



Bestemmingsplan
Hezelstraat/Den Uil, Erp



Betreffende	Hezelstraat/Den Uil, Erp
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.ERP000BP0022021P-VG01
Datum	17 februari 2022



Bestemmingsplan Hezelstraat/ Den Uil, Erp

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03434_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.ERP000BP0022021P-VG01
Datum:	17 februari 2022
Opdrachtgever:	Versteegden Vastgoed BV
Projectteam BRO:	JRi, MvDn
Concept:	november 2020
Voorontwerp:	april 2021
Ontwerp:	juli 2021, september 2021
Vaststelling:	17 februari 2022
Bron foto kaft:	Gemeente Meierijstad

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale omgevingsvisie	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4.OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 M.e.r.-aanmeldingsnotitie	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3 Flora en fauna	26
4.4 Water	28
4.5 Bodem	31
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur	32
4.7 Bedrijven en milieuzonering	32
4.8 Geurhinder	36
4.9 Akoestiek wegverkeerslawaaï	37
4.10 Luchtkwaliteit	38
4.11 Externe veiligheid	39
4.12 Hoogspanningslijnen	41
4.13 Spuitzones gewasbescherming	41
4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	42
4.15 Verkeer en parkeren	42

5. JURIDISCHE PLANOPZET	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Plansystematiek	44
5.3 Bestemmingen	46
 6. UITVOERBAARHEID	 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2.1 Vooroverleg	48
6.2.2 Vaststellingsprocedure	48
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Indicatieve verkaveling Hezelstraat	
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan	
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 4: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Waterparagraaf	
Bijlage 7: Bodemrapportage	
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek Industrielawaai	
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en besluit Hogere Waarde	
Bijlage 10: Stikstofonderzoek	
Bijlage 11: Nota beantwoording zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om acht grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren op het perceel gelegen tussen Hezelstraat 11 en 23 en tussen Den Uil 34 en 46 te Erp, welke kadastraal bekend staat als ERP00 – E – 1379. Met de ontwikkeling op dit terrein ontstaat tevens de mogelijkheid om aan de oostzijde van de Hezelstraat een stoep aan te leggen. Die ontbreekt op dit stuk en vanuit verkeersveiligheid is het gewenst dat deze er komt. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.370 m². Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein aan een bebouwingslint in de kern Erp. Figuur 1.1 toon de ligging van het plangebied aan de Hezelstraat/ Den Uil.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Erp', vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel, heeft de locatie weliswaar een woonbestemming, maar is geen bouwvlak voor woningen opgenomen. Het planvoornemen om 8 grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van de woningen juridisch planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Er dient een bestemmingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Hezelstraat en Den Uil in de kern Erp, gemeente Meierijstad. De directe omgeving wordt voornamelijk omgeven door vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijwoningen, tevens zijn in de omgeving ook enkele voorzieningen, zoals horeca en een sportpark gevestigd. De locatie maakt onderdeel uit van het perceel dat momenteel nog kadastraal bekend staat als ERP00 – E – 1379 en wat een oppervlakte heeft van ca. 3.620 m². Op dit perceel, aan de zuidzijde, zijn rijksmonumenten aanwezig. Het betreft een woonhuis met bedrijfsruimten en een vrijstaande kerverij, paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie gaat hier verder op in. Voor het onderliggende planvoornemen wordt de noordzijde van het perceel gebruikt, welke momenteel bestaat uit braakliggend terrein. Het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft een totale oppervlakte 2.370 m².

