende afstand tussen de Nijnselseweg en de daaronder gelegen leidingen, zal een klein gedeelte van het complex (maximaal 112 m²) worden gebouwd binnen het regionale waterbergingsgebied. Om het waterbergend vermogen van het gebied te handhaven wordt het bebouwen (en gedeeltelijk ophogen van dit deel) gecompenseerd met een verlaging van een deel van het plangebied. Het gaat hierbij om een zeer geringe compensatie van ca. 6 m³ waterbergend vermogen. Dit zal aansluitend westelijk nabij de bestaande pool gecompenseerd worden. In het waterhuishoudkundig plan is een voorstel gedaan hoe kan worden omgegaan met het behouden van voldoende bergingscapaciteit, in combinatie met het toevoegen van bergingscapaciteit vanwege het aanbrengen van nieuwe verharding, zie nader par. 4.10. In de bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, gekoppeld aan het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – behoud waterbergend vermogen'.

Ter plaatse van het regionaal waterbergingsgebied geldt in beginsel een bouwverbod en is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen om gebouwen te realiseren. Vandaar dat wordt gekozen voor een aanpassing van het werkingsgebied Regionaal waterbergingsgebied. In de planregels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de herbegrenzing opgenomen. Herbegrenzing is in dit geval aanvaardbaar te achten om de volgende redenen:

- Voor de regio is er een grote maatschappelijke behoefte aan woon-zorgvoorzieningen. Hiervoor wordt een bestaand bouwperceel benut.
- Voor het specifieke woon-zorgconcept dat beoogd is, zijn bijzondere locaties nodig, waar voldoende rust en beslotenheid aanwezig is. De planlocatie biedt die aspecten.
- Het voornemen zorgt voor een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie.
- Het voorgestelde bouwvlak is het meest logische bouwvlak in relatie tot andere belemmerings- en aandachtzones in en rond het gebied (externe veiligheid, vrijwaringszones van leidingen en NNB).
- Het verlies aan overstroombaar oppervlak/ bergend vermogen is minimaal (slechts ca. 6 m³) en wordt 1 op 1 gecompenseerd door binnen/direct aan deze overstromingszone middels een verlaging van het maaiveld boven de lokale GHG toe te passen.

Het initiatief is na deze herbegrenzing en met inachtneming van de compensatieplicht in dit opzicht in overeenstemming met de 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, waaronder 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, meergeneratie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een goed bereikbaar, op loopafstand van een centrum en toch midden in de natuur gelegen woon-zorgcomplex voor mensen met een zorgvraag. Het complex voorziet in een behoefte aan dit type combinatie van zorg en wonen, zorgt voor een veilige woonomgeving en draagt in die zin bij aan de verbetering en verduurzaming van de leefomgeving in dit deel van de gemeente. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

In de 'Woonvisie Meierijstad' wordt er richting gegeven aan wonen binnen de gemeente. Meierijstad wil een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente zijn met een goede balans tussen werken, wonen en leven. De gemeente Meierijstad wilt bestaande woningen en leeggekomen vastgoed goed benutten om vraag en aanbod op de woningmarkt goed op elkaar af te stemmen. In de Woonvisie van de gemeente Meierijstad wordt er focus gelegd op vier thema's:

1. De dynamiek van de woningmarkt: "er moet een continue afstemming zijn tussen vraag en aanbod".
2. Wonen, welzijn en zorg: "de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving.
3. Duurzaamheid: "aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed";
4. Leefbaarheid: "een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad wil een passende woning voor alle inwoners. Door de dynamiek van de woningmarkt zal de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benut dienen worden om in alle woonwensen te voorzien. Nieuwbouw voorziet naast de bestaande woningvoorraad, in de woningen die onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. In de 'Woonvisie Meierijstad' staat dat vrijkomend vastgoed benut dient te worden, indien geschikt, voor woningbouw. Daarnaast wordt er door de gemeente prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

De bevolking vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig. Tegelijkertijd leidt de extramuralisering van de zorg tot een grotere groep mensen met een psychiatrische zorgvraag, met een

verstandelijke beperking of met fysieke problemen die hun zorg thuis in plaats van in een instelling krijgen. Deze mensen blijven of komen in de reguliere woningen te wonen. Voor zover ze niet in hun eigen woning blijven wonen, doen zij veelal een beroep op specifiek voor ouderen geschikte woningen of op kleinere sociale huurwoningen. Het gaat hier om de groep kwetsbaren in onze samenleving. Groepen die passende huisvesting zoeken bij de situatie of bij de levensfase waarin ze zitten. Een te grote concentratie kwetsbaren heeft invloed op de woonomgeving, vanwege het beroep dat wordt gedaan op het draagvlak van die omgeving.

De komende jaren zal een ingrijpende verschuiving plaatsvinden in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig. Dit vraagt onder andere:

- Sociale bereidheid in de gemeenschappen en een stevig vrijwilligersnetwerk.
- Lokale initiatieven in de directe nabijheid waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten en helpen.
- Passend aanbod aan maatwerkvoorzieningen Wmo (huishoudelijke ondersteuning, woonvoorziening, begeleiding, hulpmiddelen et cetera).
- Dagbesteding en respijtzorg om mantelzorgers te ontlasten.

De behoefte naar verzorgd wonen neemt toe, het gaat om ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Het betreft 420 - 650 woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex.

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex, waar zorgbehoevenden zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met 24-uurs zorg. Naast zorgwoningen voorziet het initiatief ook in dagbesteding en gezamenlijke ruimten. Beoogd wordt om het terrein rondom het woon-zorgcomplex openbaar te maken waardoor recreatief gebruik en daarmee ontmoeting wordt gestimuleerd. Het initiatief voorziet hiermee ook in een ontmoetingslocatie en kan vereenzaming en het bijkomende negatieve effect op gezondheid en zelfredzaamheid voorkomen.

De gemeente wil meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor diverse doelgroepen. Dit draagt ook bij aan een inclusieve samenleving, waarin deze doelgroepen individueel of door middel van groepswonen aan de samenleving kunnen deelnemen. Onderhavig initiatief faciliteert woon-zorgvormen voor diverse doelgroepen en kan hieraan dus bijdragen. Het zorgconcept, dat een sterke binding heeft met de natuur, is vernieuwend in Sint-Oedenrode en omgeving. Het is belangrijk dat er onder de toenemende vraag naar zorg ook keuzevrijheid is waar en welke zorg men wil. Dit concept draagt daaraan bij door haar onderscheidende karakter in de regio. In de Laddertoets in bijlage 1 bij deze toelichting is uitgebreid ingegaan op de relatie van het plan tot de Woonvisie. Voor het overige wordt naar deze bijlage verwezen. Het initiatief sluit naadloos aan op de in de Woonvisie beschreven behoefte naar verzorgd wonen en de vraag naar vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking.

3.3.3 Ontwikkelingsrichting van de omgeving van het plangebied

Het buitengebied in gemeente Meierijstad heeft door de beëindiging van veehouderijen, de komende jaren te maken met toenemende leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven. Wel heeft de gemeente Meierijstad het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' opgesteld, wat dient als afwegingskader

voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Er is tevens een kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld. Het doel van deze rapportage is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

In het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende functies, namelijk gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsrijdige functies. Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een gebiedspassende functie. Gebiedspassende functies zijn namelijk functies die op zich horen binnen de bebouwde kom (of op een bedrijventerrein), maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies, zie figuur 3.4. Het gebied binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies betreft een gebied waarbinnen bedrijfsfuncties, agrarische functies en wonen zich afwisselen. De realisatie van een woon-zorgcomplex, waarbij er ook investeringen worden gedaan in het landschap is een passende ontwikkeling binnen de beleidsnotitie 'Kansen voor Kwaliteit' en de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies.



Figuur 3.4 Uitsnede kaart Gebiedstypologieën gemeente Meierijstad
(bron: Gemeente Meierijstad)

De vraag naar zorg- en maatschappelijke functies in het buitengebied neemt toe. Er dient een afweging gemaakt te worden of iedere gevraagde zorg- en maatschappelijke functie passend en/of gewenst is in het buitengebied en op welke plek de gemeente die wil toestaan. Als wordt gekeken om welke functies het gaat, dan zijn dat met name functies waarbij dagbesteding, wonen met zorg of kinderopvang gerealiseerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan zorgboerderijen en beschermd wonen voor mensen met een beperking.

Zorg- en maatschappelijke functies kunnen nieuwe economische dragers zijn in het buitengebied. Een aandachtspunt is dat solitaire zorg- en maatschappelijke functies ertoe kunnen leiden dat omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden, maar dat is bij onderhavig planvoornemen niet het geval (zie ook paragraaf 4.4 en 4.5).

Binnen het gebiedstype 'verweving van functies' speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven

plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied 'verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving. Er wordt geen beperking opgelegd in maatvoering, milieucategorie en ligging binnen een bebouwingsconcentratie. De impact op de (directe) omgeving is bepalend voor de omvang, milieucategorie, e.d. die kan worden toegestaan in de verwevingsgebieden.

De aanvaardbaarheid van een initiatief is dus afhankelijk van de impact van de nieuwe activiteit op de omgeving. Voor het bepalen van deze impact wordt gekeken naar de effecten van de beoogde activiteit op de ondergrond (bodem, grondwater en archeologische waarden), de netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en de occupatie (ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik).

Voor de beoordeling van de effecten is het van belang om in ieder geval te weten:

- a. Wat is de omvang van de beoogde functie;
- b. Wat is de aard van de beoogde functie;
- c. Wat is de aard van de (directe) omgeving;
- d. Wat is de uitstraling van de beoogde functie

Met onderhavige ontwikkeling wordt er een woon-zorgcomplex met dagbesteding gerealiseerd met een maximaal BVO van 2.900 m². Het aantal zorgwoningen wordt gemaximaliseerd op 40 zorgwoningen. Daarnaast is er (binnen de 2.900 m² BVO) ruimte voor dagbesteding en algemene (gezamenlijke) ruimten (o.a. woonkamer, bergingsruimte, slaapwacht e.d.). De functie betreft wonen met zorg, in combinatie met zorg in de vorm van dagbesteding. Zorgwonen is enkel toegestaan voor zorgbehoevenden.

Het plangebied heeft en krijgt een maatschappelijke bestemming met bebouwingsmogelijkheden. In de omgeving betreft het plangebied het enige bouwperceel dat niet aangeduid is als bestaand stedelijk gebied dan wel 'verstedelijking afweegbaar', maar als landelijk gebied en groenblauwe mantel (en een deel NNB), zie figuur 3.5.



