

TOELICHTING

Bestemmingsplan
'Boskant, herziening Hazelaarstraat 37'
Gemeente Meierijstad





Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan

'Boskant, herziening Hazelaarstraat 37'

TOELICHTING

Projectlocatie

Adres: Hazelaarstraat 37
Postcode: 5492 ER
Plaats: Sint-Oedenrode



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

Naam document	<i>Bestemmingsplan 'Boskant, herziening Hazelaarstraat 37'.</i>
IMRO Code	<i>NL.IMRO.1948.BOS000BP0012023P-VG01</i>
Versie	<i>Vaststelling: 14 december 2023</i>
Auteur	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het plan	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	10
2.3	Omgevingsdialoog	13
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bestemmingsplan Boskant	20
3.3.2	Woonvisie Meierijstad	20
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	24
4.1	M.e.r.-beoordeling	24
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3	Flora en fauna	27
4.4	Water	32
4.5	Bodem	38
4.6	Kabels en leidingen	42
4.7	Bedrijven en milieuzonering	43
4.8	Geur	44
4.9	Gezondheid in relatie tot veehouderijen	46
4.10	Geluid	50
4.11	Luchtkwaliteit	52
4.12	Externe veiligheid	54
4.13	Verkeer en parkeren	56
4.14	Spruitzones	58
4.15	Hoogspanningslijnen	59

5.	JURIDISCHE PLANOPZET	60
5.1	Plansystematiek	60
5.2	Opbouw van de regels	60
5.3	Bestemmingen	63
6.	HAALBAARHEID EN PROCEDURE	64
6.1	Economische haalbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	64
6.3	Procedure	64
BIJLAGE 1:	STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS HAZELAARSTRAAT 37	
BIJLAGE 2:	IMPRESSIES ONTWERP WONINGEN - ASG ARCHITECTEN	
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA - EXLAN B.V.	
BIJLAGE 4:	AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE GEBRUIKSFASE	
BIJLAGE 5:	AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE AANLEGFASE	
BIJLAGE 6:	TEKENING SITUERING EN DIMENSIONERING WADI	
BIJLAGE 7:	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK - MILIEUPARTNER B.V.	
BIJLAGE 8:	AKOESTISCH ONDERZOEK OMGEVINGSLAWAAI - TRITIUM B.V.	
BIJLAGE 9:	VERSLAGFORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het woonperceel Hazelaarstraat 37 te Sint-Oedenrode. Op het perceel zijn een vrijstaande woning en een drietal bijgebouwen aanwezig. Initiatiefnemers hebben het plan opgevat om te komen tot een herontwikkeling van genoemd perceel. Hierbij worden de bestaande woning met bijgebouwen gesloopt en worden hiervoor in de plaats een negental woningen in twee bouwvolumes opgericht. De woningen die worden toegevoegd betreffen 7 huurwoningen, waarvan 2 sociale huurwoningen, in één bouwvolume. Daarnaast worden 2 koopwoningen in één bouwvolume (twee-onder-één-kap) toegevoegd. Per saldo worden hiermee middels het plan een achttal woningen toegevoegd binnen het plangebied.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Boskant' van de gemeente Meierijstad en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen'. Daar er in genoemd bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied mogelijk maken, is voor het initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Meierijstad heeft middels haar behandeling van het initiatief op de intaketafel d.d. 27 januari 2022 en de opvolgende met initiatiefnemers gehouden omgevingstafels kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling, onder een aantal voorwaarden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, in de bebouwde kom van de kern Boskant. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode - sectie H - nummer 4352 en heeft een oppervlakte van 2.824 m². In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied rood omkaderd weergegeven.

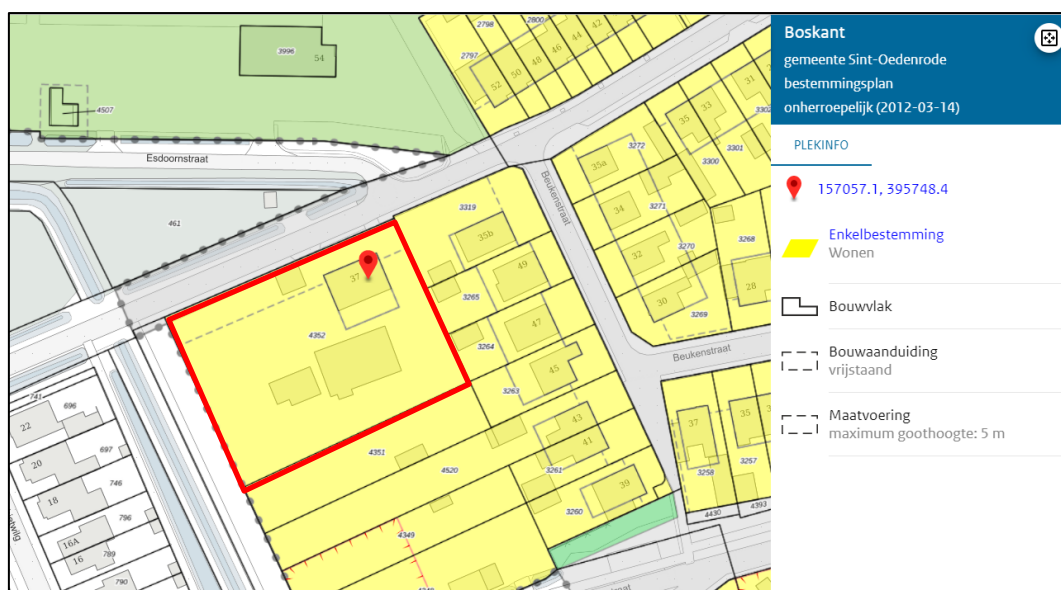
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Boskant'. Het volledige perceel heeft in de huidige situatie de enkelbestemming 'Wonen'. Het op het perceel aanwezige bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 200 m². Daarnaast zijn voor het bouwvlak de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoering 'maximum goothoogte: 5 m.' opgenomen. In figuur 1.2 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart opgenomen met daarop het plangebied rood omkaderd.

Daarnaast vigeert voor de locatie nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', waarin nadere voorwaarden m.b.t. parkeren in Meierijstad zijn opgenomen. Tot slot is op 28 januari 2021 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' vastgesteld. Hierin zijn diverse regelingen opgenomen die voorheen in de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode verschillend waren vormgegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Boskant'.

1.4 Opzet van het plan

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, inclusief bijlagen;
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden, inclusief bijlagen.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan Hazelaarstraat 37 is gelegen in de bebouwde kom van Boskant. Voorheen grensde het plangebied aan de agrarische gronden c.q. het buitengebied van Boskant. Hier is de afgelopen jaren verandering in opgetreden, middels de ontwikkeling van het woningbouwplan 'Elzenpad' aan de zuidwestzijde van het plangebied. Middels dit woningbouwplan is de kern Boskant verder uitgebreid in westelijke richting met ca. 80 woningen. Dit heeft tot gevolg dat het plangebied in de huidige situatie, met haar forse oppervlakte en verouderde bebouwing, een afwijkende uitstraling en opzet kent ten opzichte van de haar omringende woonwijk.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).

In de huidige situatie is op het perceel een vrijstaande burgerwoning gelegen. Deze woning dateert uit het jaar 1960 en verkeert in een matige staat van onderhoud. Aan de voorzijde van het perceel is een klein opslaghok aanwezig met een oppervlakte van ca. 36 m². Daarnaast zijn op een perceel nog een tweetal garages c.q. bergingen aanwezig met oppervlaktes van respectievelijk 237 m² en 78 m². Het perceel kent twee uitritten aan weerszijden van de woning. De gronden gelegen direct rondom de woning zijn ingericht als tuin met sierbeplanting. De gronden aan de westkant van het perceel zijn in gebruik als grasland. Aan de westkant vormt een coniferenhaag de afscheiding met het naastgelegen

Elzenpad. Bovenstaand is in figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Figuur 2.2 geeft een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied.

In september 2016 is door de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode een omgevingsvergunning verleend voor het huisvesten van arbeidsmigranten in de woning op het perceel (OV-2016-0337). In de huidige situatie wordt de woning dan ook bewoond door arbeidsmigranten, die voornamelijk werkzaam zijn bij het aannemingsbedrijf van initiatiefnemers.



Figuur 2.2: Foto's huidige situatie plangebied .

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens om te komen tot een herontwikkeling van het woonperceel Hazelaarstraat 37. Hierbij worden de bestaande vrijstaande woning en de drie bijgebouwen op het perceel gesloopt. In ruil hiervoor zullen op het perceel 5 tussenwoningen, 2 hoekwoningen en 2 twee-onder-één-kap woningen worden gerealiseerd. In totaal worden hiermee 9 wooneenheden opgericht. Het betreft de toevoeging van 8 woningen ten opzichte van de bestaande situatie. De woningen worden in twee bouwvolumes gerealiseerd, namelijk één volume van 7 woningen georiënteerd op het Elzenpad en één volume van 2 woningen (twee-onder-één-kap) georiënteerd op de Hazelaarstraat. In figuur 2.3 is een stedenbouwkundige schets van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Figuur 2.4 geeft een impressie van de voorgenomen ontwikkeling. Zowel de stedenbouwkundige schets als de impressies zijn als bijlage opgenomen aan voorliggende toelichting.



Figuur 2.3: Situatieschets voorgenomen ontwikkeling Hazelaarstraat – Elzenpad.

De opzet van het plan is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Meierijstad. Aanvankelijk is door initiatiefnemers een concept bedacht waarbij de nu op het perceel gehuisveste arbeidsmigranten hier opnieuw zouden kunnen worden gehuisvest. Door de gemeente is echter geoordeeld dat herhuisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie voor de toekomst niet wenselijk wordt.

geacht. Het beleid van de gemeente Meierijstad met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten richt zich heden ten dagen meer op grootschaligere huisvesting op of aan de randen van bedrijventerrein. Naar aanleiding van dit standpunt hebben initiatiefnemers het plan aangepast en is uiteindelijk gekozen voor de hierboven beschreven opzet.



Figuur 2.4: Impressie voorgenomen ontwikkeling Hazelaarstraat – Elzenpad (bron: ASG).

Woningbouwprogramma

De 9 woningen die middels de voorgenomen ontwikkeling worden gerealiseerd kunnen onderverdeeld worden in de volgende woningtypen met bijhorende categorieën:

Locatie	Type woning	Categorie
Elzenpad	5 starters- c.q. eengezinswoningen	2x sociale huur 3x middeldure huur
	2 hoekwoningen	2x middeldure huur
Hazelaarstraat	2 twee-onder-één-kap-woningen	2x dure koop
Totaal		9 woningen

Figuur 2.5: Woningbouwprogramma Hazelaarstraat – Elzenpad.