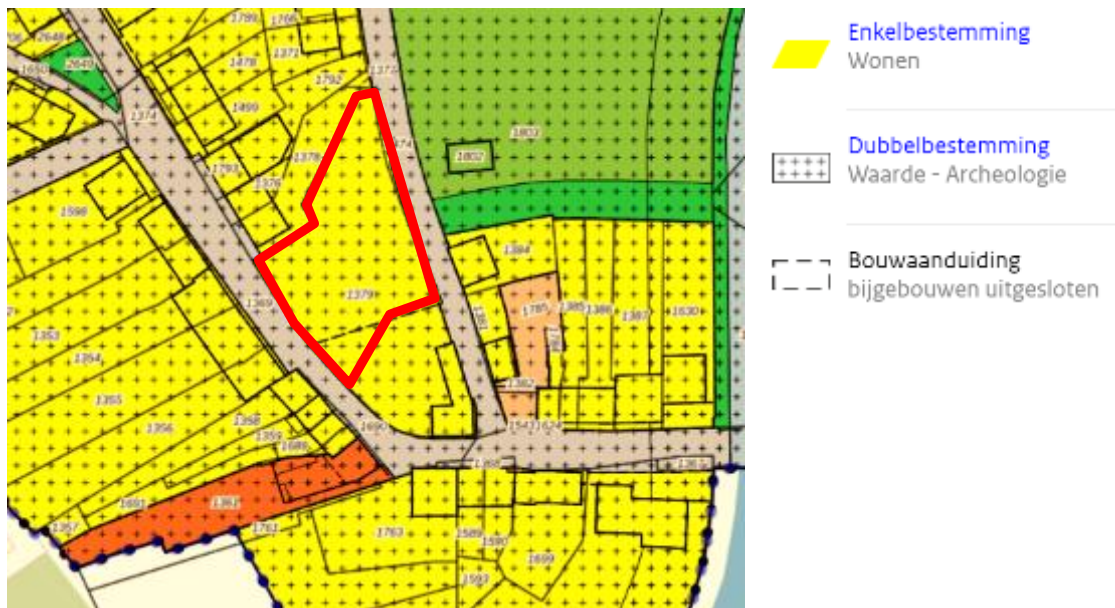
De ligging van het perceel en de globale ligging en begrenzing van het plangebied staan weergegeven in figuur 1.2. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Globale ligging en begrenzing plangebied in luchtfoto en kadastrale kaart (bron: Google Maps, kadastralekaart.com).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Erp', vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel het geldende planologisch-juridisch kader. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Een klein gedeelte in het zuidwestelijke deel van het plangebied kent de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



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

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

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

1.4 Leeswijzer

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

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein. Het plangebied is gelegen aan de Hezelstraat en Den Uil in de kern Erp ten zuidoosten van het centraal gelegen Hertog Janplein en de kerk. De Hezelstraat is een belangrijke doorgaande weg in het dorp. Deze weg maakt onderdeel uit van de N616, waaraan in 2019 wegwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Bij de werkzaamheden is de weg verbreed en is er voorzien in een geluidsarmer wegdek. Ter hoogte van het plangebied is het totale profiel echter te smal om aan weerszijden van de weg een stoep te kunnen maken. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als een klein bedrijf en café gevestigd. Het betreft een kapper met een volgens de VNG bijbehorende milieucategorie 1 en een café met milieucategorie 1, met de bijbehorende richtafstand van 10 meter tot rustige woonwijk en 0 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstanden worden voldaan. Omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het planvoornemen, paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

Figuur 2.1 geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: BRO)

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens acht levensloopbestendige- / seniorenwoningen te ontwikkelen binnen het plangebied met een oppervlakte van circa 2.370 m². De acht woningen betreffen zes twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die het mogelijk maken om er zo lang mogelijk in te blijven wonen. Op de begane grond is er een volledig woningbouwprogramma met maximaal een extra slaapkamer op verdieping. De woningen zijn zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.

Met de woningbouw wordt de open plek in het bebouwingslint van de Hezelstraat – Kerkstraat en dat van Den Uil – De Wasaa – Schildstraat opgevuld. Aan de Hezelstraat wordt de heersende rooilijn doorgezet en in deze rooilijn zijn ter plaatse van het plangebied een tweekapper en een vrijstaande woning beoogd. Aan Den Uil is ruimte om op een evenwichtige manier 2 tweekappers en 1 vrijstaande woning in te passen. De bouwmassa's sluiten aan op het heersende bebouwingsbeeld en zullen met oog voor het historische karakter worden vormgegeven. De bebouwing is qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd op de bebouwingskarakteristiek in het dorpse bebouwingslint. Er is daarom gekozen voor een relatief lage goot- en bouwhoogte (3,5, respectievelijk 8 meter), waarbij het toepassen van kenmerkende mansardekappen of zadeldaken mogelijk is. Met de plannen is gezorgd voor duidelijke voorkanten aan de straatzijde en het vermijden van te grote afwijkingen van de gangbare rooilijnen. Qua gevelbreedtes, -hoogtes en materiaalkeuzes is aangesloten op de dorpse bebouwingskarakteristiek.