Figuur 3.5: ligging plangebied tussen twee zones bestaand stedelijk gebied in

Het plangebied vormt ruimtelijk en functioneel in samenhang met de (woon)percelen aan de overzijde van de Nijnselseweg een uitloper van de woonkern van Sint-Oedenrode (wijk Dommelrode, direct westelijk van de planlocatie). De meer natuurlijke grens tussen de uitlopers van de kern Nijnsel en de uitlopers van de kern Sint-Oedenrode ligt ter hoogte van het Diependaal, oostelijk van het plangebied. Tussen de oude kern van Sint-Oedenrode en de strook bedrijvigheid langs de A50 en langs de Nijnselseweg is morfologisch gezien niet echt landelijk. Er is sprake van een min of meer aaneengesloten bebouwingsstructuur en zeker wanneer

naar de overzijde van de weg wordt gekeken, kan de planomgeving als 'stedelijk' worden gezien. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de verkeerskundige bebouwde kom.

Inpassing planinitiatief in ruimtelijk-functionele structuur

Evident is dat niet alle maatschappelijke functies direct in een centrumgebied of woonwijk thuis horen en dat geldt zeker voor het met het plan beoogde woon-zorgcomplex. Het plan creëert een aantoonbare meerwaarde op deze onderscheidende plek, die vanwege de ligging aan de rand van de kern enerzijds, en anderzijds direct tegen een bosgebied aan op een afgeschermd perceel een goede omgevingskwaliteit biedt voor een specifieke zorgbehoevende, kwetsbare groep. De locatie is bij uitstek geschikt voor de beoogde functie en in dit opzicht onderscheidend. Het plan geeft een passende invulling aan de bestaande bestemming op deze locatie, met nieuwe duurzame bebouwing die aan alle huidige eisen voldoet. Daarbij wordt met dit plan het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls en wordt het Natuurnetwerk Brabant planologisch beter verankerd. Het initiatief creëert in meerdere samenhangende opzichten een meerwaarde, omdat zowel de maatschappelijke opgave tot het creëren van voldoende en goede zorgvoorzieningen als de opgave tot kwaliteitsverbetering van het landschap worden ingevuld en is daarmee in lijn met de zorgplicht vanuit de provinciale (interim) omgevingsverordening.

Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan de beleving en kwaliteit van het gebied. Eén van de manieren om dit doel te bereiken is hergebruik van leegkomende locaties, zoals in onderhavig geval. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Het plan geeft hier invulling aan door een bestaand bouwperceel, dat reeds voor maatschappelijke doeleinden is bestemd maar waarvan de bestaande bebouwing niet meer courant is voor deze functie, een passende nieuwe invulling te geven. De toekomstige functie is in lijn met de huidige bestemming. Er is sprake van een intensivering en optimalisering van het gebruik enerzijds en een verkleining van het bouwperceel (bestemmingsvlak 'Maatschappelijk') ten gunste van groen en bebossing anderzijds. Daarbij wordt met dit plan het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls. Er is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Het perceel aan de Nijnselseweg 24a was tot voor kort (eind 2023) reeds bebouwd, maar deze bebouwing was in dusdanige slechte staat dat enkel sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk is geacht en de bebouwing, mede naar aanleiding van een brand in 2023, inmiddels is gesloopt. De beoogde herontwikkeling voorziet daarmee in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het terrein ten opzichte van de voorgaande situatie. Enerzijds door het beoogde woon-zorgcomplex, anderzijds door de investeringen in het landschap. Integraal onderdeel van de planvorming is een landschappelijk inpassingsplan dat bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit (zie ook figuur 2.4 en bijlage 12). Bij de planvorming van het woon-zorgcomplex is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving en het omliggende landschap. Dit wordt o.a. beoogd door de open architectuur van het woon-zorgcomplex aangrenzend aan een bos- en parkachtige omgeving en parkherstel rondom het complex.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelig effect op aspecten als mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. Deze aspecten zijn in deze toelichting nader onderbouwd. Het beoogde woon-zorgcomplex is passend gelet op de omgeving, waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd om verdere leegstand binnen het landelijk gebied te voorkomen. Hierbij wordt de bestaande verpauperde bebouwing gesloopt. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel en tevens wordt er geen vestiging mogelijk gemaakt voor kantoren, lawaaisport en/of mestbewerking.

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 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). 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. De gemeente Meierijstad heeft dat gedaan in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'.

4.1.2 Onderzoek

Parkeren

Het toekomstige woon-zorgcomplex krijgt een bestemming, gericht op zorgwonen en dagbesteding. De bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 2.900 m² en het aantal mogelijke zorgwoningen maximaal 40. De dagbesteding omvat maximaal 300 m² BVO.

De gemeente Meierijstad heeft in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Deze nota is ook van toepassing conform het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'. Het plangebied behoort tot de 'rest bebouwde kom/buitengebied' van Sint-Oedenrode. In het kader van het plan zijn de volgende parkeernormen relevant:

- Aanleunwoning: 1,3 parkeerplaatsen per zorgwoning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers en 1,0 voor bewoners);
- Dagbesteding (buurthuis/wijkcentrum): maximaal 3,0 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor een gezondheidscentrum geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per behandelkamer. Vanuit een worst case benadering is uitgegaan van een norm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

In het plan is uitgegaan van een mix van reguliere zorgwoningen (parkeernorm 1,3) en dagbesteding (parkeernorm 3,0 per 100 m² BVO). Daarbij is er sprake van maximaal 40 zorgwoningen met een parkeernorm van $(40 \times 1,3 =) 52$. Plus (maximaal) 300 m² BVO voor dagbesteding wat een parkeerbehoefte oplevert van 9 $(300/100 \times 3)$.

Wanneer gekeken wordt naar de aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik (zie de tabel hierna), dan dienen er ten minste 47 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze zijn nodig op het maatgevende tijdstip werkdag avond:

- Bewonersaandeel zorgwoningen overig: 90% van 40 parkeerplaatsen = 36 parkeerplaatsen;
- Bezoekersaandeel zorgwoningen overig: 80% van 12 parkeerplaatsen = 9,6 parkeerplaatsen;
- Dagbesteding (sociaal medisch): 10% van 9 parkeerplaatsen = 0,9 parkeerplaatsen.

In het landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan is ruimte voor ten minste 47 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernormen.

De afbeelding is bedoeld voor het illustreren van de aanwezigheidspercentages conform de Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2018. Het is een lege tabel met 1 kolom en 1 rij.

Tabel 4.1: aanwezigheidspercentages conform Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2018

Daarbij zullen géén parkeerplaatsen binnen het Natuurnetwerk Brabant worden gerealiseerd. In de bestemming “Bos” worden parkeervoorzieningen expliciet uitgesloten. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het moment van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen of bij een gebruikswijziging. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat het aspect parkeren geen belemmeringen voor het plan oplevert.

Verkeer

Voor het in beeld brengen van de verkeersgeneratie is “CROW-tool” gehanteerd. De ontwikkeling betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex met maximaal 40 zorgwoningen. Er gelden geen specifieke cijfers voor de verkeersgeneratie van een woon-zorgcomplex. Hierdoor worden de CROW-kengetallen van een ‘serviceflat’ aangehouden. Voor de categorie aanleunwoning/serviceflat, in een weinig stedelijke gemeente in de rest bebouwde kom geldt per woning een verkeersgeneratie van 2,2 tot 3,0 mvt/etmaal. Voor de 40 zorgwoningen zou er sprake zijn van een gemiddelde verkeersgeneratie van 104 mvt/etmaal. Voor de dagbesteding is in de CROW-richtlijnen geen specifieke verkeersgeneratiekencijfer gegeven. De dagbesteding kent deels een ontmoetings- en deels een behandel functie. Daarom is vanuit een worst case benadering² gerekend met de kencijfers van een gezondheidscentrum. Voor een gezondheidscentrum geldt een verkeersgeneratie van 18,0 tot 22,1 mvt/etmaal (per behandelkamer). Voor 300 m² BVO (3 behandelkamers) zou er sprake zijn van een gemiddelde verkeersgeneratie van 60 mvt/etmaal.

² Bij toepassing van de categorie buurthuis/wijkcentrum wordt ingeschat dat de 9 benodigde parkeerplaatsen gemiddeld 3x per dag worden gebruikt. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van ca. 54 mvt/etmaal.

Huidige functie	Verkeersgeneratie
Religieuze instelling	42 mvt/etmaal
Toekomstige functie	Verkeersgeneratie
Woon-zorgcomplex (max. 40 zorgwoningen)	104 mvt/etmaal
Dagbesteding (gezondheidscentrum 300 m² BVO / 3 behandelkamers)	60 mvt/etmaal
Maximale verkeerstoename	122 mvt/etmaal

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie

In de huidige situatie is het plangebied bestemd voor een 'religieuze instelling' met een maximale oppervlakte van 650 m². Er zijn bij de CROW-tool geen toepasbare kencijfers voor een dergelijke instelling voorhanden. Wanneer een dergelijke instelling gelijk wordt gesteld met een crematorium (eenmalig gelegenheidsbezoek, nauwelijks frequente gebruikers/bezoekers), kan worden gesteld dat een redelijke inschatting van de huidige verkeersgeneratie ca. 42 verkeersbewegingen per gelegenheid per etmaal bedraagt. De omliggende wegen beschikken over genoeg capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Houtsestraat/Zuidelijke Randweg. De ontsluiting op de Nijnselseweg dient enkel voor calamiteiten. Het verkeer kan op veilige wijze worden afgewikkeld.

4.1.3 Conclusie

Er kunnen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en de omliggende wegen kunnen de extra verkeersbewegingen in voldoende mate opvangen. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

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 in beginsel buiten beschouwing worden gelaten, tenzij het meenemen van deze wegen noodzakelijk wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel: 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.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

**Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.*

4.2.2 Onderzoek

Aangezien het plan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt en nabij het plangebied enkele wegen met een geluidszone liggen, is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. Hieronder zijn de conclusies weergegeven. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen onderzoek.

De nieuwe geluidgevoelige objecten waarin een gebruik gelijk te stellen aan de functie 'wonen' mogelijk is, liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Nijnselseweg, de Zuidelijke Randweg en de Houtsestraat. De maximaal toegestane rijsnelheid op de Nijnselseweg en de Zuidelijke Randweg is voor alle voertuigcategorieën 50 km/uur. De maximale toegestane rijsnelheid op de Houtsestraat is voor alle voertuigcategorieën 60 km/uur.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe geluidgevoelige objecten een geluidbelasting zullen ondervinden van maximaal 51 dB ten gevolge van de onderzochte wegen. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er zal een hoger waardenprocedure worden gevolgd. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde uitsluitend vanwege de Nijnselseweg. De optredende waarde overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.

Maatregelen worden niet doelmatig geacht, het verlenen van een hogere waarde blijkt mogelijk.

³ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nijnselseweg 24a Sint-Oedenrode, 18 oktober 2023.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de onderzochte wegen, bedraagt maximaal 56 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 23 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels. Daarmee is voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is bovendien sprake van een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte. Een nader onderzoek naar de gevelwering wordt op voorhand niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de voorgaande overwegingen kan een hogere waarde redelijkerwijs worden verleend.