Binnen Meierijstad geldt, ter uitvoering van de Woonvisie, voor nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw dat 25% van de nieuwe woningen binnen het plan sociale huurwoningen moeten betreffen. Deze voorwaarde geldt voor alle woningbouwinitiatieven vanaf 4 woningen. Bij voorliggend plan wordt voorzien in de toevoeging van 8 woningen binnen het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie. Zoals blijkt uit figuur 2.5 worden 2 van deze 8 woningen uitgevoerd als sociale huurwoningen (25%).

In artikel 5.4.3 van de regels in combinatie met de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch geborgd dat de in figuur 2.5 genoemde woningen ook als zodanig worden uitgevoerd en in stand gehouden. Door initiatiefnemers wordt ervoor gekozen de 2 sociale huurwoningen in eigen beheer te houden. Op grond van de Doelgroepenverordening Meierijstad dienen initiatiefnemers hierbij te voldoen een aantal aanvullende eisen (o.a. minimaal 25 jaar sociaal verhuren en 15 jaar middelduur verhuren, een toewijzingsbeleid en een zelfbewoningsplicht van 10 jaar). Deze afspraken worden juridisch geborgd in de door de gemeente Meierijstad met initiatiefnemers te sluiten anterieure overeenkomst.

Principebesluit

De gemeente Meierijstad heeft middels haar behandeling van het initiatief op de intaketafel d.d. 27 januari 2021 en de opvolgende met initiatiefnemers gehouden omgevingstafels kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Hazelaarstraat 37 te Sint-Oedenrode. Zij heeft aan deze medewerking de volgende voorwaarden verbonden:

1. *De haalbaarheid van het plan moet door de initiatiefnemer worden aangetoond.*
2. *Alle kosten die verband houden met de herontwikkeling van de locatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.*
3. *Huisvesting elders van de arbeidsmigranten die op de locatie verblijven;*
In het plan dienen afspraken te worden gemaakt over het herhuisvesten van de 10 arbeidsmigranten die nu op de locatie verblijven. Kamerverhuur t.b.v. huisvesting van arbeidsmigranten is op de onderhavige locatie na herontwikkeling niet langer gewenst/toegelaten.
4. *De herontwikkeling moet een flinke kwaliteitswinst opleveren;*
Er vindt met de herontwikkeling een flinke verdichting op de locatie plaats. Het aantal woningen neemt toe van 1 naar 9, met een toename aan bebouwing en verharding van het terrein. Kwaliteitswinst kan enkel bereikt worden door de realisatie van betaalbare woningen voor de doelgroepen (starters en eengezinswoningen) en een goede kwalitatieve inrichting van de buitenruimten.

5. *Realisatie van tenminste 25% sociale huurwoningen;*
6. *Afvoer van water;*
Het water kan, gelet op de bodemgesteldheid, op deze locatie de grond niet in. De afvoer van water vraagt daarom bijzondere aandacht bij de realisatie van het plan.
7. *Aanleg en beheer openbare ruimte;*
De aanleg en het beheer van de openbare ruimte en de parkeerplaatsen zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
8. *Ontsluiting van de woningen aan het Elzenpad vraagt bijzondere aandacht;*
9. *De inzameling van afval moet in overleg met de gemeente worden geregeld.*

In voorliggend bestemmingsplan worden bovenstaande voorwaarden in acht genomen. Ten behoeve van het plan zijn door de gemeente Meierijstad een tweetal zogeheten 'omgevingstafels' georganiseerd. Bij deze omgevingstafels waren vertegenwoordigers van verschillende disciplines binnen de gemeente Meierijstad (verkeer, groen, stedenbouw, openbare ruimte etc.) alsmede vertegenwoordigers van Waterschap De Dommel, Omgevingsdienst Brabant-Noord, Provincie Noord-Brabant, Dorpsraad Boskant én initiatiefnemers aanwezig. Tijdens de omgevingstafels is de opzet van het plan uitvoerig integraal besproken en heeft op de benodigde punten een nadere uitwerking van het plan plaatsgevonden. Daarnaast is het schetsontwerp van de woningen reeds voorgelegd aan de Welstandscommissie en na enkele aanpassingen akkoord bevonden.

Middels voorliggend bestemmingsplan in combinatie met de aan te vragen omgevingsvergunning bouwen voor de woningen, wordt invulling gegeven aan de door de gemeente Meierijstad gestelde voorwaarden aan het plan.

2.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog behorende bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan is door initiatiefnemers overlegd gevoerd met de omwonenden van de locatie Hazelaarstraat 37 te Sint-Oedenrode. Gelet op de ten tijden van deze dialoog geldende Corona-maatregelen heeft de dialoog individueel plaats gevonden. Door initiatiefnemers is de beoogde ontwikkeling besproken met de eigenaren van de volgende percelen:

- Beukenstraat 45
- Beukenstraat 47
- Beukenstraat 49
- Hazelaarstraat 35b
- Schietwilg 16
- Schietwilg 16a

- Schietwilg 18
- Schietwilg 20
- Schietwilg 22

De omwonenden hebben bij de omgevingsdialoog de mogelijkheid gekregen hun vragen en opmerkingen te plaatsen bij de voorgenomen ontwikkeling. Door enkele omwonenden zijn opmerkingen op het plan geplaatst, waarbij met name de situering van de 7 woningen aan het Elzenpad ter sprake komt. De verslag-formulieren van de omgevingsdialoog zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Naast bovengenoemde omgevingsdialoog hebben in het kader van voorliggend initiatief tevens een tweetal zogeheten 'omgevingstafels' plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten is beide keren de Dorpsraad Boskant aanwezig geweest. De dorpsraad heeft, als vertegenwoordiging van de inwoners van Boskant, tevens haar input gegeven op het plan.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging. Het plan wordt dan ook primair getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Bij onderhavig initiatief is geen sprake van een ontwikkeling van Nationaal belang waarvoor in het Barro regels gesteld worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Tot 1 juli 2017 dienden overheden nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie voorgeschreven, opeenvolgende trappen (de treden van de ladder). Omdat de ladder als te ingewikkeld werd ervaren en voor veel onderzoekslasten zorgde, is de regeling per 1 juli 2017 gewijzigd. In de nieuwe regeling is de tekst teruggebracht tot de essentie: de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

“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”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Onderhavig initiatief betreft het saneren van de bestaande woning binnen het plangebied en het hiervoor in de plaats oprichten van 9 woningen in twee bouwvolumes binnen bestaand stedelijk gebied. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI: NL: RVS:2015:2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Bij voorliggend plan worden per saldo in totaal 8 woningen toegevoegd, waarmee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

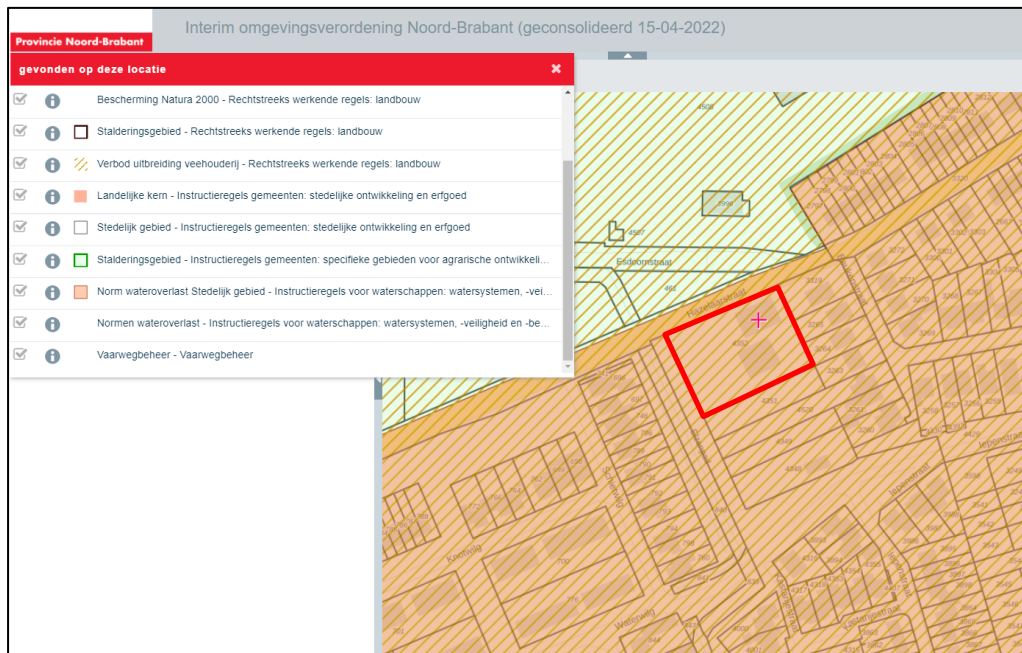
3.2.1 Structuurvisie

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Interim omgevingsverordening is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 15 april 2022. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de

regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop het plangebied rood omkaderd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Stedelijk Gebied en meer specifiek de Landelijke Kern. Voorliggend initiatief bestaat uit de sanering van de bestaande burgerwoning met bijgebouwen en het ter plaatse toevoegen van een negental woningen in twee bouwvolumes. In Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening wordt door de provincie Noord-Brabant nadere invulling gegeven aan de ontwikkeling van woningen binnen Stedelijk Gebied. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Middels voorliggende ontwikkeling worden in totaal 8 woningen toegevoegd. De gemeente Meierijstad heeft kenbaar gemaakt dat deze ontwikkeling, mede vanwege het feit dat gekozen wordt voor de realisatie van een zevental huurwoningen, waaronder 2 sociale huurwoningen, past binnen de regionale afspraken.

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

De voorgenomen sanering van de bestaande burgerwoning met bijgebouwen en het in ruil hiervoor oprichten van een negental woningen binnen bestaand Stedelijk gebied betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onderstaand vindt toetsing plaats aan de criteria voor een duurzame stedelijke ontwikkeling, waaruit blijkt dat aan deze criteria wordt voldaan.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

De omgevingskwaliteit wordt bevordert door het realiseren van betaalbare woningen voor de door de gemeente Meierijstad aangegeven wenselijke doelgroepen (starters en eengezinswoningen). Middels het oprichten van de woningen voor deze specifieke doelgroepen wordt de leefbaarheid van de kleine kern Boskant bevordert. Daarnaast wordt bij het plan nadrukkelijk aandacht besteed aan een goede kwalitatieve inrichting van de buitenruimten. Hiermee bevordert de ontwikkeling een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

De herbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een perceel dat reeds volledig bestemd is als 'Wonen'. Met de sanering van de bestaande woning met bijgebouwen binnen in het plangebied en het benutten van de vrijkomende ruimte voor de toevoeging van per saldo 8 nieuwe woningen binnen ditzelfde plangebied, is bij uitstek sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee wordt zeker gesteld dat bij de bouw van de woningen binnen het plangebied invulling gegeven wordt aan de mogelijkheden van duurzame energie.

d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatverandering. Als gevolg van de herontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied per saldo toe. In de waterparagraaf van voorliggend bestemmingsplan worden de te nemen maatregelen ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater op eigen perceel nader toegelicht. Er wordt binnen het plangebied voorzien in een wadi voor de berging van ca. 104 m³ hemelwater. Daarnaast worden de bijgebouwen bij de woningen aan het Elzenpad uitgevoerd met een groen dak.