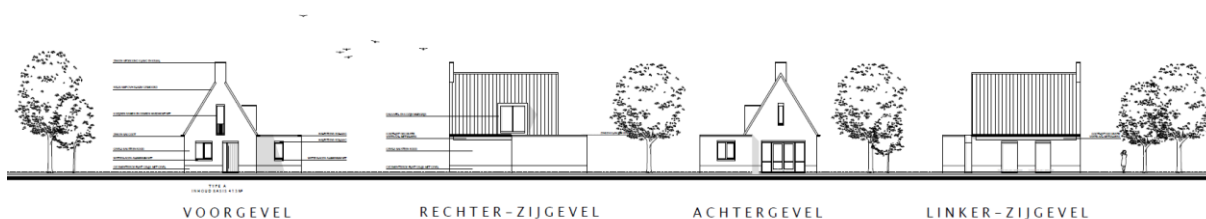
Bij 7 woningen worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en bij één woning worden er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In het noordoosten van het plangebied worden nog eens 3 openbare parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Na de realisatie van de woningen blijft er ruimte over op het zuiden van het perceel voor het verbreden van de Hezelstraat en ter plaatse een stoepstrook aan te leggen zoals dit ten noorden van de planlocatie ook gedaan is.

Figuur 2.2 toont het ontwerp van het planvoornemen. De stedenbouwkundige invulling is besproken met welstand. Het ontwerp is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De woningen worden gebouwd als levensloopbestendige- / seniorenwoningen. Dit uit zich in een volledig woonprogramma op de begane grond met maximaal een slaapkamer op de verdieping en een relatief lage bouwhoogte (1 bouwlaag met een kap). Voor iedere woning is op de begane grond een slaapkamer en badkamer voorzien.

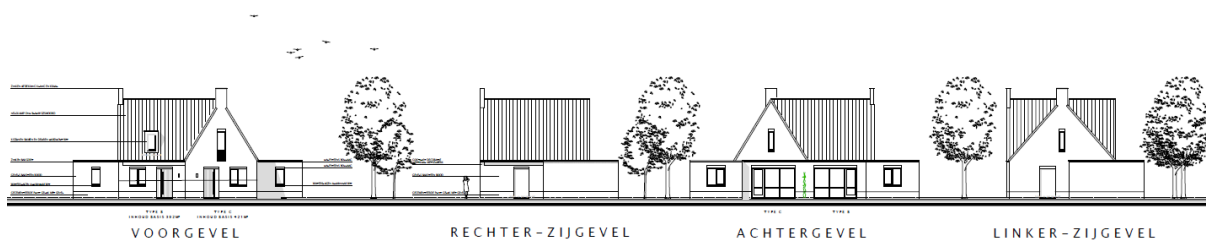
Het voetpad tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en de Hezelstraat 23 wordt openbaar om de koppeling te maken met het sportpark en de Aa. Er is een beplantingsplan opgesteld waarvan de uitvoering als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 2.2 Ontwerp perceelindeling (bron: van Houtum Architecten)



Figuur 2.3 Geveltekeningen type A (bron: van Houtum architecten)



Figuur 2.4 Geveltekeningen type B en C, indicatief (bron: van Houtum architecten)

Beeldkwaliteit

De gemeente verplicht een beeldkwaliteitsplan bij een ontwikkeling van meer dan twee woningen, derhalve is voor deze locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hieronder worden enkele belangrijke uitgangspunten benoemd binnen het beeldkwaliteitsplan. In de bijlagen is het beeldkwaliteitsplan opgenomen voor een volledige weergave van het stedenbouwkundig programma en de criteria die hierbij horen.

Het beeldkwaliteitplan fungeert als inspiratiebron, maar ook als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het streven is dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het beoogde beeld is dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving. Om te komen tot het beoogde ruimtelijke- en beeldkwaliteit zijn de volgende uitgangspunten bepalend:

- aansluiten bij bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur;
- aansluiten op dorpse bebouwingskarakteristiek;
- rekening houden met cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de verkeerssituatie door verbreding van de Hezelstraat door middel van een stoepstrook.