4.2.3 Conclusie

Het aspect "geluid" vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Het doorlopen van een hogere waarde procedure is weliswaar noodzakelijk, maar een hogere waarde kan redelijkerwijs worden verleend. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende geborgd.

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 fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) 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 NO2 en PM10 (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Gelet op de anticumulatiebepaling uit artikel 5 van het Besluit NIBM dient voor het project als geheel te worden bekeken in hoeverre sprake is van (niet) in betekenende mate bijdragen aan luchtvervuiling. In onderhavig geval bestaat het project uit twee verschillende typen functies, namelijk woningen en een bedrijfspand.

Aangezien niet op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) aan luchtvervuiling, dient middels een berekening met de NIBM-tool in beeld te worden gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. De resultaten die volgen uit deze berekening zijn als volgt:

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	122
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat geen sprake is van in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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 met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit⁴. Voor acht van de meest nabijgelegen toetspunten is bekeken wat de achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} zijn en wat het aantal PM₁₀-overschrijdingsdagen is. In onderstaande figuur is aangegeven waar betreffende toetspunten zijn gesitueerd.



Figuur 4.1 Meetpunten achtergrondwaarden

⁴ <https://www.cimlk.nl/kaart>

Meetpunt	Id	NO ₂ ug/m ³	PM ₁₀ ug/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} ug/m ³
1	222307	12,926	17,925	6,43	10,464
2	222308	12,926	17,925	6,43	10,464
3	222310	12,926	17,925	6,44	10,464
4	222311	12,926	17,925	6,45	10,464
5	222312	12,926	17,925	6,45	10,464
6	222055	12,926	17,925	6,38	10,464
7	222056	12,926	17,925	6,38	10,464
8	222309	12,926	17,925	6,44	10,464
Norm		40	40	35	25

Gelet op de uitkomsten uit de NIBM-tool is het geheel onwaarschijnlijk dat de verkeersgeneratie die samenhangt met de functies binnen het plangebied leidt tot een overschrijding van de gestelde grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

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

Omgevingstype

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 wijk gebonden 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, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs

stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Ten noordoosten van het plangebied op circa 95 meter ligt een veehouderij (leghennen). Dit bedrijf behoort op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering tot milieucategorie 4.1 (indicatieve afstand 200 m). Gezien de fysieke afstand vormen de bedrijfsactiviteiten mogelijk een belemmering voor het woon-zorgcomplex als het gaat om het aspect "geur". In paragraaf 4.5 is nader onderzocht dat de geurbelasting van het leghennenbedrijf ten hoogste ca. 8,7 ouE/m³ bedraagt. Daarmee komt het overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat en vormt het geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Daarnaast is er in zuidoostelijke richting een bedrijfslocatie gelegen op ongeveer 200 meter van de locatie. Ter plaatse is een distributiecentrum (Nijnselseweg 26) toegestaan. Dit bedrijf behoort op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering, respectievelijk tot milieucategorie 3.1 (indicatieve afstand 50 m). Gezien de fysieke afstand vormen de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven geen belemmering voor de realisering van het woon-zorgcomplex. Meer zuidelijk, op een afstand van meer dan 400 meter van het plangebied, is aan de Leemputtenweg 1 een betonwarenfabriek (zonder persen) gevestigd. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 4.1 (indicatieve afstand 200 m). Ook hiervoor geldt dat gezien de fysieke afstand de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf geen belemmering is voor het woon-zorgcomplex op basis van voorgaande aanvaardbaar woon-leefklimaat. Evenmin legt het planvoornemen beperkingen op aan de ter plaatse gevestigde bedrijven.

Externe werking

In de toekomstige situatie is er sprake van een woon-zorgcomplex. Deze functie, te beschouwen als 'verpleeghuis' conform de VNG-brochure, behoort tot milieucategorie 2. Uitgaande van deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied en 30 meter in rustige woonwijk/rustig buitengebied. Aan beide richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 50 meter afstand. Derhalve is er geen sprake van externe werking in de vorm van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor nabijgelegen woningen en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de betreffende woningen gegarandeerd. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op 95 meter afstand van het woon-zorgcomplex, er wordt aan de richtafstand voldaan. Het woon-zorgcomplex vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven. Bovenstaand is reeds ingegaan op de richtafstanden van omliggende bedrijven op het woon-zorgcomplex.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Tevens liggen er geen gevoelige bestemmingen binnen de richtafstand van het toekomstige woon-zorgcomplex. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor het voornemen.

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). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke

ordering te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij 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 voor het plangebied. Daarom dient te worden uitgegaan van de normen als opgenomen in de Wgv.

4.5.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van zogenaamde geurgevoelige objecten bevat en zich in de directe omgeving van het plangebied meerdere veehouderijen bevinden, is inzicht in de geursituatie nodig. In dat kader is dan ook door De Roever een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting toegevoegd. Onderzocht is of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en of de omliggende veehouderijen ten gevolge van de ontwikkeling worden belemmerd. Op basis van de resultaten van het geuronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- aan de vaste afstandscriteria wordt voldaan. De maatschappelijke bestemming ligt buiten de afstandscintour van 50 meter ten opzichte van veehouderijen;
- met betrekking tot de voorgrondbelasting vanwege de veehouderij Nijnselseweg 21 bedraagt de geurbelasting ten hoogste 8,9 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de norm van maximaal 14 ouE/m³. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad;
- de achtergrondbelasting bedraagt ten hoogste ca. 8,7 ouE/m³, hetgeen overeenkomt met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Bij een individuele geurbelasting (voorgrondbelasting) van 14,0 ouE/m³, zoals berekend ten aanzien van Nijnselseweg 21, behoort een 'tamelijk slecht' of 'slecht' woon- en leefklimaat, dat conform de Wgv eveneens aanvaardbaar is. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het geval, de achtergrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

4.6 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

4.6.1 Toetsingskader

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. Hieronder wordt het plan beoordeeld aan de hand van bovengenoemd stappenplan. Voor het gehele rapport wordt verwezen naar bijlage 8.

4.6.2 Onderzoek

Stap 1. Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen. Ten aanzien van het plangebied is alleen de veehouderij aan Nijnselseweg 21 van belang. Dit betreft een leghennenbedrijf met een fijnstofemissie van 1.995,110 kg/jr, waarmee sprake is van een endotoxine-afstand van 155 meter. De afstand tussen het beoogde bouwvlak en het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij bedraagt 197 meter. Daarom is sprake van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Omdat andere woningen dichterbij de veehouderij zijn gelegen (bijvoorbeeld de woning aan Nijnselseweg 19A op 103 meter van een emissiepunt) wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.

Stap 2. Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de milieukundige advieswaarden. Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft geen bebouwde kom. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 3,1 ouE/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 8,7 ouE/m³ bedraagt. Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3b. Geur, gezondheidkundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de milieukundige advieswaarden. Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft geen bebouwde kom. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 3,1 ouE/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 8,7 ouE/m³ bedraagt. Er wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 4. Meerdere diersoorten

Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

- a. varkens en pluimvee; of
- b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
- c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied. Stap 4 vormt hiermee geen knelpunt.

Stap 5. Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen.

Binnen 1 km van het plangebied liggen de pluimveehouderijen aan Nijnselseweg 21 en Corridor 3. Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Binnen 500 meter van het plangebied ligt alleen het leghennenbedrijf aan Nijnselseweg 21 (de afstand tussen het plangebied en het bouwvlak van het leghennenbedrijf bedraagt ongeveer 100 meter). Stap 5b geeft een aanleiding tot het opvragen van een GGD-advies. Het bevoegd gezag beoordeelt of een GGD-advies wordt opgevraagd. Daarbij kan het bevoegd gezag betrekken dat ten aanzien van het leghennenbedrijf aan Nijnselseweg 21 wel wordt voldaan aan de endotoxine-afstanden en de milieukundige en gezondheidkundige advieswaarden voor geur.

Overige veehouderijen liggen op voldoende afstand.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking.

Stap 7. Ongerustheid omwonenden

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD.

4.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de stappen uit het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0', met uitzondering van stap 5b, omdat niet wordt voldaan aan de afstandseis van 500 meter tot een pluimveehouderij (Nijnselseweg 21). Het bevoegd gezag beoordeelt of een GGD-advies wordt opgevraagd. In dit geval acht de gemeente GGD-advies niet nodig omdat ten aanzien van het leghennenbedrijf aan Nijnselseweg 21 wel wordt voldaan aan de endotoxine-afstanden en de milieukundige en gezondheidkundige advieswaarden voor geur. Daarnaast zijn er met de agrarische bedrijven in het Dommeldal (tussen Nijnselseweg/Corridor/Eerschotsestraat/Oostelijke Randweg trajecten tot transformatie in gang gezet, waardoor de gezondheidssituatie en –effecten op het plangebied in ieder geval niet zullen verslechteren.

4.7 Kabels en leidingen

4.7.1 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen. Uit deze kaart volgt dat ter plaatse van het besluitgebied geen planologisch gezien relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

Op een afstand van circa 3,8 kilometer van het plangebied gelegen bevindt zich de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn. Gelet op de ruime afstand tussen deze hoogspanningslijn en de plangebieden zorgt de aanwezigheid van de betreffende hoogspanningslijn geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Aan de noordrand van het plangebied bevinden zich een riool en een gasleiding. Voor beide leidingen geldt er een vrijwaringszone waarbinnen niet zonder vergunning werken en werkzaamheden mogen worden verricht. Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de leidingen.

4.7.2 Conclusie

Er is – behoudens de in acht te nemen vrijwaringszones voor de gas- en rioolleiding – geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.8.2 Onderzoek

Een zorgwoning is een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beoogde woon-zorgcomplex is dan ook aan te merken als een kwetsbaar object. Hierdoor is het van noodzaak om te achterhalen in hoeverre er sprake is van externe veiligheidsrisico's. De kaart met betrekking tot de externe veiligheid wordt hieronder weergegeven.



Figuur 4.2 EV-signaleringskaart

Bedrijvigheid

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Sint-Oedenrode en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart bevestigt dit. Uit de risicokaart blijkt dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand zijn gelegen (> 1 km).

Wegverkeer

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert in zijn algemeenheid geen problemen op met de grenswaarde voor het PR 10^{-6} . Alleen in gebieden met zeer hoge dichtheden kunnen problemen ontstaan. Het GR zal alleen negatief worden beïnvloed wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van de weg en indien sprake is van een sterke verdichting nabij de risicobron. Er bevindt zich een invloedsgebied rondom een weg wanneer deze weg is aangewezen als route van gevaarlijke stoffen dan wel aan te nemen is dat over de weg regelmatig gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied ligt ten westen van de A50 op circa 450 m en aan de doorgaande wegen Nijnselseweg en de Zuidelijke Randweg. In de buurt van het plangebied zijn verder geen vaar- of spoorwegen gelegen.