- e. **geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;**
Het geven van invulling aan het vraagstuk van duurzame mobiliteit is bij voorliggend initiatief niet aan de orde.
- f. **draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.**
Middels de bouw van de woningen en het toepassen van voldoende duurzame bouwsystemen en het selecteren van een duurzame installatie voor de verwarming en energieopwekking van de woningen wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels voor een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Stedelijk gebied zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening.

Overige aanduidingen

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat het plangebied gelegen is binnen het 'stalderingsgebied' en dat voor het plangebied de aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' geldt. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Binnen gebieden aangewezen als 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft de provincie Noord-Brabant de uitbreiding van bestaande veehouderijen verboden. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of de uitbreiding van een veehouderij, waarmee deze aanduidingen niet van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit figuur 3.1 blijkt eveneens dat de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijk gebied' op het plangebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Het plangebied is echter niet gelegen in een zogenaamd 'waterwingebied'. Voor het plangebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel geeft in haar beleid nadere invulling aan bovengenoemde normen. In hoofdstuk 4.4 van voorliggende toelichting wordt het aspect 'water' nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat bij onderhavig initiatief voldaan wordt aan het beleid van waterschap De Dommel.

Conclusie

Onderhavig plan voor de sanering van de bestaande woning met bijgebouwen en het hiervoor in de plaats oprichten van 9 woningen in twee bouwvolumes in de landelijke kern Boskant, is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen 'Stedelijk gebied'. De uit Artikel 3.42 (Duurzame stedelijke ontwikkeling), Artikel 3.6 (Zorgvuldig ruimtegebruik) en Artikel 5.18 (Prognoses) van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in bovenstaand hoofdstuk 3.3.2 van voorliggende toelichting.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Boskant

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Boskant. Het bestemmingsplan Boskant is op 14 maart 2012 onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan Boskant biedt geen mogelijkheid om het voorgenomen initiatief aan Hazelaarstraat 37 mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De vergrijzing en de gezinsverdunding en de inclusieve samenleving (waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt) vragen hierbij om aandacht. De gemeente streeft naar een duurzaam en zorgvuldig gebruik van de ruimte en van bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
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 geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

Daarnaast geeft de gemeente tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoningers (in met name de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling planlocatie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de door de gemeente Meierijstad opgestelde woonvisie. De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Boskant. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier bij aan. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

Daarnaast heeft de gemeente Meierijstad bepaald dat, ter uitvoering van haar Woonvisie, voor nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw geldt dat 25% van de woningen binnen het plan sociale huurwoningen moeten zijn. Dit geldt voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven vanaf 4 woningen. Bij voorliggend plan wordt voorzien in 2 sociale huurwoningen (25% van 8 toe te voegen woningen). Tevens is door de gemeente Meierijstad in haar woningbouwprognose vastgesteld dat binnen de kern Boskant specifiek behoefte is aan met name starters- c.q. eengezinswoningen. Het plan speelt hierop in door naast de 2 sociale huurwoningen additioneel 5 starters- c.q. eengezinswoningen (middeldure huur) te realiseren. Hiermee worden woningen toegevoegd voor doelgroepen waar binnen de kern Boskant vraag naar is. Middels voorliggend plan wordt de gemeentelijke ambitie om te bouwen voor genoemde doelgroepen ingevuld.

3.3.3 Actieplan woningbouw 2021

In 2021 heeft de gemeenteraad van Meierijstad het actieplan woningbouw 2021 vastgesteld. Dit actieplan geeft aan hoe Meierijstad om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor haar gemeente en hoe zij dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie. In grote lijnen gelden de uitgangspunten en doelstellingen uit de in 2018 geformuleerde woonvisie Meierijstad nog steeds. Er is na 2018 echter ook een aantal zaken veranderd en daarom heeft de gemeente besloten om in het actieplan woningbouw 2021 op een aantal punten voorstellen om wijzigingen in de woonvisie aan te brengen. Deze wijzigingen vormen als het ware een addendum op de woonvisie Meierijstad 2018.

In het addendum op de woonvisie 2018 worden onderstaande aanpassingen vastgesteld door de gemeenteraad:

- In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. In het actieplan wordt nu uitgegaan van de provinciale prognoses voor de periode 2020-2040, die 5.750 benodigde extra woningen ramen.
- Meierijstad stelt zich ten doel om de komende vijf jaar haar onze samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daar werd uitgegaan van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar.
- Meierijstad probeert de 5.750 benodigde extra woningen waar volgens prognose behoefte aan is in minder tijd te realiseren; dus niet tot 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. Er komt dus geen vertraging in latere jaren ter compensatie van versnelling in de eerste jaren.
- Meierijstad richt zich op minimaal 125% bouwplannen (circa 7.200 woningen) ten opzichte van de prognose. Daardoor kan zij sneller anticiperen op uitval van bouwplannen. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de

woonvisie 2018. Daarin werd uitgegaan van 70% van de plancapaciteit plus 30% flexibele ruimte.

- Zowel de kwaliteit van de kernen als de hogere kwantiteit van de woningbouw aantallen worden geborgd.
- Meierijstad blijft onverminderd sturen op voldoende bouwvolume uit de inbreidingsplannen. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaat de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken. Daarbij wordt zowel naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden gekeken.
- In aanvulling op de aantallen te realiseren woningen die in de woonvisie 2018 voor iedere kern zijn genoemd wordt flexibeler omgegaan met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd, waarbij gelet wordt op lokale mogelijkheden en kansen.

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling planlocatie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het door de gemeente Meierijstad opgestelde actieplan. De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Het initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Boskant. In haar actieplan heeft de gemeente Meierijstad voor de kern Boskant opgenomen dat kleine plannen welkom zijn. Voorliggend initiatief betreft bij uitstek zo'n 'klein plan'. Het initiatief draagt bij aan de doelstelling van het realiseren van 5.750 extra woningen tot 2035, die de gemeente Meierijstad in haar actieplan heeft vastgelegd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde beleidskaders voor de toevoeging van woningbouw.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de in onderdeel D 11.2 kolom 1 opgenomen activiteit: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Wanneer de ontwikkeling voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde toevoeging van acht woningen betreft een activiteit die onder de drempelwaarden ligt zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2. Sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 geldt echter de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Uit jurisprudentie blijkt dat het oordeel of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject onder andere afhangt van de aard en omvang van het plan/voornemen en de vraag of er

per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Uit rechtbankuitspraken zijn hiertoe de volgende algemeen geformuleerde criteria af te leiden:

- Plaats van het project/activiteit:
Het projectgebied ligt in de kern van Boskant, binnen bestaand stedelijk gebied.
- Wijkt de branche waarbinnen het project valt, qua ruimtelijke impact af van de branches die zijn toegestaan:
In de huidige situatie is binnen het plangebied reeds sprake van de bestemming Wonen. De toevoeging van 8 additionele woningen binnen het reeds aanwezige bestemmingsvlak Wonen wijkt daarmee qua ruimtelijke impact niet af van het reeds ter plaatse toegestane hoofdgebruik.
- Aantal vierkante meters dat wordt beoogd voor het project in relatie tot het aantal vierkante meters dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan:
In de huidige situatie zijn een grote vrijstaande woning met een drietal bijgebouwen binnen het plangebied aanwezig. De gezamenlijke bebouwde oppervlakte bedraagt 500 m². Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt deze bebouwing gesaneerd en vervangen door 2 twee-onder-één-kap woningen (één bouwvolume) en 7 tussen-/hoekwoningen (één bouwvolume). De nieuwe woningen worden tevens voorzien van een bijgebouw met beperkte oppervlakte. Als gevolg van het plan neemt het aantal vierkante meters aan bebouwing binnen het plangebied licht toe.
- Kenmerken van de (mogelijke) nadelige milieueffecten:
Uit voorliggende toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

Conclusie

Bovenstaande toetsing aan de uit jurisprudentie af te leiden criteria maakt duidelijk dat er bij voorliggend initiatief geen sprake is van "D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is het Besluit milieueffectrapportage dan ook niet van toepassing.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

In het bestemmingsplan zijn aan het plangebied geen archeologische dubbelbestemmingen toegekend, zoals blijkt uit figuur 1.2 van voorliggende toelichting. In de door de gemeente Meierijstad binnen afzienbare tijd vast te stellen archeologische verwachtingskaart heeft het deel waar de twee-onder-één-kap woningen (één bouwvolume) zijn gepland een middelhoge waarde, waar bij ingrepen > 250 m² een verkennen archeologisch onderzoek is vereist. De beoogde oppervlakte van de twee-onder-één-kap woningen bedraagt 162 m². Daarnaast wordt de nieuwbouw gedeeltelijk gerealiseerd ter plaatse waar nu reeds de bestaande (te slopen) woning staat.

Conclusie

Er zijn hiermee vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang. De te saneren bebouwing is daarnaast niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen complexen of objecten van cultuurhistorisch belang gelegen. Op basis van het beleid van de gemeente Meierijstad is voor wat betreft cultuurhistorie aan de Hazelaarstraat de waarden 'Historisch Groen' en 'Verharde weg op oud tracé' toegekend. Voorliggend initiatief vindt volledig plaats op eigen terrein. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de genoemde waarden.

Conclusie

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor voorliggend initiatief.

4.3 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt de sloop van de bestaande bebouwing aan Hazelaarstraat 37 plaats. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Bij de uitvoering van de voorgenomen ingrepen moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen van de, op grond van de Wet natuurbescherming, beschermde soorten. Als de voorgenomen ingreep leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, moet vrijstelling of ontheffing worden verkregen.

Door initiatiefnemer is opdracht verleend aan Exlan B.V. voor het uitvoeren van genoemde quickscan Flora en Fauna. Het onderzoek is als bijlage opgenomen aan voorliggende toelichting. De conclusies van de quickscan zijn hieronder samengevat opgenomen:

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*

2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De gebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. De provincie Noord-Brabant heeft daarnaast zelf geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 8 kilometer van het plangebied. De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabijgelegen NNN gebied betreft het rivier en beekbegeleidend bos op ruim 100 meter ten noordwesten van het plangebied, aan de westzijde van de tennisvelden.

Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

Aanlegfase

Voor wat betreft de aanlegfase is bij de ontwikkeling sprake van de sloop van de bestaande woning met bijgebouwen en de bouw van 9 woningen in twee bouwvolumes binnen het plangebied. Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuur-verbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Belangrijk onderdeel van het Besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. Middels haar uitspraak van 31 oktober 2022 heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet langer mag worden toegepast bij nieuwbouwprojecten. Hiermee dient voor onderhavig plan voor wat betreft de aanlegfase een stikstofberekening te worden uitgevoerd.

Voor de aanlegfase kan onderscheid gemaakt worden in stikstofemissie als gevolg van een tweetal type bronnen namelijk:

- mobiele werktuigen op de bouwsite
- verkeersbewegingen van en naar de bouwsite.

Voor het gebruik van mobiele werktuigen zijn de machines en draaiuren gehanteerd zoals opgenomen in figuur 4.1. Als uitgangspunt voor de berekening van de stikstofdepositie is gerekend met materieel dat kan voldoen aan STAGE-klasse III B (materieel met een bouwjaar van 2011 of jonger), zoals bedoeld in het TNO-rapport 'EMMA' (kenmerk TNO-034-UT-2009-01782_RPT-ML). Voor de verkeersaantrekkende werking van de aanlegfase wordt rekening gehouden met het transport (aan- en afvoer) van materialen en personen (bouwvakkers). De bouwfase zal ongeveer 12 maanden in beslag nemen. Omdat de precieze uitvoer van de plannen nog niet bekend is, wordt gerekend met zogenaamde 'worst-case' aannames. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking geldt:

- Transport personeel: 4 ritten met licht verkeer per dag, gedurende 12 maanden, betreft 1.040 verkeersbewegingen (zowel aankomst als vertrek).
- Aanvoer materiaal: 2 ritten met middelzwaar verkeer per week, gedurende 12 maanden, betreft 208 verkeersbewegingen (zowel levering materiaal als 'leeg' terug).
- Afvoer materiaal: 20 ritten met zwaar verkeer voor afvoer sloopafval gedurende de sloopfase en bouwafval gedurende de bouwfase, betreft 40 ritten (zowel aan- als afvoer containers).

Type werktuig	Klasse	Verbruik/dag (L)	n-dagen	Totale verbruik (L)
Mobiele kraan	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	100	15	1.500
Loader	Stage IV, 130-560 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. Q	60	10	600
Minigraver	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	60	15	900
Verreiker	Stage III B, 75-130 kW, bouwjaar 2012/01 Cat. M	80	10	800
Betonpomp	Stage III B, 130-560 kW, bouwjaar 2011/01 Cat. L	160	3	480
Totaal				4.280

Figuur 4.1: Stikstofemissie materieel aanlegfase.

Het verkeer rijdt over de Hazelaarstraat en de Donderdonksedijk, de lengte van de rijlijn bedraagt 1,9 kilometer. Wanneer het verkeer op de Boskantseweg komt, is het uitgangspunt dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

Op basis van de gegevens uit figuur 4.1 m.b.t. de inzet van materieel en de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2021.2 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing.

Gebruiksfase

Voor wat betreft de gebruiksfase dient wel een stikstofberekening te worden uitgevoerd. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) afkomstig van het plangebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:

- verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- de stookinstallaties binnen het plangebied.

Ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de bestemming Wonen naar een andere bestemming zoals Bedrijf te wijzigen, zonder hiervoor een separate procedure te doorlopen.

Verkeersbewegingen

Binnen het plangebied worden een twee-onder-één-kap woning en 7 tussen-/hoekwoningen toegevoegd. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen respectievelijk 8,0 per woning (twee-onder-één-kap) en 7,4 per woning (tussen/hoek). Dit leidt tot een gezamenlijk aantal verkeersbewegingen van afgerond 68 stuks in de nieuwe situatie. Hiertegenover staat de sanering van de bestaande vrijstaande woning. Deze verkeersbewegingen in de bestaande situatie kunnen in mindering gebracht worden op de nieuwe situatie. Hiermee wordt voor de stikstofdepositie berekening uitgegaan van een toename van 60 verkeersbewegingen binnen het plangebied als gevolg van voorliggend initiatief.

Stookinstallaties

Hoewel de nieuw te bouwen woningen gasloos worden opgericht, wordt voor het berekenen van de toename van stikstofdepositie worst-case uitgegaan van de verwarming van de 9 woningen middels een aardgasketel. De norm voor de emissie NO_x ten gevolge van Wonen bedraagt 3,0 kg per jaar per woning.

Berekening

Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2021.2 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

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 gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 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 oppervlaktewaterstelsel 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.

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. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs "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.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 een water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 500 m² (0 tot 10.000 m²) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
0 - 10.000 m ²	60mm berging
> 10.000 m ²	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het Waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 4.2: Tabel uitgangspunten afvoer hemelwater door toename verhard oppervlak (bron: VGRP+ Meierijstad).

Benodigde compensatie

Bij voorliggend initiatief worden de bestaande vrijstaande woning met bijgebouwen en bijbehorende erfverharding gesaneerd en worden hiervoor in de plaats 9 woningen in 2 bouwvolumes met bijgebouwen en erfverharding opgericht. Het totale verhard oppervlak in het huidige en de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4.3. Hieruit volgt dat als gevolg van voorliggende ontwikkeling het verhard oppervlak binnen het plangebied toeneemt met 680 m².

In de nieuwe situatie is sprake van 2 twee-onder-één-kap woningen (één bouwvolume) met een oppervlakte van 170 m². Bij deze 2 twee-onder-één-kap woningen is voorzien in een bijgebouw van 40 m² per woning. Daarnaast wordt bij de 2 twee-onder-één-kap woningen gerekend met 75 m² aan erfverharding per woning.

Tevens is sprake van 7 tussen-/hoekwoningen (één bouwvolume) met een oppervlakte van 420 m². Bij iedere tussen-/hoekwoning is voorzien in een berging van 10 m². Deze bergingen worden uitgevoerd met een groen dak. Een groen of vegetatiedak is een dak dat begroeid is met planten, mossen en sedum die water bergen. Deze groene daken worden door het waterschap beschouwd als onverhard oppervlak en hoeven daarmee niet meegenomen te worden in de berekening. Bij de 7 tussen-/hoekwoningen wordt gerekend met 25 m² aan erfverharding per woning.

Tot slot worden ten behoeve van het plan een ontsluitingsweg met bijbehorende parkeerplaatsen aangelegd. Deze voorzieningen hebben een totale oppervlakte van 635 m².

Oppervlakte	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Vrijstaande woning	145 m ²	-
- Bijgebouwen	355 m ²	-
- Erfverharding	450 m ²	
Twee-onder-één-kap woningen	-	170 m ²
- Bijgebouwen	-	80 m ²
- Erfverharding		150 m ²
Rijwoningen (5 tussen en 2 hoek)	-	420 m ²
- Bijgebouwen rijwoningen (groene daken)	-	-
- Erfverharding	-	175 m ²
Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen	-	635 m ²
Totaal	950 m²	1.630 m²

Figuur 4.3: Verhard oppervlak plangebied Hazelaarstraat 37.

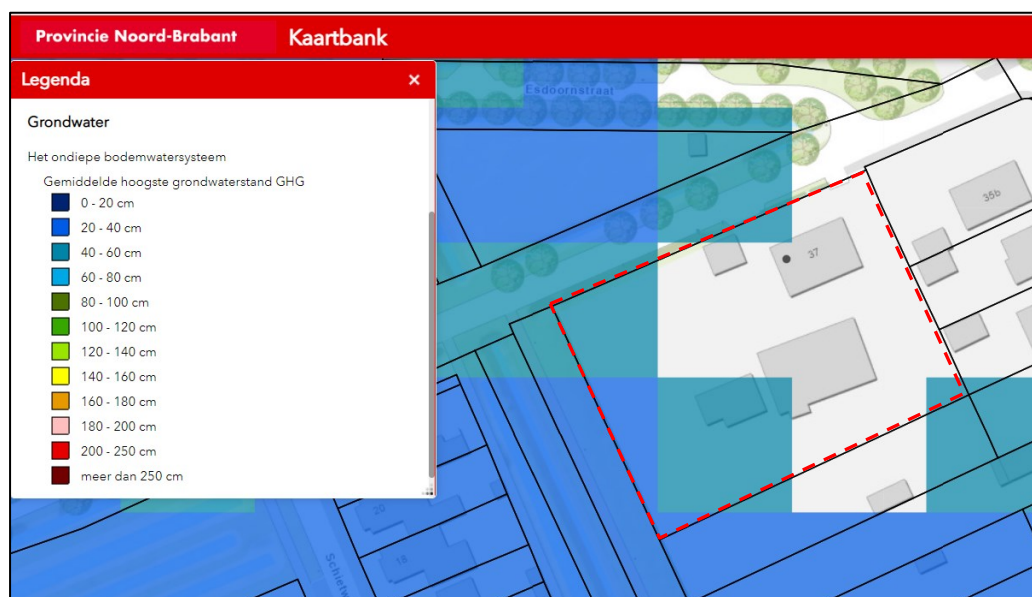
Kenmerken huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Boskant. Voor de kenmerken van het plangebied is gebruik gemaakt van de Brabantse Bodematlas van de provincie Noord-Brabant en de Legger Oppervlaktelichamen van Waterschap De Dommel.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit beekeerdgronden van lemig fijn zand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 40-60 centimeter beneden maaiveld. Er dient daarom extra aandacht besteed te worden aan de ontwateringsdiepte. In figuur 4.3 is een uitsnede van de Bodematlas opgenomen met daarop de GHG weergegeven. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 140-160 centimeter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VI.

Op de hoogtekaart zoals opgenomen in figuur 4.4 is te zien dat het plangebied gelegen is in een laagte, waarbij de zuidoostelijke hoek van het plangebied nog eens extra laag is gelegen. De maaiveldhoogte binnen het plangebied ligt gemiddeld 0,40 meter lager dan de aan de oostzijde van het plangebied grenzende woonpercelen aan de Beukenstraat. Bij de voorgenomen ophoging van het perceel dient extra aandacht aan de waterhuishouding te worden besteed. De ophoging van het perceel mag namelijk geen wateroverlast veroorzaken op eigen perceel of op naburige percelen door afstromend hemelwater.



Figuur 4.4: Uitsnede Bodematlas Brabant met GHG (bron: Provincie Noord-Brabant).