Ruimtelijke stedenbouwkundige structuur

Binnen het beeldkwaliteitsplan wordt de bebouwing op de bestaande straatzijde georiënteerd, hierbij dient de rooilijn van de bebouwing uit de omgeving overgenomen te worden. Duidelijke voorkanten aan de straatzijde zijn van belang. Daarnaast is het wenselijk dat het 'gat' in de bebouwingswand wordt opgevuld. De bebouwing dient qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd te zijn op de bebouwingskarakteristiek uit de omgeving. De bouwmassa's dienen met oog voor het historische karakter worden vormgegeven.

Bouwmassa

De woningen zullen bestaan uit een bouwlaag met kap, zie de geveltekeningen in figuur 2.3 en 2.4. Door de relatief lage goot- en bouwhoogte is het mogelijk een mansardekap toe te passen, daarnaast zou een zadeldak ook van toepassing kunnen zijn. De kaprichting is realiseerbaar evenwijdig aan de

straat, bij stedenbouwkundige aanleiding is draaiing of combinatie van kapvorm toegestaan. Een aanbouw aan de voorzijde, zoals een erker of entreepartij is uitgesloten. Dakkapellen zijn daarentegen wel toegestaan. De bijgebouwen/garages dienen achter de voorgevel van het hoofdvolume te worden geplaatst.

Afstand tot perceelsgrenzen

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 meter, en aan de andere zijde minimaal 1 meter te bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij tweekappers aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen.

Aankleding buitenruimte en erfafscheiding

De inrichting van de buitenruimte bij de te realiseren woningen moeten aansluiten bij het dorpse karakter. Er wordt gebruik gemaakt van eenvoudige dorpse materialen zoals klinkers, bomen en gras. Hagen vormen de zichtbare erfafscheidingen vanuit de openbare ruimte. De voorste perceelsgrens wordt eveneens begrenst door een (lage) haag. In het beplantingsplan, wat is opgenomen als bijlage bij de bestemmingsregels is opgenomen dat de erfafscheidingen zullen bestaan uit een 100% gewone beuk - *Fagus sylvatica*, met eivormige heldergroene bladeren welke snoei goed verdraagt. De roodbruine herfstbladeren blijven tot in het voorjaar (mei) aan de plant hangen, waardoor de haag ook in de winter voor afscherming/begeleiding zorgt.

Cultuurhistorische waarden

Er moet een kwalitatieve overgang van de ontwikkeling naar het rijksmonument gerealiseerd worden. Dit kan door ruimte rondom het perceel vrij te houden en kwalitatief in te richten met bijvoorbeeld gras en bomen in combinatie met een voetpad.

Verkeerssituatie

De verkeerssituatie moet verbeterd worden, het plan biedt ruimte voor het aanleggen van een trottoir. Van belang is dat het profiel en materialisering aansluit op het dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Het aanleggen van nieuwe rijwegen is niet wenselijk. Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, openbare parkeerplaatsen moeten qua materiaal aansluiten op de bestaande bestrating.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

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

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

Het plan aan de Hezelstraat voorziet in de realisatie van 8 seniorenwoningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met 8 woningen dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

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

Duurzame verstedelijking

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

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen worden er nieuwe woningen gerealiseerd op een braakliggend terrein. Er is derhalve sprake van een inbreidingsopgave binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden nieuwe woningen gerealiseerd, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat

betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern', zie figuur 3.1. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing.