De A50 heeft er hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour. Tevens is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig ter hoogte van het plangebied. Ten aanzien van de A50 ligt het plangebied wél binnen het invloedsgebied van deze weg (880 meter). Hierbij is het navolgende van belang. In het Bevt wordt onderscheid aangebracht tussen het gebied tot 200 meter vanaf de snelweg en het gebied tot aan de grens van het invloedsgebied. In het gebied tot 200 meter zijn de effecten van een BLEVE (GF3, zeer licht ontvlambaar gas) en een toxische gaswolk significant. In deze zone zijn personen onvoldoende beschermd en is afweging van de nut en noodzaak belangrijk. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze zone. Een berekening ten aanzien van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Wel is een beoordeling van de

aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het kader van de verantwoording groepsrisico vereist (beperkte verantwoording). Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

Het plangebied ligt op circa 30 meter afstand van de transportweg 'Nijnselseweg'. Over deze weg vinden jaarlijks 8 GF3 transporten plaats. GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Aangezien het plangebied binnen de risicocontouren van deze weg ligt, is een nadere beschouwing van de externe veiligheidsrisico's conform artikel 8 van het Bevt noodzakelijk. In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van de grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden. Geconcludeerd kan worden dat met 8 GF3 transporten per jaar, het groepsrisico minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde zal bedragen.

Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op Nijnselseweg voor het scenario BLEVE (artikel 7, Bevt). Deze verantwoording is verderop in deze paragraaf gegeven. Veiligheidsregio dient conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd te worden. Dit advies moet verwerkt worden in de beperkte verantwoording van het groepsrisico en dient als bijlage bij het plan te worden gevoegd.

Buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Uit de kaart van het buisleidingennetwerk Nederland en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is gebleken dat zich binnen of in de buurt van het plangebied een relevante buisleiding bevindt met transportroute Z-544-01-KR-020 met een werkdruk van 40 bar en een binnenste diameter van 12,75 inch. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de 100% letaliteitsafstand van buisleiding Z-544-01-deel-1, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding dient te worden bepaald.

Omdat het plangebied is gelegen binnen de 100% letaliteitsafstand van de genoemde buisleiding, is met behulp van het programma CAROLA de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. De berekeningen zijn voor zowel de huidige situatie gemaakt als voor de beoogde situatie. In de bijlagen bij deze toelichting is een onderzoek met deze berekening opgenomen.

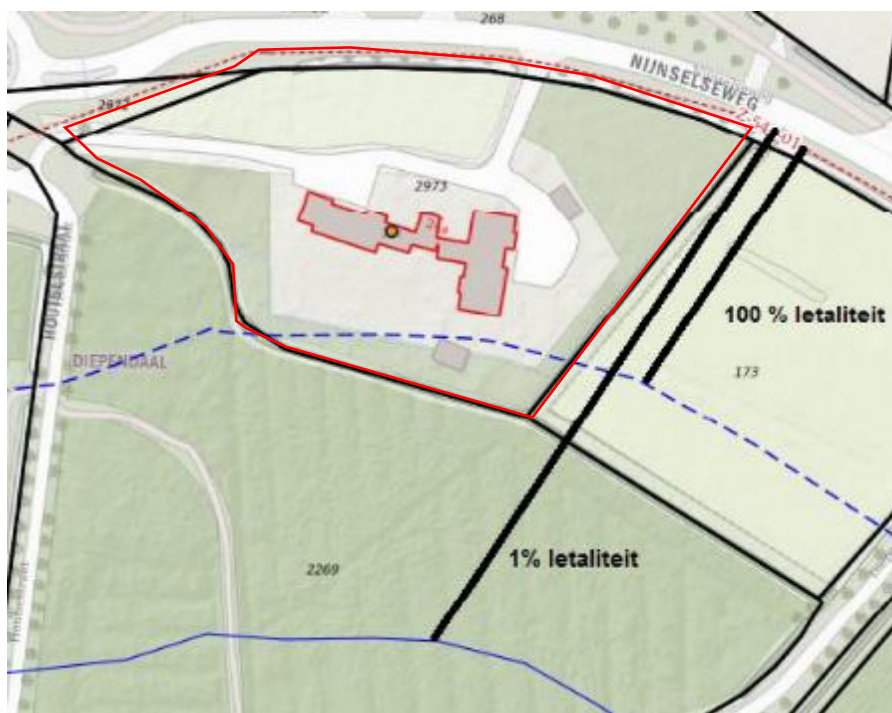
Voor de bevolkingsinventarisatie is gebruik gemaakt van de BAG populatieservice. De populatieservice levert populatiebestanden voor groepsrisicoberekeningen met o.a. CAROLA. Het doel van de populatieservice is het beschikbaar stellen van informatie over personendichtheden geschikt voor de bepaling/berekening van het groepsrisico van een inrichting, transportroute of buisleiding vallend onder het Bevi, Bevt of Bevb. De populatieservice is gebaseerd op de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG bevat alle benodigde gegevens ten aanzien van gebouwgebonden activiteiten.

In de beoogde situatie is het voornemen om een woon-zorgcomplex met bijbehorende ruimtes voor dagbesteding en algemene ruimtes (woonkamer, keuken, kantoor, slaapwacht, bergruimte, techniek, e.d.) van circa 2.900 m² bruto vloeroppervlak (BVO) te realiseren. Op basis van het bestemmingsplan zijn maximaal 40 zorgwoningen toegestaan. Voor de populatie binnen het invloedsgebied van de buisleiding is uitgegaan van 80 personen. Dit aantal omvat zowel de bewoners van de woningen, bezoekers van de dagbesteding, als het personeel. Er is worst-case gerekend met een aanwezigheid van 100% in zowel de dag- als nachtperiode.

De resultaten van de berekening in de bijlagen zijn hierna samengevat.

Uit de resultaten blijkt dat voor de buisleiding zowel in de huidige als beoogde situatie het groepsrisico lager is dan 10% van de oriënterende waarde (OW). De planvorming leidt niet tot toename van de hoogte van het groepsrisico. 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 verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

In het kader van het vooroverleg zijn adviezen aan de Veiligheidsregio gevraagd. Deze adviezen⁵ zijn in de navolgende verantwoording groepsrisico bij het plan verwerkt.



Figuur 4.3 :100%- en 1%-letaliteitsgebieden gastransportleiding (bron: Veiligheidsregio Brabant Noord)

Samengevat kan ten aanzien van externe veiligheid voor de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode het volgende worden geconcludeerd:

- het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor het planvoornemen;
- het groepsrisico als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door de buisleiding moet beperkt verantwoord worden, door middel van een advies van de brandweer, omdat er sprake is van een geringe

⁵ Veiligheidsregio Brabant Noord, Advies externe veiligheid Nijnselseweg 24A, Sint-Oedenrode, kenmerk 2019-0476, d.d. 18 juli 2019 en kernmerk D2023-04-000193 d.d. 6 april 2023.

toename. Het groepsrisico blijft onder de oriënterende waarde zoals blijkt uit het onderzoek in de bijlagen;

- het groepsrisico ten aanzien van de A50 dient beperkt verantwoord te worden. De ontwikkeling heeft een verwaarloosbaar effect op het groepsrisico ten aanzien van deze weg.
- Het groepsrisico ten aanzien van de Nijnselseweg dient beperkt verantwoord te worden.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt zoals aangegeven binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding en een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Relevante scenario's zijn de volgende:

- Toxische wolk en BLEVE (t.a.v. de A50 en Nijnselseweg). Bij vrijkomen van een toxische wolk wordt de stof door de wind verspreid. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Het risico op ernstig letsel is beperkt op het moment dat mensen binnen blijven en de ventilatie van het gebouw afgesloten wordt.
- Fakkelfbrand (t.a.v. de aardgastransportleiding). Deze ontstaat door een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding vanwege (graaf)werkzaamheden. Effecten zijn hittestraling en rook. Naarmate de afstand tot de leiding toeneemt, wordt het risico op letsel geringer evenals de kans op het ontstaan van secundaire branden. Brandbare materialen binnen 140 meter afstand van de fakkelfbrand zullen ontbranden. Wanneer personen gebouwen vanwege brand moeten ontvluchten, worden zij blootgesteld aan hoge hittestraling.

Hierna wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ten aanzien van beide scenario's.

Zelfredzaamheid

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. De nieuwe bebouwing zal goed geïsoleerd zijn vanwege de huidige energieprestatie-eisen en daarom goede bescherming bieden. Ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Daarnaast biedt het plangebied voldoende vluchtmogelijkheden (van de risicobron af) via de reeds bestaande ontsluiting op de Zuidelijke Randweg. De zelfredzaamheid ten aanzien van dit scenario is voldoende.

Voor het scenario fakkelfbrand is vluchten het beste handelingsperspectief. Daarvoor dienen personen in staat te zijn om zelfstandig te kunnen vluchten. Dit is voor de zorgbehoevenden in de toekomstige situatie niet tot beperkt het geval, afhankelijk van de exacte zorgbehoefte. Zij zullen niet (altijd) in staat zijn om zonder hulp van derden het plangebied op de juiste wijze te ontvluchten. Er is wel een vluchtroute naar de Zuidelijke Randweg beschikbaar. De zelfredzaamheid ten aanzien van dit scenario wordt niettemin, evenals overigens in de huidige situatie, als slecht beoordeeld door de brandweer. In zijn algemeenheid adviseert de Veiligheidsregio om geen mensen die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen permanent binnen de 100% letaliteitszone te vestigen en dit binnen de 1% letaliteitszone alleen na een goede afweging van belangen toe te staan.

Bestrijdbaarheid

Voor het transport over de Nijnselseweg is scenario BLEVE (explosie) na het ontstaan van brand als gevolg van een ongeval of het spontaan ontbranden van de vrachtauto denkbaar. De kans hierop is erg klein. Een BLEVE is alleen te voorkomen door het effectief koelen van de tankwagen.

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding zal het effect beperkt zijn. De bestrijdbaarheid is matig. De planvorming heeft geen invloed op de mogelijkheden voor deze bestrijding.

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid per definitie slecht. Deze kan slechts worden bestreden door de toevoer dicht te draaien; dit gebeurt door de leidingbeheerder. Tot die tijd kan de brandweer beperkt handelend optreden. De brandweer kan bij ontbranding niet optreden vanwege de hoge hittestraling.

Afweging

Uit de voorgaande beschouwing blijkt dat er ten aanzien van het scenario toxische wolk in relatie tot de transportroute A50 geen bezwaar tegen het plan bestaat. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn voldoende en het plan heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van het scenario fakkelbrand vanwege de hogedruk gastransportleiding kan worden gesteld dat de mogelijkheden tot bestrijding en zelfredzaamheid slecht zijn. Er zal een groep kwetsbare mensen, welke grotendeels afhankelijk zijn van de hulp van anderen, in het plangebied aanwezig zijn.