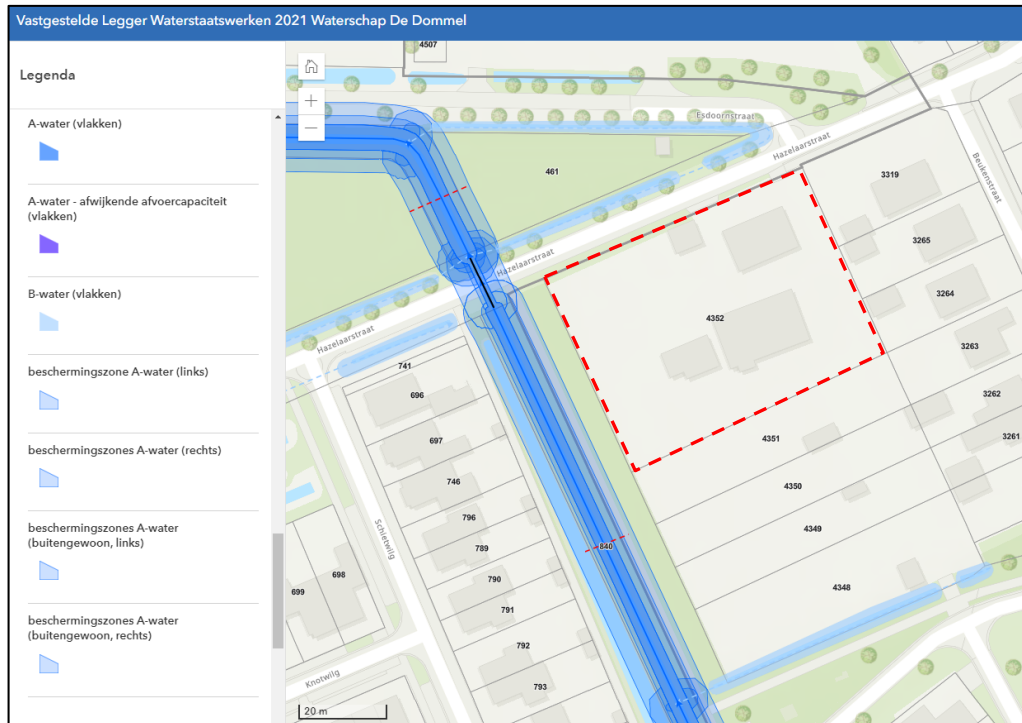


Figuur 4.5: Uitsnede Algemene Hoogtenkaart Nederland (bron: AHN).

Oppervlaktewater

Zoals zichtbaar op de kaart van de Legger van het Waterschap zoals opgenomen in figuur 4.6, is ten westen van het plangebied een A-watergang aanwezig. De A-watergang kent een beschermingszone aan beide zijden. Het plangebied ligt op voldoende afstand genoeg van de beschermingszone van de A-watergang, op circa 10 meter. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze beschermingszone en de regels uit de Keur/waterschapsverordening.

Daarnaast is aan zowel de noord-, zuid- als westzijde van het plangebied een B-watergang gelegen.



Figuur 4.6: Uitsnede kaart Legger (bron: Waterschap De Dommel).

Nadere uitwerking wateropgave

Het hemelwater wordt in nieuwe situatie gescheiden van het afvalwater. Voor de berging van het hemelwater dient te worden voorzien in een voorziening van: $1.630 \text{ m}^2 * 60 \text{ millimeter} = 97,8 \text{ m}^3$. Voor de benodigde waterberging wordt gekozen voor het realiseren van een wadi.

Volgens de Brabantse Bodematlas is de GHG binnen het plangebied gelegen op 40-60 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse waar de maaiveldhoogte volgens de Algemene Hoogtekaart Nederland 10,60 m. boven NAP bedraagt. Uitsneden van beide kaarten zijn opgenomen in de figuren 4.4 en 4.5. De GHG ter plaatse van het plangebied ligt hiermee op een diepte van circa 10,20 m. boven NAP.

Het toekomstige maaiveld van de nieuwe woningen komt te liggen op 11,00 m. boven NAP, daar dit aan dient aan te sluiten op de bestaande maaiveldhoogtes van de aangrenzende woonpercelen aan de Beukenstraat. De maaiveldhoogtes van deze bestaande woonpercelen liggen op gemiddeld 11,00 m. boven NAP, zoals eveneens weergegeven in figuur 4.5. Hiermee kan de wadi worden gerealiseerd met een maximale diepte van 80 centimeter (onder het toekomstige maaiveld).

In totaal dient in het plan zoals aangegeven ruim 97,8 m³ hemelwater geborgen te worden. De te realiseren wadi wordt gesitueerd in de zuidoosthoek van het plangebied. De wadi wordt aangelegd met een talud van 1:1. Het middengedeelte van de wadi is 80 centimeter diep. De randen van de wadi hebben als gevolg van het gekozen talud een gemiddelde diepte van 40 centimeter. In totaal biedt de wadi hiermee ruimte voor de berging van 104,4 m³ hemelwater. De gemeente Meierijstad heeft kenbaar gemaakt akkoord te zijn met het gebruik van de wadi aan het Elzenpad als overstroomvoorziening, zolang er binnen het plangebied voldaan wordt aan de benodigde bergingscapaciteit. Het overtollige water kan via het Elzenpad afgevoerd worden. Ook waterschap De Dommel heeft aangegeven in te stemmen met een noodoverloop van het plan naar de wadi aan het Elzenpad.

De nadere dimensionering en situering van de wadi zijn op tekening uitgewerkt en opgenomen als bijlage aan voorliggende toelichting. Daarnaast is ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de waterbergende voorziening een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd op de aanwezige gemeentelijke riolering. Er is sprake van een vrijvervalleiding naar de lozingsput ter hoogte van 35B. Ten behoeve van het aansluiten van de nieuwe woningen op het vrijvervalstelsel, moet de diameter van de aansluiting vergoot worden om zo de hoeveelheid afvalwater van 8 extra woningen af te kunnen voeren. Gelet op het plan lijkt de meest logische oplossing dat er een vrijvervalstelsel vanaf het lozingspunt in de hazelaarstraat wordt doorgetrokken, tot aan de inrit van de 7 huurwoningen. De 2 twee-onder-één-kap-woningen kunnen dan individueel aangesloten worden. De kosten voor de benodigde aanpassingen aan het huidige riool zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Daarbij wordt gekeken naar een eventuele saneringsnoodzaak in geval sprake is van een bodemverontreiniging en of er geen belemmeringen zijn voor het grondverzet binnen het plangebied. Inzicht in de bodemkwaliteit vooraf is noodzakelijk om na te kunnen gaan of de bodemkwaliteit de (financiële) haalbaarheid van de plannen wel of niet in de weg staat.

Aan Milieupartner B.V. is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend en afperkend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de planlocatie. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Conclusies en aanbevelingen

Door Milieupartner BV is, in opdracht van initiatiefnemer te Sint-Oedenrode, een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Hazelaarstraat 37 te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, kadastraal bekend onder gemeente Sint-Oedenrode, sectie H, nummer 4352. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een afperkend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw op het perceel. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het verkennend asbestonderzoek heeft tot doel om te bepalen of ter plaatse van de aanwezige druppelzones een verontreiniging met asbest aanwezig is

Verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten blijkt dat zowel de sporen baksteen- en sporen sintelshoudende bovengrond (MM3 bg) als de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond (MM2 bg) sterk verontreinigd is met zink. Tevens zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan koper gemeten en zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en lood aangetoond. De bovengrond (MM2 bg) is tevens tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met chloordaan (cis + trans). De overige, zintuiglijk als schoon beoordeelde, bovengrond (MM bg1) is licht verontreinigd met zink, cadmium en lood. De zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond (MM4 og) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De hypothese 'onverdacht' dient derhalve te worden verworpen.

De matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en zink vormen aanleiding om aanvullend analytisch onderzoek te verrichten teneinde te bepalen of en ter plaatse van welke boringen mogelijk een verontreiniging aanwezig is.

Het grondwater (Pb01) is tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met barium. Dergelijke licht verhoogde gehalten aan barium komen regionaal in het grondwater voor en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging.

Aanvullend analytisch onderzoek

Uit de resultaten van het aanvullend analytisch onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de boringen 1, 4, 6 en 7 tot boven de interventiewaarde verontreinigd is met zink. Ter plaatse van boring 6 is koper ook tot boven de interventiewaarde aangetoond.

De bovengrond ter plaatse van boring 5 is tot boven de tussenwaarde verontreinigd met zink. De bovengrond ter plaatse van de boringen 2, 3 en 8 t/m 12 is niet of maximaal tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met zink en/of koper.

De matig tot sterk verontreinigde bovengrond lijkt zich te concentreren op het erf nabij het woonhuis. Vermoedelijk zijn in het verleden slakken of sintels aangebracht als terrein(half)verharding. De resultaten vormen aanleiding om een afperkend bodemonderzoek te verrichten teneinde de ernst en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink en koper nader vast te stellen.

Afperkend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het afperkend bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van alle afperkende boringen een sterke verontreiniging met zink in de bovengrond aanwezig is. Ter plaatse van boring 102 is tevens een sterke verontreiniging met koper aangetoond. Plaatselijk is de sterke verontreiniging tevens in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 meter -mv aangetoond. Ter plaatse van boring 104 is de ondergrond van 0,5 tot 1,0 meter -mv niet verontreinigd met koper en/of zink.

De verontreiniging is derhalve zowel in horizontale als in verticale richting nog niet afgeperkt. De verontreiniging is aanwezig over een minimale oppervlakte van circa 1.000 m² en een laagdikte van minimaal 0,5 meter. Verwacht wordt dat ter plaatse minimaal 500 m³ sterk met zink (en plaatselijk koper) verontreinigde grond aanwezig is. Gezien de ernst en omvang van de verontreiniging bestaat een saneringsplicht.

Door middel van Sanscrit (opgenomen in bijlage 5) is de spoedeisendheid van de zink- (en koper)verontreiniging bepaald. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de sterke verontreiniging met spoed gesaneerd dient te worden als gevolg van onaanvaardbare risico's voor ecologie.

Op basis van de informatie van de opdrachtgever wordt verwacht dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Niet uitgesloten kan worden dat de verontreiniging grensoverschrijdend is en dat derhalve een restverontreiniging achterblijft op de aangrenzende percelen na verwijdering van de op het perceel aanwezige sterke verontreiniging. De sanering dient te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van een BRL6000 gecertificeerd bedrijf. Aanbevolen wordt om

de sanering uit te voeren met ondersteuning van een XRF-meter teneinde onnodige analysekosten te voorkomen.

Verkendend asbestonderzoek druppelzones

Zintuiglijk is op en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie van de zuidelijke druppelzone van de westelijke garage/berging (MM AB2) een gehalte van 130 mg/kg ds aan asbest aangetoond. Ter plaatse van de andere zijde van hetzelfde bijgebouw (MM AB1) is een gehalte van 50 mg/kg ds aan asbest gemeten. De bovengrond ter plaatse (MM PCB 1 en MM PCB 2) is niet verontreinigd met PCB.

Ter plaatse van het grootste bijgebouw is slechts aan één zijde een druppelzone aanwezig (MM AB3). Hier is een gewogen gehalte van 84 mg/kg ds aan asbest aanwezig. Een verhoogd gehalte aan PCB is ter plaatse niet aangetoond (MM PCB 3).