De kans op een fakkelbrand is echter zéér klein en praktisch gezien alleen voorstelbaar als gevolg van graafschade. Gelet op de slechte bestrijdbaarheid en mogelijkheden tot zelfredzaamheid, kan de ontwikkeling alleen plaatsvinden als de kans op een incident tot een minimum wordt gereduceerd. De kans op een incident kan beperkt worden door:

- het aanbrengen van extra markeringen op de gasleiding. Hierdoor worden grondwerkers bewust gemaakt van de aanwezigheid van de gasleiding.
- een strakke regie te voeren tijdens werkzaamheden op of rond de gasleiding.

Ten aanzien van laatstgenoemde voorwaarde is in het plangebied een deel van de aardgastransportleiding met de bijbehorende belemmeringstrook opgenomen. Deze strook is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding'. Het gedeelte van de leiding waarvan de 1%-letaliteitsgrens tot over de op te nemen bestemming 'Maatschappelijk' reikt, is in het plangebied opgenomen. Bij werkzaamheden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' moet de zorgverlenende instantie/verhuurder van het pand in het plangebied voorafgaand worden geïnformeerd. Dit is als voorwaarde in de planregels opgenomen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de betreffende werkzaamheden.

Daarnaast is in de praktijk al sprake van strakke regie door de Gasunie rondom werkzaamheden rondom de gasleiding, onder meer bij indiening van Klic-meldingen.

Daarnaast is in het advies van de brandweer een aantal maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid voorgesteld. In de planregels is het oprichten van bebouwing voor kwetsbare doelgroepen slechts toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Hierin zijn de volgende voorwaarden in lijn met het advies van de brandweer opgenomen:

- In en aansluitend aan de gebouwen worden extra vluchtroutes aangelegd van de risicobron (gastransportleiding) af.
- De openingen in de noordgevel van de gebouwen worden beperkt en voorzien van brandwerend glas.
- Er wordt een bedrijfsnoodplan opgesteld, waarin de scenario's fakkelbrand en toxische wolk worden beschreven.

De gemeente acht het risico met inachtneming van de voorgaande overwegingen en de daartoe in de planregels gestelde waarborgen aanvaardbaar. De kans op zowel een incident als op slachtoffers ten gevolge van een incident wordt op deze wijze tot een absoluut minimum beperkt.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van een woon-zorgcomplex in het plangebied onder de daartoe in de planregels gestelde voorwaarden.

4.9 Ecologie

4.9.1 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 2000gebieden (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 2000gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000gebieden 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 2000gebied 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.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000netwerk bewaard blijft.

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

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 verbindingzones 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.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Brabant Eco een QuickScan Flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies vermeld. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd van onderhavig document.

Flora

Het ontbreekt volledig aan geschikte plaatsen waar beschermde planten kunnen groeien. Gezien de hoge stikstofconcentratie in de bodem kan de aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten wordt uitgesloten.

Zoogdieren

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt er geen rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen. De werkzaamheden hebben geen significant negatief effecten op foerageergebieden van vleermuizen. In het plangebied komen mogelijk marterachtigen voor. Het leefgebied van deze marterachtigen wordt niet aangetast ten gevolge van de voorgenomen werkzaamheden. Het is mogelijk dat er een enkele individu van een vrijgestelde soort aanwezig is in het plangebied. De zorgplicht is altijd van kracht. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde zoogdieren waargenomen.

Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten in bomen waargenomen waarvan beschermde soorten gebruik kunnen maken. De gecultiveerde tuin biedt wel schuil- en foerageer mogelijkheden voor kleine vogelsoorten. Er zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, uilen of roofvogels verloren gaan en er worden geen verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming overtreden. Een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk.

Amfibieën, reptielen, vissen, vlinders en libellen

Amfibieën, reptielen en vissen zullen niet verstoord worden ten gevolge van de werkzaamheden. Vanwege de nabijgelegen agrarische percelen ontbreekt het aan de geschikte habitattypes voor reptielen. In het

invloedsgebied van de ingreep ontbreekt het oppervlaktewateren waar beschermde vissen van afhankelijk zijn. Beschermde amfibieën, zoals de alpenwatersalamander, zouden in de tuinen rond het plangebied voor kunnen komen. Met de ingreep wordt echter geen essentieel leefgebied van beschermde amfibieën verstoord. Om vestiging van bijvoorbeeld rugstreeppadden binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het plangebied in het voortplantingsseizoen (april-september) te worden voorkomen.

In het plangebied is nagenoeg geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. Met uitzondering van de grote vos kan het voorkomen van beschermde dagvlinders en libellen worden uitgesloten. Hoewel de grote vos niet is waargenomen, zal deze echter ook niet verstoord worden ten gevolge van de werkzaamheden. Voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat.

Conclusie onderzoek

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan worden geconcludeerd dat er algemeen beschermde diersoorten rond het plangebied voorkomen. Binnen de te slopen bebouwing zouden er marterachtigen voor kunnen komen. Wegens de gevaarlijke staat van het gebouw en de nabijheid van NNN gebied, is het van belang dat een deskundig ecooloog bij het slopen en het verwijderen van de vegetatie rondom de bebouwing aanwezig is om te waarborgen dat er voldoende ruimte blijft voor vluchtwegen waardoor er geen marterachtige wordt verwond of gedood. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van het leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen blijvende invloed op deze soorten omdat het NNN-gebied richting het zuiden geschikt blijft als leefgebied. Door de locatie na de bouw geheel landschappelijk in te passen en natuurinclusief te bouwen kan het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Effectenanalyse NNB

Vanwege de ligging direct nabij het NNB is een effectenanalyse naar de externe werking op het NNB uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Uit de toetsing blijkt dat aantasting van het NNB redelijkerwijs kan worden uitgesloten, indien het verlichtingsplan kan worden afgestemd op het voorkomen van extra verlichting in het NNB. Als het lichtplan zodanig wordt opgesteld dat licht gericht en uitschijnend op het NNB wordt vermeden, zijn negatieve effecten door verlichting niet te verwachten. Veranderen van verlichting kan door de hoogte, locatie en armaturen te wijzigen. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid verlichting op het NNB niet mag toenemen, óf niet meer zijn dan de sterkte bij volle maan (0,1 lux). Dit dient te worden afgestemd met een ter zake kundige ecooloog. In het inrichtingsplan is op deze voorwaarde al voorgesorteerd. Het plan is in dit opzicht uitvoerbaar. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het opstellen van een door een ecooloog goedgekeurd verlichtingsplan.

Stikstof

Het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied, Kampina & Oisterwijkse Vennen, is op een afstand van circa 12 kilometer gelegen. De effecten die eventueel in Natura-2000 gebieden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gezien de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied kunnen externe effecten, zoals geluid en licht, worden uitgesloten.

Een significante toename van stikstofdepositie in dit gebied die ontstaat tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase van de ontwikkeling in het plangebied kan daarentegen niet reeds voor het uitvoeren van een stikstofberekening met AERIUS worden uitgesloten. Om die reden is er een stikstofdepositieberekening

uitgevoerd, voor de volledige rapportage en onderliggende berekeningen wordt er verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies gegeven.

AERIUS-berekening sloop- en aanlegfase

Tijdens de sloop- en aanlegfase wordt gebruik gemaakt van meerdere mobiele werktuigen. Daarnaast vinden er verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. De totale emissie van de verkeersgeneratie en mobiele werktuigen leidt niet tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De sloop- en aanlegfase zorgt hiermee niet voor negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

AERIUS-berekening gebruiksfase

Er zal geen nieuwe bebouwing worden ontwikkeld die leidt tot een emissie van stikstof. Wel is er sprake van een vergroting van de verkeersgeneratie. De totale emissie van de verkeersgeneratie leidt niet tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De gebruiksfase zorgt niet voor negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.9.3 Conclusie

Met inachtnemingen van hetgeen geconcludeerd in het onderzoek worden vanuit het aspect 'Ecologie' geen belemmeringen verwacht. Nadere onderzoek zijn daarom niet noodzakelijk. Wel worden er vanuit de gemeente Meierijstad enkele voorwaarden gesteld:

- De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd (1 maart- 1 september).
- Verstoring door licht dient voorkomen te worden, door te werken conform een goedgekeurd verlichtingsplan.
- De zorgplicht blijft tijdens de werkzaamheden van toepassing.
- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte.
- Werk op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.

4.10 Bodem

4.10.1 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.

4.10.2 Onderzoek

Er is een bodemonderzoek⁶ uitgevoerd voor het (onbebouwde deel van het) plangebied. Op de onderzoekslocatie zijn 2 leegstaande panden aanwezig welke in het verleden in gebruik zijn geweest als

⁶ Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 EN NEN5707, Nijnselseweg 24A te St. Oedenrode, 2 november 2023, SGS search.

woonhuis. Recent is een van deze 2 leegstaande panden uitgebrand. In verband hiermee wordt het van belang geacht inzicht te verkrijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) en de aanwezigheid van asbest(houdende materialen) in de bodem. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en NEN5707 van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI; januari 2009).

Milieuhygiënische kwaliteit grond en grondwater

De bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters uit het NEN-grond pakket. De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

Asbesthoudende materialen op het maaiveld

Tijdens de actualisatie van de asbestinventarisatie (SGS Search Ingenieursbureau B.V., 24.22.06643, d.d. 03-11-2023) is op het onverharde deel van het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De meest recente rapportage asbestinventarisatie dateert van 29-02-2024. Deze rapportage ligt ten grondslag aan en is goedgekeurd voorafgaand aan de recent uitgevoerde sloop. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 5b. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor het plan.

Asbesthoudende materialen in de bodem

Uit de visuele inspectie van het vrijgekomen bodemmateriaal blijkt dat zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal in de bodem is aangetroffen. In de fijne fractie is eveneens geen asbest aangetroffen in een verhoogd gehalte ten opzichte van de detectiegrens.

Op de locatie is geen asbest aangetroffen waardoor de locatie onverdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging met asbest. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig en toekomstig gebruik van de locatie.

4.10.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Water

4.11.1 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.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water⁷ stelt waterkwaliteitseisen die door EU-lidstaten moeten worden geïmplementeerd in nationale wet- en regelgeving. De Kaderrichtlijn water verplicht tot het garanderen, het beschermen en, waar noodzakelijk, verbeteren van waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. Hierbij wordt een onderscheid aangebracht tussen een goede chemische toestand en een goede ecologische toestand.

⁷ Richtlijn 2000/60/EG.

Rijk

Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargewegen. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provincie

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

Waterschap

Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet afhankelijk van de werkzaamheden een vergunning aanvragen. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

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 waterbeheerders. Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Gemeente Meierijstad

Programma Water en Riolering 2022-2026

De gemeente Meierijstad heeft een Programma Water en Riolering voor de periode 2022-2026, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit is grotendeels overeenkomstig met het beleid van het waterschap.

Verordening fysieke leefomgeving

De gemeente Meierijstad heeft op 1 juli 2021 de Verordening fysieke leefomgeving vastgesteld. In deze verordening is opgenomen dat een eigenaar van een perceel verplicht is het hemelwater op eigen terrein te verwerken. De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gebod, indien op het perceel om technische of praktische redenen een berging van 60 mm onhaalbaar is, mits dan een

bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van blijkens een overgelegde tekening en ontwerp ten minste 20 mm (per m² verhard oppervlak).

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. 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.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.2 Onderzoek

Voor het planvoornemen is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het waterhuishoudkundig plan (d.d. 23 april 2024) is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen. In het waterhuishoudkundig plan is ingegaan op alle relevante waterhuishoudkundige aspecten. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar deze bijlage. Hierna worden de voornaamste aspecten, uitgangspunten en randvoorwaarden uitgewerkt.

Beschrijving huidige waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied zijn de watergangen De Dommel en Diependaal gelegen. Beide watergangen worden aangemerkt als hoofdwatgang, waarbij de watgang De Dommel tevens aangemerkt wordt als morfologie type meandering. Voor hoofdwatgangen geldt dat ten behoeve van het beheer een onderhoudstrook van 4 meter uit de insteek van de watgang (aan weerszijden) dient te worden aangehouden.

Binnen het plangebied zelf of direct grenzend aan het plangebied zijn geen hoofdwatgangen gelegen. Wel maken delen van het plangebied onderdeel uit van een keurbeschermingsgebied. Binnen keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar minimaal hydrologisch standstill van de verdroging en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen binnen deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke doelstellingen. De volgende activiteiten kunnen een negatief effect hebben op het standstill van de verdroging:

- aanleg van drainage en/of onderbemalingen;
- aanleg, verdieping en verbreding van waterlopen;
- (permanente) bemaling van onder andere infrastructurele werken.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering, het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuw te realiseren bebouwing bezit geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De hoogteligging van het plangebied varieert tussen de 10,1 en 11,7 m + NAP. Aan rand van het plangebied is de hoogte tussen de 10,1 en 11,0 m + NAP. Dit loopt geleidelijk op naar uiteindelijk 11,7 m = NAP ter plaatse van de huidige/voormalige bebouwing. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beekdal De Dommel. De bodem bestaat hier uit beekerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (bron: bodemkaart Nederland, blad 51 Oost, Eindhoven).

Voor het plangebied is een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 10,6 m + NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 10,2 en 9,8 + NAP. Het betreft hier grondwatertrap III (bron: bodemkaart Nederland, blad 51 Oost, Eindhoven).

Waterhuishoudkundige situatie

Naast de eerdergenoemde watergangen De Dommel en Diependaal, welke in het beheer zijn bij het waterschap De Dommel, wordt de waterhuishoudkundige situatie bepaald door de aanwezige watergangen op de noord-, oost- en zuidgrens van het plangebied. Deze watergangen zorgen voor de directe afwatering van het plangebied en staan rechtstreeks in verbinding met de watergang Diependaal. Deze is weer rechtstreeks verbonden met de nabij gelegen Dommel.

Regionale waterberging

Het plangebied ligt, zoals in par. 3.2.2 reeds is beschreven, aan de rand van een regionaal waterbergingsgebied. De grens van dit gebied reikt juist al over het bestaand bouwvlak. De beoogde nieuwbouw blijft vrijwel binnen het eerdere bouwvlak. In totaal ligt ca. 112 m² van de nieuwbouw binnen de regionale waterbergingscontour. Daarvan is slechts 30 m² gelegen beneden het verwachte waterpeil van 10,8 m + NAP. Er is de mogelijkheid voor het bouwen op palen ter bevordering van de regionale waterberging. Op deze manier wordt het bergend vermogen niet verkleind. Als voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat binnen de betreffende zone alleen mag worden gebouwd als het verlies aan waterbergend vermogen elders binnen het plangebied wordt gecompenseerd. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het plan en aansluiting op het waterbergingsgebied aanwezig (zie nader onder het kopje 'hemelwaterafvoer na ontwikkeling', verderop in deze paragraaf). Daarnaast wordt het regionaal waterbergingsgebied herbegrensd, voor zover dit samenvalt met het nieuwe bouwvlak.

Persleiding

Aan de noordelijke rand van het plangebied ligt een persleiding van het waterschap. De leiding heeft een veiligheidszone van 3 meter aan weerszijden. Er worden geen ingrepen binnen de veiligheidszone voorzien. De leiding inclusief veiligheidszone is op de verbeelding en in de planregels opgenomen. De belangen van het functioneren en het beheer en onderhoud van de leiding zijn daarmee gewaarborgd.

Hemelwater

In de huidige situatie is een deel van het terrein verhard en een deel onverhard. Het betreft de aanwezige bebouwing en verhardingen ten behoeve van de interne ontsluiting. Dit betreft circa 1.806 m² aan verhard oppervlak. Door de ligging in het buitengebied wordt in de huidige situatie hemelwater reeds lokaal verwerkt

(infiltratie + oppervlakkig afstromen naar omliggende grachten). Ter plaatse is geen infiltratie-onderzoek uitgevoerd, maar op basis van de verwachte bodemsamenstelling (midden en fijn zand, met weinig zandige klei) en optredende grondwaterstanden is in de toplaag wel een matig tot goede horizontale verspreiding te verwachten.

Het bestaande verhard oppervlak zal in zijn geheel verdwijnen en vervangen worden door het woon-zorgcomplex met parkeerplaatsen, wegen en paden. Het totaal aan verhard oppervlak voor het woon-zorgcomplex wordt daarmee in de nieuwe situatie ingeschat op circa 2.911 m². De parkeerplaatsen en een deel van het voetpad worden in half-open verharding uitgevoerd. De toename aan verhard oppervlak wordt daarmee ingeschat op ca. 1.105 m². Bij de verdere planuitwerking kan een en ander echter nog beperkt wijzigen.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dakoppervlak, ca.	Centraal gebouw: 646 Bijgebouw: 50	Max 1.544 (80% van bouwvlak van 1930 m ²)
Overig verhard oppervlak, ca.	1.110	Rijbaan: 850 Parkeren halfverhard: 587 (294) Voetpad halfverhard: 105 (53) Voetpad: 170
Totaal verhard oppervlak, ca.	1.806	2.911

Tabel 4.3: inschatting huidig en toekomstig verhard oppervlak binnen plangebied

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Bij de herontwikkeling met nieuwbouw dient het hemelwater geheel op eigen perceel verwerkt te worden. Met behulp van de rekenregel van het waterschap De Dommel is een berekening voor de benodigde waterberging van het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex uitgevoerd. In totaal dient er (2.911 m² x 0,06m =) 174,7 m³ waterverwerking ingepast te worden, onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² tot en met 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden. Gevoeligheidsfactor 1 (vermenigvuldigt de berekende compensatie met één) geeft aan dat alleen met de volledige compensatie volstaan kan worden. Gevoeligheidsfactor ½ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een half) geeft aan dat met de helft van de berekende capaciteit volstaan kan worden. Tenslotte geeft gevoeligheidsfactor ¼ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een kwart) aan dat met ¼ van de berekende capaciteit kan worden volstaan. De rekenregel luidt dus als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) =

Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)

Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1.

De benodigde compensatie bedraagt, worst case uitgaande van een toekomstig verhard oppervlak van 2.911 m²:

$$2.911 \text{ m}^2 * 1 * 0,06 = \text{afgerond } 174,7 \text{ m}^3$$

Daarnaast zal moeten worden voorzien in compensatie van het verlies aan waterbergend vermogen door de herbegrenzing van het regionaal waterbergingsgebied. Deze compensatie bedraagt 6 m³.



Figuur 4.4: Planvoornemen met aanduiding compensatie waterbergend vermogen en mogelijke ligging infiltratievoorzieningen

De hemelwaterverwerking dient gerealiseerd te worden boven de GHG van 10,1 m +NAP en het verwachte overstromingspeil van 10,8 m +NAP. Derhalve gaat de voorkeur uit naar een infiltratievoorziening noord of noordwestelijk binnen het plangebied buiten het natuurlijke overstromingsgebied. De beoogde voorzieningen zijn globaal aangegeven in figuur 4.4. Ter plaatse zijn twee wadi's gepland. Hierin kan de benodigde waterberging ingepast worden. Voor bovennormatieve buien kan er via maaiveldprofilering eenvoudig een bovengrondse-overloop gerealiseerd worden naar de omliggend gelegen watergangen. Hierbij is rekening gehouden met de toepassing van halfverharding. Aanvullend kan op de nieuwbouw en/of het bijgebouw groendak toegepast worden waardoor dit oppervlak dan als onverhard beschouwd wordt en de wadi's kleiner ontworpen kunnen worden.

Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water oppervlakkig kan afstromen naar de voorziening of aangrenzend oppervlaktewater en niet naar de omliggende percelen. Bij het definitief bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels nader gedimensioneerd en op de definitieve plantekening opgenomen te worden.

Door het voldoende hoge bouwpeil, de hemelwatervoorziening voor de toekomstige verharding op eigen perceel, de compensatie van het waterbergend vermogen en rekening te houden met de overige genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling en wordt klimaat robuust ontwikkeld.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen, gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

4.11.3 Conclusie

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.12 Archeologie

4.12.1 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, zijn per 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet naar de Omgevingswet overgegaan.

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

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

Archeologiebeleid gemeente Meierijstad en ontwerp ‘paraplubestemmingsplan archeologie’

Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel tot de gemeente Meierijstad per 1 januari 2017, heeft de gemeente een archeologische inventarisatiekaart opgesteld met als doel om voor de gehele gemeente een integraal en actueel archeologisch beleidskader te kunnen opstellen.

Op basis van de inventarisatiekaart is een archeologische beleidskaart opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In deze inventarisatiekaart zijn 10 beleidscategorieën opgenomen. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze categorieën te vertalen in een gemeentedeekkend paraplubestemmingsplan, het ontwerp 'paraplubestemmingsplan archeologie'. Het is wenselijk om dit meest actuele beleidskader toe te passen voor de onderhavige ontwikkeling voor een doelmatige bescherming van het archeologisch erfgoed.

4.12.2 Onderzoek

In 2011 is er voor gekozen om voor het gehele plangebied de archeologische situatie inzichtelijk te maken, om zodoende bij de realisatie niet voor verrassingen komen te staan. Op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en verkennend booronderzoek⁸ kan geconcludeerd worden dat:

- de ondergrond uit Brabantse Leem bedekt met zandige beekafzettingen bestaat waarin zich een beekerdgrond heeft gevormd die is afgedekt door een ophogingspakket, dat vermoedelijk rond 1900 is opgebracht, waarbij rondom het huis uit de 20^e eeuw nog wat ophoging heeft plaatsgevonden;
- in geen van de boringen indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht;
- naar verwachting binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.