Het gehalte ter plaatse van druppelzone MM AB2 bevat een gewogen asbestgehalte boven de 100 mg/kg d.s. Dit betekent dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest (niet-hechtgebonden). Formeel zou een SEM-analyse moeten worden uitgevoerd. Echter het gewogen gehalte asbest overschrijdt de interventiewaarde, derhalve is reeds sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is een aanvullende SEM-analyse niet zinvol. Ten behoeve van de bepaling of ter plaatse sprake is van onaanvaardbare risico's ten gevolge van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest is (in stap 3) uitgegaan van een concentratie respirabele asbestvezels > 10 mg/kg.ds (gewogen). Hiermee komt uit de locatiespecifieke beoordeling dat sprake is van onaanvaardbare risico's (buiten).

De gewogen asbestgehaltenes ter plaatse van de overige druppelzones MM AB1 en MM AB3 overschrijden de norm voor nader asbestonderzoek.

Bij een druppelzone-onderzoek is de kern van de verontreiniging bekend en wordt deze derhalve als zodanig onderzocht. Het maximale gehalte aan asbest is hiermee reeds bepaald, derhalve wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. De sterke asbestverontreiniging (> 100 mg/kg d.s.) dient door een erkend bedrijf te worden verwijderd. Aanbevolen wordt om dit te combineren met de sloop van de gebouwen en de sanering van de koper- en zinkverontreiniging op het terrein. In verband met de voorgenomen nieuwbouw wordt aanbevolen de overige twee druppelzones eveneens te saneren. In dat geval wordt een aanvullende SEM-analyse niet zinvol geacht.

Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'. Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend en afperkend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek is inzicht verkregen in de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat binnen het plangebied sterke verontreinigingen met asbest en zware metalen aanwezig zijn. Voor de asbestverontreiniging geldt dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak geldt. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde risicobeoordeling dat de sterke bodemverontreiniging met zink en koper met spoed gesaneerd dient te worden als gevolg van onaanvaardbare risico's voor ecologie.

Middels de uitgevoerde onderzoeken is de verontreiniging binnen het plangebied in kaart gebracht. Er is geen toestemming verkregen voor verdere afperking van de verontreiniging op de aangrenzende percelen van derden. De bodemsanering zal worden uitgevoerd tot op de perceelsgrenzen van het plangebied. Hiermee wordt alle verontreinigde grond binnen het plangebied verwijderd. Na sanering wordt vervolgens middels monsternamen bepaald of sprake is van de aanwezigheid van een restverontreiniging op aangrenzende percelen. Indien blijkt dat een restverontreiniging achterblijft op de perceelsgrens zal een folie worden aangebracht als afscheiding c.q. markering.

De bodemsanering dient te worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer, onder milieukundige begeleiding conform de BRL SIKB 6000. Voor het uitvoeren van de sanering is door initiatiefnemer een kostenraming opgevraagd bij een erkende aannemer. Deze kostenraming leidt niet tot een zodanige financiële belemmering voor initiatiefnemer dat de uitvoerbaarheid van het plan in het gedrang komt.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

Initiatiefnemer van onderliggend plan is verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de te realiseren woningen dienen te worden aangesloten (water, elektra, data e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemer zal aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Milieuzonering

De planlocatie aan Hazelaarstraat 37 is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De enige nabijgelegen bedrijvigheid betreft het veldsportcomplex "De Scheken" ten noorden aan de overzijde van de straat. De richtafstanden behorende bij dit veldsportcomplex zijn opgenomen in figuur 4.7. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Sport' rust tot de meest dichtbij gelegen bestemmingsgrens 'Wonen'. Eventuele overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

Bedrijf			Richtafstand in meters				Afstand feitelijk
id	Adres	Bestemming - functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
1.	Sportcomplex 'De Scheken'	Sport – voetbalveldencomplex (met verlichting)	0	0	50	0	20 m.
		Sport – tennisbanen (met ver- lichting)	0	0	50	0	20 m.

Figuur 4.7: Overzicht en toetsing richtafstanden (Handreiking VNG, 2009).

Hoewel de meest dichtbij gelegen tennisbaan op ruim 200 meter van de bestemmingsgrens 'Wonen' is gesitueerd, maken zowel de tennisvereniging als de voetbalvereniging gebruik van dezelfde in- en uitrit en hetzelfde parkeerterrein ten noorden van de Hazelaarstraat. Hiermee wordt voor beide verenigingen niet voldaan aan de geldende grootste richtafstand van 50 meter voor geluid ten opzichte van het plangebied.

Conclusie

In het kader van voorliggend initiatief dient het aspect 'geluid' afkomstig van voetbal- en tennisvereniging op sportcomplex 'De Scheken' nader onderzocht te worden. Dit vindt plaats in hoofdstuk 4.10 van voorliggende toelichting. De overige aspecten (geur, stof en gevaar) vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de geurnormen en de richtafstanden uit de Wet geurhinder (Wgv) of de gemeentelijke verordening. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel.

Individuele geurhinder

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:

- 3,0 ou_e/m³ binnen de bebouwde kom
- 14,0 ou_e/m³ buiten de bebouwde kom

Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom
- ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom

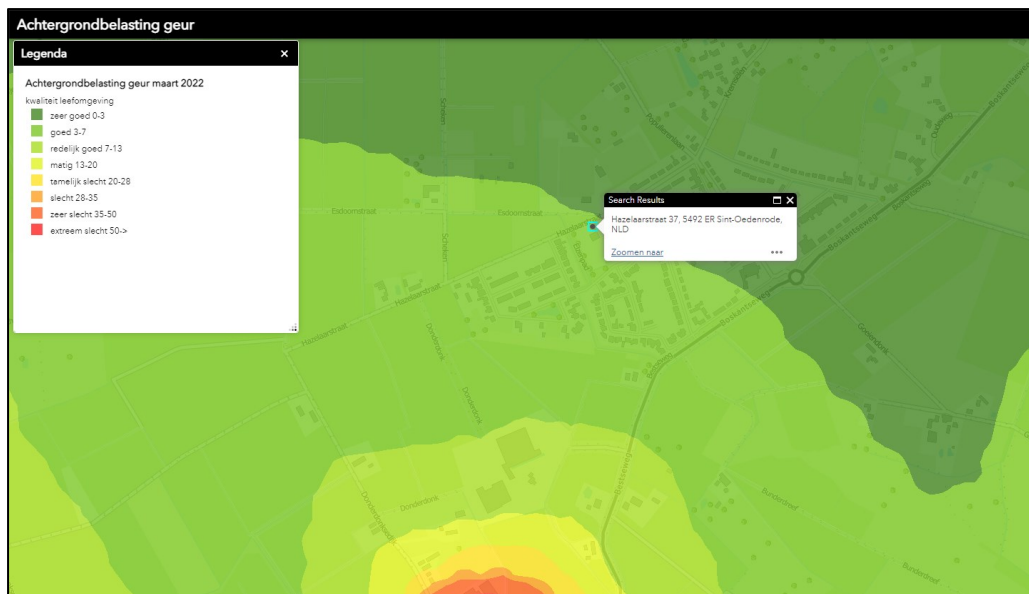
Zoals blijkt uit figuur 4.7 zijn in de directe omgeving van het plangebied géén veehouderijen gelegen. Omdat het plangebied aan bijna aan alle zijden omringd wordt door woningen, kan het plan geen belemmerende werking hebben op veehouderijen in de omgeving. Hoewel voor Donderdonksedijk 4 misschien niet aan de 3 ou_E/m³ voorgrondgeurbelasting uit de Wgv voldaan wordt, is dat niet van belang voor het plan omdat er tussen deze veehouderij en het plan reeds andere geurgevoelige objecten liggen die maatgevend zijn voor de belemmering van deze veehouderij. Ten noordwesten van het plan zijn geen woningen in de nabijheid gelegen maar veehouderijen in die richting zijn nog verder weg gelegen (meer dan 2 km). Vanuit de 'omgekeerde werking' van de Wgv is er dus geen belemmering voor het plan.

Gecumuleerde geurhinder

Om aan te tonen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting van alle omliggende veehouderijen, wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of gemeentelijke beleidsregel. Voor de achtergrondbelasting zijn in de Interim omgevingsverordening normen opgenomen. De gemeente Meierijstad heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen, waardoor de volgende toetswaarden worden aangehouden:

- 10 ou_e/m³ voor objecten in de bebouwde kom;
- 20 ou_e/m³ voor objecten in het buitengebied.

De veehouderij met de grootste geurinvloed op het initiatief (Donderdonksedijk 4) bevindt zich op ongeveer 940 meter van het plan. De geuremissie van dit bedrijf bedraagt 94.366 ou_E/s. Het woon- en leefklimaat is afhankelijk van de voorgrondgeurbelasting of de achtergrondgeurbelasting. Indien de voorgrondgeurbelasting groter is dan de helft van de achtergrondgeurbelasting dan is deze maatgevend. De voorgrondgeurbelasting kan nooit hoger zijn dan de achtergrondgeurbelasting.



Figuur 4.8: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB).

Door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, opgesteld. In figuur 4.8 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen met daarop het plangebied weergegeven. Op deze kaart is te zien dat de achtergrondgeurbelasting rond de $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ zal bedragen. Een (worst-case benadering) voorgrondgeurbelasting van $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (alle geur in de omgeving komt van een veehouderij) resulteert volgens de bijlage van de handreiking Wgv in een 'Redelijk goed' woon- en leefklimaat ($3,7\text{-}6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$), wat overeenkomt met 10%-15% gehinderden.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is

dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie is één varkenshouderij aan Donderdonksedijk 4 gelegen. De PM₁₀ (endotoxine) emissie van dit bedrijf is weergegeven in figuur 4.9. Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van onderstaande formules worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden. Zoals blijkt uit figuur 4.9 wordt voldaan aan de richtafstand voor endotoxine van dit varkensbedrijf tot het plangebied.

- Vleeskuikens (variabele emissie): $p1 = 6.46065585$; $p2 = 0.49242746$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
- Leghennen (constante emissie) : $p1 = 14.1291356$; $p2 = 0.31511434$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
- Vleesvarkens (constante emissie): $p1 = 60.0608184$; $p2 = 231.712643$; formule: $y = p1 * \ln(x) - p2$;
($y = \text{afstand (m)}$; $x = \text{PM}_{10} \text{ emissie (kg/jaar)}$)

Id	Adres	Type bedrijf	Richtafstand endotoxine	Feitelijke afstand
1.	Donderdonksedijk 4	Vleesvarkens: 396 kg. PM ₁₀ /jaar	128 m.	940 m.

Figuur 4.9: Richtafstanden Endotoxine.

2. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;

De voorgenomen ontwikkeling de toevoeging van een achttal burgerwoningen binnen het plangebied. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;

a. Wettelijke uitgangspunten

In hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting

hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor de woonkern door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk $2,0 \text{ OU/m}^3$ voor de voorgrond en $5,0 \text{ OU/m}^3$ voor de achtergrond. Uit de kaart in figuur 4.8 volgt dat de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied rond de $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Vermoedelijk is advies van de GGD op basis van deze achtergrondbelasting niet benodigd, echter dit is niet uit te sluiten.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het gemengd houden van varkens en pluimvee.

5. *Geitenhouderij: binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

a. Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie.

b. Pluimveehouderijen

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie bevinden zich geen pluimveehouderijen

c. Overige veehouderijen

Ook voor overige veehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 250 meter ten opzichte van gevoelige functies.

Er bevinden zich binnen 250 meter van het plangebied geen andere veehouderijen.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid als gevolg van de toevoeging van acht woningen binnen het plangebied.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat voor stap 3b mogelijk sprake is van specifieke omstandigheden. Of in onderhavig geval een advies van GGD benodigd is betreft een afweging van de gemeente Meierijstad.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad

Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. De ontwikkeling moet getoetst worden aan dit afwegingskader. Concreet betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.*
Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van het aantal geiten.
- *Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.*

Binnen een straal van 2 km van de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

- *Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.*

Het plangebied is niet gelegen in het genoemde gebied met geitenhouderijen.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor onderhoudig initiatief.

4.10 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het gaat bij voorliggend plan om het realiseren van (nieuwe) geluidsgevoelige objecten binnen een 30 km/uur-zone. De Wet geluidhinder is voor wegverkeerslawaai dan niet van toepassing. Omdat de verkeersintensiteit op de Hazelaarstraat (BBMA 2040, 63 mvt) laag is, zal ook de geluidsbelasting op de gevel ten aanzien van wegverkeerslawaai laag zijn. Met een standaard geluidwering van 20 dB (Bouwbesluit art. 3.2) zal in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden behaald van 33 dB. Naar oordeel van de ODBN (Quickscan Milieu met kenmerk Z/173325) is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Voor wat betreft het Industrielawaai op de nieuwe woningen afkomstig van de 'bedrijfsmatige' functie Sportcomplex De Scheken, gelegen ten noorden van het plangebied, wordt zoals aangegeven in figuur 4.7 niet voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstand van 50 meter. Om deze reden is aan Tritium B.V. opdracht verleend voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek omgevingslawaai waarbij de geluidimmissie van het sportpark op de te ontwikkelen woningen in beeld is gebracht. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan

voorliggende onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Samenvatting en conclusies

In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie Hazelaarstraat 37 te Boskant. Het planvoornemen betreft de beoogde realisatie van een blok van zeven woningen en een twee-kapper. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van voetbalvereniging v.v. Boskant en tennisvereniging Boskant. Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 (verder: VNG-uitgave) geldt er een richtafstand van 50 meter voor veldsportcomplexen en tennisbanen (met verlichting). Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het hier van toepassing zijnde omgevingstype 'rustige woonwijk'. Wat betreft de voetbalvereniging wordt aan deze richtafstand niet voldaan. Het parkeerterrein voor de tennisvereniging ligt eveneens binnen de richtafstand van 50 meter.

De geluidimmissie op de beoogde nieuwe woningen is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten van de voetbal- en de tennisvereniging. Aan de hand hiervan is enerzijds bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord wonen leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouwwoningen en dus van een goede ruimtelijke ordening. Anderzijds mogen de voetbal- en de tennisvereniging akoestisch gezien niet worden ingeperkt door het planvoornemen. Daarnaast zal tevens de indirecte hinder van het verkeer van en naar het parkeerterrein van de sportclubs op de gevels van de nieuwbouwwoningen worden bepaald.

Uit het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) als het maximale geluidniveau (L_{Amax}) blijkt dat in beide situaties (wedstrijddag en trainingsdag) op alle gevels van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarden van respectievelijk 45 dB(A) en 65 dB(A) et-maalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.*
- Voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) als het maximale geluidniveau (L_{Amax}) blijkt dat ten gevolge van de voetbalvereniging en de tennisvereniging wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.*
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de sportverenigingen is aangetoond dat in de beschouwde situaties wordt voldaan aan*

de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de beide representatieve 'bedrijfssituaties' berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluidseisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat een akoestisch goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de beoogde nieuwe woningen en dat de voetbal- en tennisvereniging niet beperkt worden bij het uitvoeren van de huidige activiteiten. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen. Het voornemen dient te worden getoetst aan de Regeling NIBM. De Regeling NIBM geeft invulling aan de categorieën woningbouw en kantoorlocaties, aan een combinatie daarvan en aan inrichtingen (landbouw-inrichtingen en spoorwegemplacements).

Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft er dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Voor plannen die niet binnen één van deze categorieën vallen, dient aan de hand van berekeningen of een kwalitatieve beschouwing aanneemelijk te worden gemaakt dat de bijdrage NIBM is of voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Voor plannen waarbij alleen sprake is van een toename in verkeersbewegingen is een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op eenvoudige manier worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Op basis van de voorgenomen wijzigingen worden geen belemmeringen verwacht.

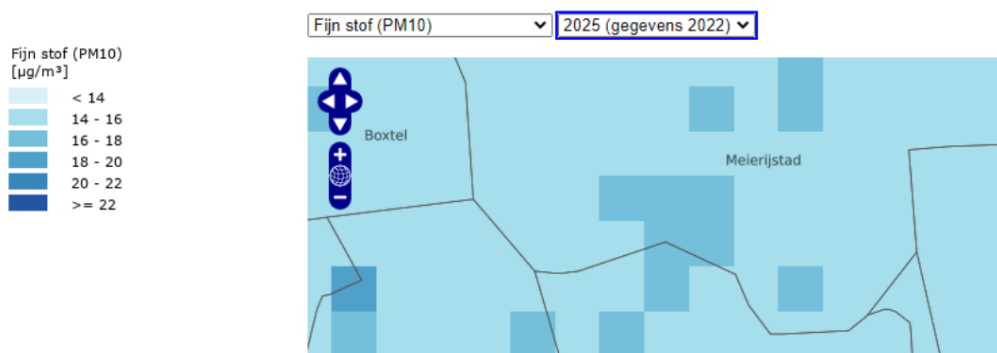
De bouw van negen woningen (woningbouwlocatie) valt binnen de categorieën van de Regeling NIBM en de woningen dragen derhalve niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

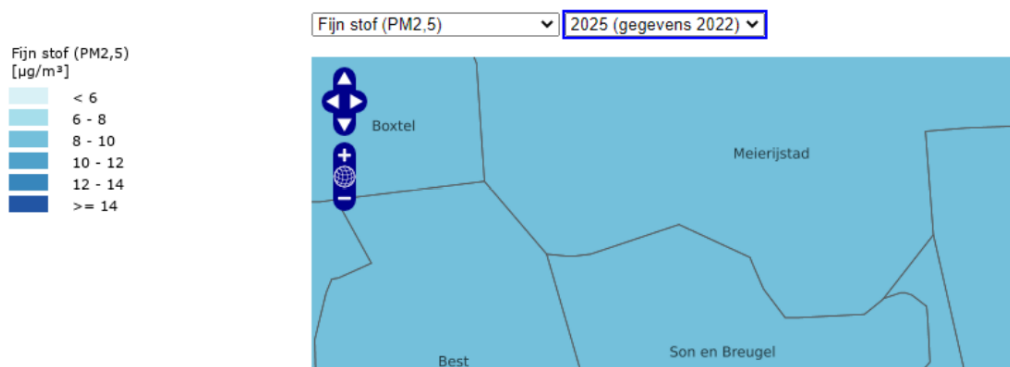
Naast het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is het ook van belang de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande situatie te beschouwen. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Hiertoe zijn de GCN-kaarten van het RIVM geraadpleegd, zoals onderstaand weergegeven in figuur 4.10 tot en met 4.12. Hieruit blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden:

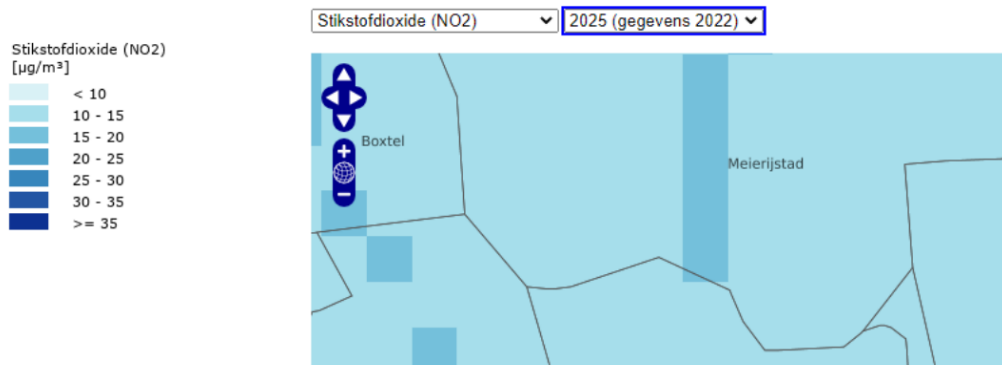
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie NO_2
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie PM_{10}
- 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM_{10}

Ook de norm van 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} , zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, wordt niet overschreden in het plangebied.



Figuur 4.10: GCN-kaart RIVM fijnstof PM_{10} (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.11: GCN-kaart RIVM fijnstof PM_{2,5} (bron: geodata.rivm.nl)Figuur 4.12: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide NO₂ (bron: geodata.rivm.nl)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

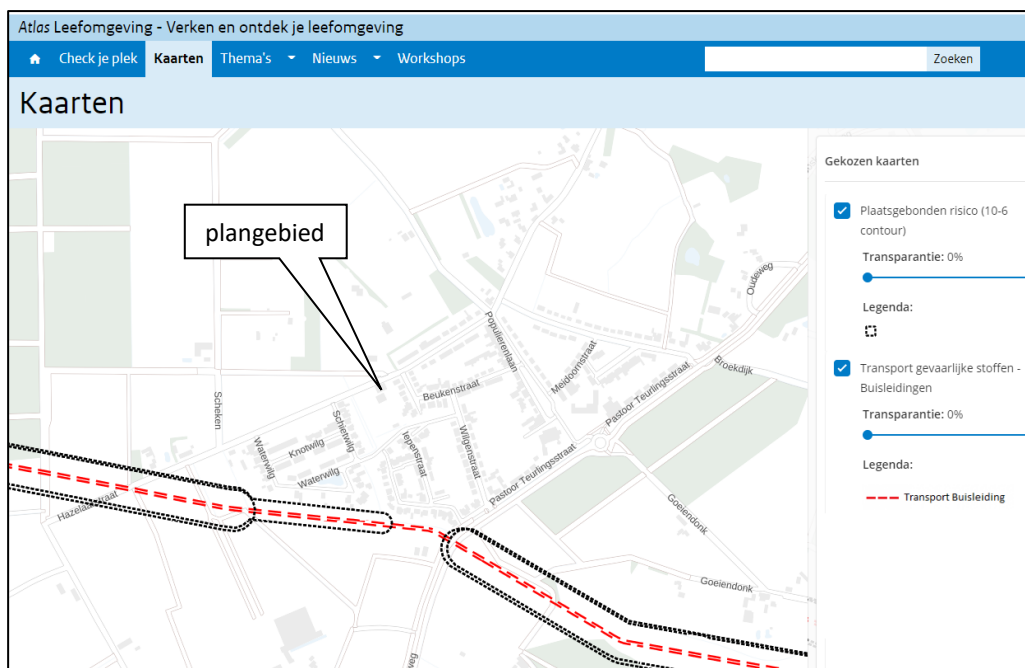
Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10⁻⁶/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.