Figuur 4.5: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Meierijstad

Op grond van de resultaten van het onderzoek is voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. De resultaten van het onderzoek zijn meegenomen bij de totstandkoming van de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidskaart.

Op grond van de gemeentelijke beleidskaart (zie figuur 4.5), volgt dan ook dat het grootste gedeelte van het plangebied reeds is onderzocht en (gedeeltelijk) vrijgegeven (categorie 9b), waardoor het niet nodig is hier een archeologische dubbelbestemming met beperkingen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op te nemen. De randen van het gebied liggen binnen de zone 'categorie 4'.

⁸ Synthegra, projectnummer S110160, 16 augustus 2011.

Voor gronden die zijn geclassificeerd als 'Categorie 4', is in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Hier is het behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') na te streven en bodemverstoringen (inclusief sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld) dieper dan 30 cm in beginsel te vermijden. Bodemversturende activiteiten, grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen en sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld (bv. sloop van funderingen, kelders, putten) worden niet toegestaan in plangebieden van 250 m² of groter, tenzij met behulp van een waardestellend archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

Het hierboven beschermingsregime is overgenomen in de planregels van onderhavig plan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

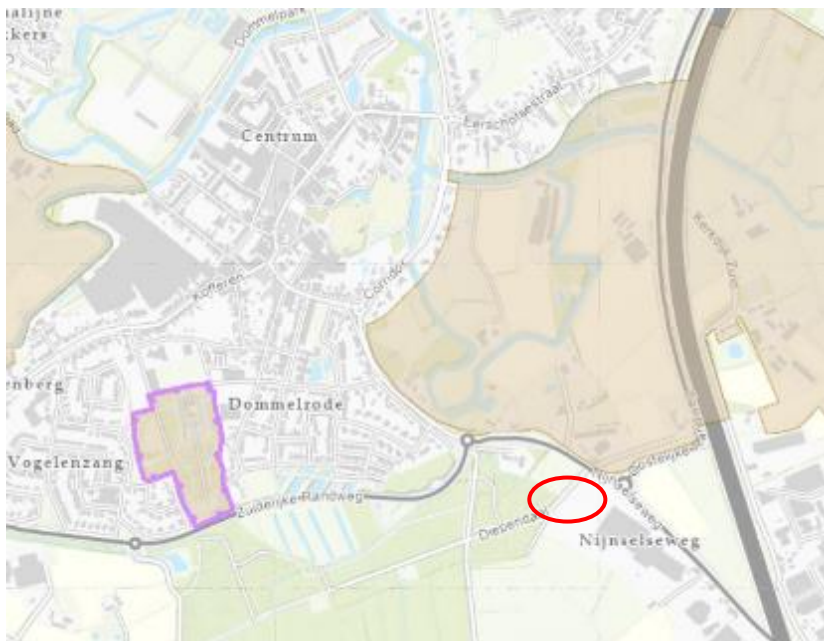
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan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

4.13.2 Onderzoek

Aan de hand van Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in navolgend figuur.

Uit de CHW kaart volgt dat binnen de plangebieden geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Echter is er in de directe omgeving wel cultuurhistorisch landschap aanwezig. Ten noorden van de planlocatie is cultuurhistorisch landschap 'Groene Woud' gelegen. Ten westen van het plangebied is Kasteel Henkenshage gevestigd, een Cultuurhistorisch waardevol complex van provinciaal cultuurhistorisch belang. De planvorming binnen het plangebied heeft geen invloed op de kenmerken en waarden van de betreffende waardevolle gebieden.



Figuur 4.6: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

4.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Binnen 50 meter van het plangebied liggen geen gronden waarop sprake is van boom- of fruitteelt of waar anderszins gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Om die reden is er geen sprake van een spuitzone die belemmerend kan zijn voor het plangebied.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

In hoeverre een ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 te kwalificeren is, kan niet in algemene zin worden beantwoord. In de jurisprudentie zijn echter wel aanknopingspunten te vinden die kunnen worden gebruikt in de beoordeling of al dan niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze aanknopingspunten worden beschreven in de navolgende alinea's.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ('ABRvS'; 'Afdeling') heeft in haar uitspraak van 18 juli 2018 duidelijk gemaakt dat ook een behoorlijke wijziging niet gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Ook de ABRvS spreekt uit dat het begrip ruimte

laat voor interpretatie en afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Volgens de ABRvS spelen onder andere de aard en omvang van een ontwikkeling een rol bij de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beantwoording van deze vraag is niet doorslaggevend of er sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen (zie ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). De Afdeling bevestigt dit laatste nog eens in een uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

In aanvulling op bovenstaande blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant echter wel dat het feit dat milieugevolgen van een project beperkt zijn kan worden meegenomen in een onderbouwing dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie Rechtbank Oost-Brabant 6 november 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:5778). Daarnaast is het ook van belang in hoeverre er sprake is van een functiewijziging en een toename in de bebouwde oppervlakte (zie ABRvS 2 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348; ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297; ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055). Ten aanzien van dit laatste kiest de Afdeling dus voor een planologische vergelijking van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude. Indien er sprake is van een toename in bebouwde oppervlakte, kan het niet of slechts beperkt optreden van milieugevolgen worden aangevoerd als grond waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055).

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit is een activiteit die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.2. Het planvoornemen betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex van maximaal 2.900 m² bvo en blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare of meer. Er is daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht en een directe m.e.r.-plicht is evenmin aan de orde. Wel is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er is voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een aanmeldingsnotitie opgesteld door de initiatiefnemer. Deze is in bijlage 9 opgenomen.

Op basis van de aanmeldingsnotitie en de beoordeling van deze notitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) moet het bevoegd gezag een besluit nemen, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In de aanmeldingsnotitie wordt geconcludeerd dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat er geen significant nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Qua systematiek sluit het bestemmingsplan waar mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', inclusief de herzieningen van dat plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Begrippen:

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan 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:

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.

5.2.2 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. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Hoofd- en dubbelbestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen bestaan.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

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 op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden opgenomen. Daarbij kan een specificering van het toegestane gebruik aan de orde zijn of een beschrijving van het gebruik dat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt.

Afwijken van de gebruiksregels:

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende regels:

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het 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 regels opgenomen met betrekking tot het ondergronds bouwen alsmede bestaande afwijkende afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels

In deze regel zijn specifieke bepalingen opgenomen over het gebruik, die betrekking hebben op alle bestemmingen, in aanvulling op de bestemmingsregels. Dit betreft vormen van met het plan strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In het plan zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen. Dit betreft veiligheidszones vanwege de ligging nabij een gastransportleiding (zie uitgebreid par. 4.5 'externe veiligheid'). Binnen de binnenste zone 'veiligheidszone – leiding' is de bouw van kwetsbare objecten uitgesloten. Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' ligt overigens buiten deze zone. Binnen de buitenste zone 'veiligheidszone – gastransportleiding' is bebouwing voor kwetsbare en beperkt kwetsbare groepen personen onder voorwaarden middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan.

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 per bevoegdheid.

Overige regels

Dit artikel bevat enkele restbepalingen met betrekking tot verwijzingen naar wettelijke regelingen, het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overangsrecht

In dit artikel is het voor alle bestemmingsplannen verplichte overangsrecht voor bouwen en gebruik opgenomen.

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Hieronder worden de in het plan opgenomen bestemmingen toegelicht.

Bos

Aan de randen van de planlocatie ligt het bosgebied Diependael, dat tot het NNB behoort. In de huidige situatie is een deel van de gronden in het plangebied al bestemd als 'Bos'. Deze bestemming wordt conform het inrichtingsplan aan de zuidwestkant n de noordoostkant vergroot. De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats alsmede van de landschappelijke en natuurwaarden. Daarnaast zijn (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bestemming is tevens een vergunningplicht opgenomen voor een aantal categorieën van werken en werkzaamheden. Werkzaamheden in het kader van normaal onderhoud en beheer en ter uitvoering van het inrichtingsplan zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

Groen

Aan de voorzijde (noordzijde) van het perceel wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd. Deze gronden worden landschappelijk ingericht. Daarnaast komen er parkeerplaatsen en de ontsluiting van het perceel; hiervoor is de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen op de verbeelding. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, behoud/herstel/ontwikkeling van houtopstanden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en parkeervoorzieningen (aanduiding 'parkeerterrein'), in- en uitritten met bijbehorende verhardingen. Binnen de bestemming mogen slechts in beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om maximaal één bijgebouw ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' op te richten (maximaal 120 m², bijvoorbeeld in de vorm van een berging/opslagruimte).

Maatschappelijk

Een deel van het plangebied blijft conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Dit betreft de gronden ter plaatse van de beoogde nieuwbouw en een klein gedeelte van het direct omliggende terrein. Het betreft een maatwerkbestemming voor het beoogde woon-zorgcomplex, waarin zorg in combinatie met wonen mogelijk is (met uitzondering van verslavingszorg). Hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgwonen' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor een woon-zorgcomplex met zorgwoningen, dagbesteding en daarbij behorende voorzieningen van maximaal 2.900 m² bruto vloeroppervlak. Er zijn maximaal 40 zorgwoningen toegestaan, bestemd voor (het huishouden van) personen met een behoefte aan zorg, waarbij ten minste 14 uur per week zorg wordt afgenomen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en paden, wegen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor een 'woon-zorgcomplex is in artikel 1 een definitie opgenomen: *Complex bestaande uit zorg- en welzijnsvoorzieningen gecombineerd met zorgwoningen, waarbij een verpleegpost aanwezig is met 24-uurs zorg en waarbij tevens ter ondersteuning niet-zelfstandige kantoren kunnen voorkomen.*

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Uitsluitend binnen dit bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte is bepaald op de verbeelding en wisselt per zone binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte (footprint) is door middel van een maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak geregeld. Het oprichten van bebouwing ten behoeve van kwetsbare of beperkt kwetsbare groepen personen is slechts onder voorwaarden toegestaan (zie nader par. 4.7 'externe veiligheid'), met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor kan worden getoetst of aan de voorwaarden ter bevordering van de zelfredzaamheid van personen wordt voldaan. Het in gebruik nemen van de nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan tijdig (uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen) wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden. Buiten het bouwvlak mag slechts beperkt worden gebouwd. Daarnaast zijn

voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het realiseren van voldoende waterberging en het opstellen van een verlichtingsplan.

Verkeer, Verkeer – Onverhard, Verkeer – Verhard, Water

Een deel het tracé van de gastransportleiding (incl. belemmeringenstrook) noordelijk van het bouwperceel van het woon-zorgcomplex is in het plangebied opgenomen. Dit met het oog op de ter plaatse aangepaste regels voor de (belemmeringenstrook van de) hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse. De onderliggende bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer – Onverhard', 'Verkeer – Verhard' en 'Water' uit de vigerende bestemmingsplannen blijven onverkort gehandhaafd. Er wijzigt inhoudelijk niets ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

Leiding - Gas

Een deel van de aardgastransportleiding met de bijbehorende belemmeringenstrook in het plangebied opgenomen en voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Het gedeelte van de leiding waarvan de 1%-letaliteitsgrens tot over de op te nemen bestemming 'Maatschappelijk' reikt, is in het plangebied opgenomen. Op de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' geldt in beginsel een bouwverbod en is tevens een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Bij werkzaamheden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' moet de zorgverlenende instantie/verhuurder van het pand in het plangebied voorafgaand worden geïnformeerd. Dit is als voorwaarde in de planregels opgenomen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de betreffende werkzaamheden.

Leiding – Riool

Aan de noordelijke rand van het plangebied ligt een persleiding van het waterschap. De leiding heeft een veiligheidszone van 3 meter aan weerszijden. De leiding met de bijbehorende veiligheidszone is bestemd als 'Leiding – Riool'. Binnen deze zone mogen in beginsel geen bouwwerken worden opgericht en is een omgevingsvergunningplicht van toepassing voor een aantal categorieën van werkzaamheden. Hiermee zijn de belangen van de rioolleiding geborgd.

Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming is opgenomen binnen de zones die in het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' van de gemeente Meierijstad al als zodanig zijn bestemd (zie ook par. 4.12). Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Mocht er in de toekomst een vergunning aangevraagd worden voor bouwwerken of bodemingrepen groter dan deze drempelwaarden, dan dient er een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Hiermee worden de archeologische waarden van het plangebied beschermd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Omgevingsdialoog

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden met de in de buurt van het plangebied gelegen bedrijven en woningen. De omwonenden waar in het kader van de omgevingsdialoog mee is gesproken zijn grofweg woonachtig aan de overzijde van de projectlocatie. Het doel van de omgevingsdialoog is het informeren van omwonenden over het voornemen tot herontwikkeling van het plangebied. Hierbij is het initiatief dat voorligt samen met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en beleidsdocumenten waar aan voldaan moet worden de vaste uitgangspunten bij het voeren van de dialoog. Het doel van de omgevingsdialoog is niet om vanuit alle betrokken partijen een akkoord op het planvoornemen te krijgen, maar om te bezien of binnen deze kaders aan de wensen en/of meningen van omwonenden tegemoet kan worden komen.

De omgevingsdialoog heeft bestaan uit twee onderdelen. In december 2021 zijn er aan de hand van een presentatie individuele gesprekken gevoerd met omwonenden. De reacties die omwonenden tijdens deze gesprekken kenbaar hebben gemaakt zijn weergegeven in de bijlage 13. In november 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden, met eveneens een presentatie als leidraad. Tijdens deze avond is het resultaat van het traject van de afgelopen jaren, waarbij het plan mede in samenspraak met de gemeente verder is uitgewerkt, gepresenteerd. Ten opzichte van december 2021 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Het bouwvlak is ca. 10 meter richting de Nijnselseweg verplaatst als gevolg van regelgeving rondom de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' die oostelijk en zuidelijk op het perceel is gelegen.
- Het maximale bruto vloeroppervlak van het woon-zorgcomplex is gewijzigd van 2.900 m² naar 3.400 m².
- In het gebouwwontwerp dient, als gevolg van de stedenbouwkundige studie vanuit de gemeente, een gelaagdheid in hoogten te worden aangebracht met als gevolg dat het gebouw wordt opgeknipt in één, twee en drie bouwlagen hoog.
- De ondersteunende horeca en mogelijkheden voor het huisvesten van zorgdiensten zoals een huisarts of fysiotherapeut behoort niet meer tot de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie.

Navolgend is een samenvatting opgenomen met daarin de strekking van de reacties van omwonenden op de informatieavond.

Omwonenden zijn niet te spreken over het planvoornemen en hebben duidelijk uitgesproken tegen te zijn en bezwaar te zullen gaan maken. De omvang en hoogte van de beoogde bebouwing achten ze veel te groot, evenals het aantal van 40 zorgwoningen. Daarbij vinden ze dat het gebouw te ver naar de straatzijde wordt gepositioneerd. Ze hebben het gevoel dat er een flatgebouw tegenover hun komt. En vermoeden tevens dat bij de omgevingsvergunning gebruik gemaakt zal worden van de 10% afwijkingsbevoegdheid in een

bestemmingsplan waardoor het gebouw nog hoger zal worden. Wat de omwonenden betreft blijven de huidige bebouwingsmogelijkheden (650 m² bouwvlak, goot 4,5 meter, nok 9 meter) het maximale. Ze hebben een voorkeur voor ouderenzorg, zien liever geen gehandicaptenzorg en zeker geen verslavingszorg. Omwonenden spreken daarnaast uit op dit moment weinig vertrouwen in de eigenaar/initiatiefnemer en gedelegeerd ontwikkelaar te hebben. Voornaamste reden daartoe is de huidige situatie van het gebouw waar al vele jaren niets aan gebeurd is en al gesloopt had moeten worden. Veiligheid, aanzicht van Sint-Oedenrode en vanuit hun woning en de reputatie van eigenaar/initiatiefnemer en gedelegeerd ontwikkelaar komen daarbij ter sprake. Het pand is in de afgelopen jaren tevens meer in het zicht komen te staan doordat veel groen is gerooid. Ook daar had naar het idee van omwonenden al een nieuwe aanplant kunnen plaatsvinden. De aanpak van deze ontwikkeling is niet goed geweest volgens de omwonenden. Omwonenden doen een oproep het plan terug te trekken om te laten zien dat zij serieus genomen worden.

Navolgend zijn antwoorden geformuleerd op de reacties van omwonenden, waarbij is getracht om daar waar redelijkerwijs mogelijk aan hen tegemoet te komen.

De ontwikkeling aan de Nijnselseweg 24a kent een lange geschiedenis. Initiatiefnemer had uiteraard veel eerder aan de slag gewild op deze locatie. Het lange proces komt grofweg door veranderingen in zorgwet- en regelgeving, de fusie tot gemeente Meierijstad, politieke en ambtelijke wisselingen, alsmede de uitdagingen die de locatie met zich mee brengt en het in de tijd veranderende beleid. Behalve de tijd heeft dit er ook voor gezorgd dat er wijzigingen in het planvoornemen zijn doorgevoerd. Binnen de maatschappelijke bestemming en het zorgwonen is er bewust voor gekozen om niet één zorgdoelgroep vast te leggen maar hier flexibiliteit in te houden zodat afhankelijk van de vraag in de toekomst hier meerdere concepten gehuisvest kunnen worden. Verslavingszorg wordt wel opgenomen in de planregels als zijnde strijdig gebruik op deze locatie. De omvang en hoogte van het beoogde gebouw zijn het gevolg van een stedenbouwkundige studie tezamen met het programma van eisen dat nodig is om een haalbaar concept te realiseren. Met de reacties van omwonenden is hier nog eens kritisch naar gekeken en is besloten om het bebouwingspercentage terug te brengen naar 80% (i.p.v. 90%) en het bruto vloeroppervlak naar 2.900 m² (zoals het uitgangspunt in 2021). Wat betreft de landschappelijke inpassing is van het begin af aan altijd de bedoeling geweest om het gebouw te verweven in het groen en het Diependaal-bos als het ware op de locatie uit te breiden. Een groene zone aan de voorzijde dient ervoor te zorgen dat het zicht op het gebouw beperkt wordt. Daarmee ontstaat een beschutte, geborgen plek in het groen, die tevens dient als bufferzone voor omwonenden. Overeenkomstig de wens van omwonenden komt de hoofdontsluiting van het terrein aan de Houtsestraat. De ontsluiting aan de Nijnselseweg dient enkel voor calamiteiten. Wat betreft de huidige situatie geldt dat eigenaar/initiatiefnemer altijd helder is geweest dat eerst de procedure van het bestemmingsplan formeel moet lopen alvorens overgegaan wordt tot sloop van de bestaande bebouwing. Dit omdat een bestemmingsplan een belangrijke stap is in het daadwerkelijk mogelijk kunnen maken van het planvoornemen. Ervan uitgaande dat het bestemmingsplan eind 2023 ter inzage wordt gelegd, en met een sloopmelding, was beoogd in het eerste kwartaal van 2024 het pand tot aan de begane grond vloer met uitzondering van enkele lage muurtjes te slopen. Achteraf gezien geeft initiatiefnemer toe dat hij dit standpunt had moeten herzien gezien de termijn, de staat van het gebouw en de zorgen hieromtrent. Datzelfde geldt voor de landschappelijke inpassing. Idealiter wordt dit na de realisatie van het beoogde gebouw in één keer aangelegd en aangeplant. Temeer om een goede bouwplaats in te kunnen richten en de kans op het verloren gaan van groen te voorkomen. Mits het bestemmingsplan eind 2023 ter inzage gaat zal, op verzoek van omwonenden, een gedeelte van de landschappelijke inpassing in het eerste kwartaal van 2024 wel al gerealiseerd worden. Dit betreft de groene bufferzone aan de straatzijde. Beoogd wordt daarmee het zicht op de huidige situatie alsmede t.z.t. de (realisatie van) de nieuwbouw al zoveel als mogelijk te beperken. De benodigde waterberging wordt gerealiseerd op meerdere plekken op het terrein in

de vorm van rabatten en wadi's, in plaats van één grote poel. Tot slot. In het bestemmingplan wordt voor alle van toepassing zijnde ruimtelijke- en milieuaspecten zorgvuldig onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel daarvan is dat het planvoornemen de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving niet schaadt.

Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd (zie verderop in deze paragraaf) en dat sloop inmiddels voor vaststelling heeft plaatsgevonden. De landschappelijke inpassing in de voorgaand genoemde zone heeft voor vaststelling nog niet kunnen plaatsvinden, omdat het landschapsplan voor het plantseizoen nog niet gereed/goedgekeurd was. Initiatiefnemer zal dit daarom in het eerstvolgende plantseizoen realiseren.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt 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 planontwikkeling is voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan informeel met de provincie en het waterschap besproken. De resultaten vanuit het overleg zijn meegenomen in het ontwerpplan.

Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tevens heeft gedurende deze periode het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarde Wet geluidhinder' ter inzage gelegen.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarde Wet geluidhinder' kenbaar maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a" zijn acht zienswijzen ingediend. Tegen het ontwerpbesluit "hogere grenswaarde Wet geluidhinder" zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en een overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het bestemmingsplan is op 27 juni 2024 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is sprake van een bouwplan, omdat een nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

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

Boxtel

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

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