Figuur 4.13: Uitsnede Atlas Leefomgeving met plangebied aangeduid.

Te realiseren objecten

Middels voorliggend initiatief worden binnen het plangebied een achttal woningen binnen bestaand stedelijk gebied toegevoegd. Conform artikel 1 van het Bevi worden deze woningen aangemerkt als kwetsbare objecten.

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Uit de risicokaart zoals opgenomen in figuur 4.13 blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen,

spoorlijnen of inrichtingen zijn gelegen, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied liggen 2 RRP buisleidingen voor het vervoer van ruwe olie.

Verantwoording plaatsgebonden risico

De 2 RRP buisleidingen voor het vervoer van ruwe olie zijn gelegen op een afstand van ruim 230 meter van het plangebied en hebben een diameter van 24" en 36". Het plaatsgebonden risico contour (PR) van de RRP leidingen is maximaal 46,10 meter en reikt daarmee niet over het plangebied. Het plaatsgebonden risico van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Het invloedsgebied van de buisleidingen bedraagt 70 meter. Gezien de afstand van 230 meter tussen het plangebied en beide leidingen, reikt het invloedsgebied niet over het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico kan hiermee achterwege blijven.

In het kader van voorliggend initiatief is advies opgevraagd bij Veiligheidsregio. Dit advies is verwerkt in bovenstaande beschouwing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Middels de voorgenomen ontwikkeling worden 7 tussen-/hoekwoningen (één bouwvolume) en 2 twee-onder-één-kap woningen (één bouwvolume) toegevoegd binnen het plangebied aan Hazelaarstraat 37. Hiertegenover staat de snering van 1 bestaande vrijstaande woning binnen het plangebied. Middels deze ontwikkeling vindt een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen respectievelijk 8,0 per vrijstaande woning en 7,4 per hoek-/tussenwoning. Dit leidt tot een gezamenlijk aantal verkeersbewegingen van afgerond 68 stuks. Hiertegenover staat het verdwijnen van de vrijstaande woning met 8 verkeersbewegingen binnen het plangebied. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend initiatief hiermee toe met 60 stuks. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de situatie verkeerskundig slechts zeer beperkt wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om deze minimale verkeerstoename te verwerken.

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen een drietal nieuwe inritten worden aangelegd. In de huidige situatie is reeds sprake van 2 bestaande inritten, aan weerszijden van de te saneren woning. Deze inritten komen te vervallen. Per saldo wordt hiermee 1 inrit toegevoegd als gevolg van voorliggend initiatief. De twee inritten ten behoeve van de twee-onder-één-kap woningen (één bouwvolume) worden direct aangrenzend aan elkaar gesitueerd aan de Hazelaarstraat. De inrit ten behoeve van de parkeerplaatsen op het 'middenterrein' wordt eveneens aan de Hazelaarstraat gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen op eigen terrein, waarmee er geen sprake is van openbaar gebied. Voor deze ontsluiting volstaat dan ook een inritconstructie.

Parkeren

Op 3 mei 2019 heeft de gemeente Meierijstad de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' gepubliceerd. De Nota wordt gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen en bij de herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan. In de Nota zijn de parkeerkerncijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In de Nota worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in de gemeente Meierijstad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor de nieuwe ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

De kern van Boskant is in de Nota aangemerkt als 'niet stedelijk'. Op basis van de kaart zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Nota is de planlocatie gelegen in het gebied 'Rest bebouwde kom en Buitengebied'. In Bijlage 2 van de Nota zijn de parkeernormen voor de overige kernen opgenomen. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot de gebruikelijke afrondingsregels, altijd naar boven afgerond.

Middels de voorgenomen ontwikkeling worden 7 tussen-/hoekwoningen (één bouwvolume) en 2 twee-onder-één-kap woningen (één bouwvolume) toegevoegd binnen het plangebied aan Hazelaarstraat 37. Hiertegenover staat de sanering van 1 bestaande vrijstaande woning binnen het plangebied. De bestaande vrijstaande woning wordt niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie. Salderen wordt namelijk alleen gedaan met een bestaand tekort op eigen terrein. Ten behoeve van de bewoners van de tweekapper wordt voorzien in 4 exclusieve parkeerplaatsen.

Op basis van deze uitgangspunten is door de verkeerskundige van de gemeente Meierijstad onderstaand advies opgesteld, zoals weergegeven in figuur 4.14. Naast de 4 exclusieve parkeerplaatsen dient binnen het plangebied nog aanvullend voorzien te worden in 15 parkeerplaatsen in het 'openbaar gebied'. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied komt hiermee op 19 stuks. In de stedenbouwkundige schets, zoals opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting, is de situering van deze 19 parkeerplaatsen nader weergegeven. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke

verplichting opgenomen waarmee de realisatie en instandhouding van deze parkeerplaatsen op eigen terrein wordt verzekerd.

Wonen						Bestaand		Nieuw	
Rest bebouwde kom en buitengebied						Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers
Overige kernen	Parkeernorm bewoners	Eenheid per	Parkeernorm bezoekers	Gemeten eenheid bestaand	Gemeten eenheid nieuw				
Koop/huur, vrijstaand	2,1	Woning	0,3		2,7	0	0	0	0
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,1		0,3			0	0	4,2	0,6
Koop/huur, tussen/hoek	1,9		0,3			0	0	13,3	2,1
Koop/huur, etage duur	2		0,3			0	0	0	0
Koop/huur, etage midden	1,8		0,3			0	0	0	0
Koop/huur, etage goedkoop	1,5		0,3			0	0	0	0
Serviceflat/aanleunwoning	1	Kamer	0,3			0	0	0	0
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,2		0,2			0	0	0	0
Totale parkeerbehoefte						0	0	17,5	2,7
Exclusieve parkeer capaciteit bewoners						0		4	
Resterende parkeerbehoefte openbare ruimte						0	0	13,5	2,7

Dubbelgebruik huidige & nieuwe situatie																							
Functie	Tot. Vrijstaande situatie	Tot. Vrijstaande nieuwe situatie	Werkdag								Koopavond				Zaterdag				Zondag				
			Ochtend	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Avond	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Nacht	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie		
Woning bewoners	13,5	0,5	0	0,75	0,5	0	0,75	0,9	0	12,15	1	0	13,5	0,5	0	10,5	0,5	0	10,5	0,7	0	0,45	
Woning bezoekers	2,7	0,1	0	0,27	0,2	0	0,24	0,5	0	2,16	0	0	0,7	0	1,36	0,5	0	1,32	1	0	0,7	0	
Kantoor/bedrijven	1	0	0	1	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Commerciële dienstverlening	1	0	0	1	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Detailhandel	0,3	0	0	0,6	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,75	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
Groenhandel	0,3	0	0	0,6	0	0	0,7	0	0	0	0	0	0,8	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
Groenhandel detailhandel	0,3	0	0	0,6	0	0	0,4	0	0	0	0	0	0,8	0	0	1	0	0	0,4	0	0	0	
Spaai binnen	0,5	0	0	0,5	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0,75	0	0	0	
Spaai buiten	0,25	0	0	0,25	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,5	0	0	1	0	0	0,25	0	0	0	
Bewoningshuis	0,25	0	0	0,25	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,5	0	0	0,4	0	0	0,4	0	0	0	
Overige	0,25	0	0	0,25	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,5	0	0	0,4	0	0	0,75	0	0	0	
Overige openbaar	1	0	0	1	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,5	0	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0	
Woning met openbaar	0,5	0	0	0,5	0	0	1	0	0	0,25	0	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0	
Zakelijke (openbaar/Vaccines)	0,5	0	0	1	0	0	0,5	0	0	0,5	0	0	0,05	0	0	0,5	0	0	0,5	0	0	0	
Zakelijke (openbaar)	0,75	0	0	1	0	0	0,4	0	0	0,4	0	0	0,25	0	0	0,4	0	0	0,4	0	0	0	
Openbare ruimte	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Openbare ruimte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Carwash/parkeerplaats	0,1	0	0	0,4	0	0	0,9	0	0	0	0	0	0,75	0	0	1	0	0	0,45	0	0	0	
Totaal	0	0	0	7,02	0,6	0	7,29	0,9	0	14,31	0	0	13,5	0,9	0	12,69	0,6	0	9,72	0	0	11,34	

Parkeereis	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondagmiddag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bruto parkeenvraag	7,02	7,29	14,31	13,5	12,69	9,72	13,5	11,34
Netto parkeenvraag	8	8	15	14	13	10	14	12
Parkeerplaatsen openbaar gebied	14	14	14	14	14	14	14	14
Netto parkeertekort (afgerond)	-6	-6	1	0	-1	-4	0	-2

Figuur 4.14: Berekening parkeerbehoefte initiatief (bron: gemeente Meierijstad 2022).

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.14 Spuitzones

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn ook mogelijk, indien dat blijkt uit een locatiespecifiek onderzoek.

De woningen zijn niet gelegen op minder dan 50 meter afstand van gronden waar mogelijk sprake is van spuitzones (circa 140 meter ten westen zijn gronden gelegen waar bomen worden gekweekt, tevens zijn ten zuiden op ruime afstand ook dergelijke gronden gelegen). Er kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt.

Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Boskant, herziening Hazelaarstraat 37' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplan Boskant van de gemeente Meierijstad. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. 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.

1. Inleidende regels

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.

2. Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofd-gebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Nadere eisen:

Een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.

Afwijken van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbel-bestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden

vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbelregel:

Deze bepaling 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 dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

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 criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige procedureregels:

In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en langzaam verkeersroutes en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbaar nut met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn 2 twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn maximaal 7 aaneengebouwde woningen toegestaan. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend plan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden door initiatiefnemers en de gemeente Meierijstad nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boskant, herziening Hazelaarstraat 37' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Tevens is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

6.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen twaalf

weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.