Figuur 3.1 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

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

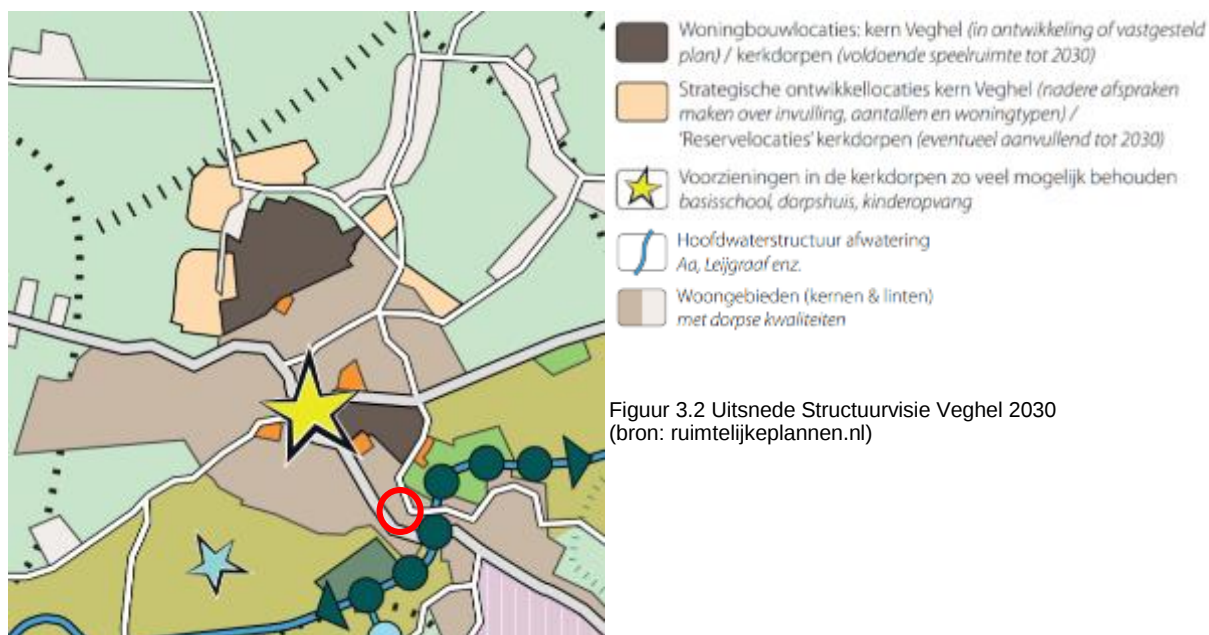
- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim Omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit. Er worden woningen gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint in het stedelijk gebied. Met het planvoornemen is sprake van inbreiding. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het plangebied is aangeduid als woongebied met dorpse kwaliteiten in de kern Erp (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de structuurvisie 'Veghel 2030' schetst de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten, waaronder behoud van de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Daarbij wordt vooral ingezet op het verder ontwikkelen van de altijd al sterk vertegenwoordigde voedingsindustrie. Deze structuurvisie biedt daarom met recht een 'menu voor de toekomst'. Dat 'menu' is opgesteld voor de voormalige gemeente Veghel als geheel. Dat betekent dat vooral de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in deze structuurvisie aan bod komen. Zaken dus, die iedereen in de gemeente aangaan. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruit gekeken, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn.

Vraaggestuurd ontwikkelen

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

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

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling worden er 8 woningen gerealiseerd in de kern van Erp. De gemeente wil meer vraaggestuurd gaan ontwikkelen waarbij woningbouwontwikkelingen die invulling geven aan onder andere het 'dorps' bouwen (als voorbeeld van een bijzonder woonmilieu) de voorkeur hebben. In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van een locatie binnen de kern Erp. De locatie leent zich voor woningtypen in een dorps woonmilieu. Onderhavig plan bouwt door op het historische patroon van haar omgeving. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Met het plan kan zelfs een verbetering in deze structuur worden bereikt omdat er ruimte ontstaat om het straatprofiel te laten aansluiten op de het profiel dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Ook wordt er gezorgd voor het opvullen van een 'gat' in de bebouwingswand van zowel de historische structuur van de Hezelstraat als die van Den Uil. De bebouwing is qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd op de bebouwingskarakteristiek in het dorpse bebouwingslint. Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de Veghelse structuurvisie.

Woonvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een Woonvisie opgesteld (vastgesteld op 5-7-2018). Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De gemeente streeft naar vitale wijken en kernen en een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden. De visie is opgebouwd uit vier verschillende thema's met elk een eigen ambitie. Zo wordt er ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt en is er aandacht voor belangrijke trends zoals duurzaamheid, zorg en welzijn, en de leefbaarheid.

De dynamiek van de woningmarkt

De woningmarkt is in beweging en het is van belang dat bouwplannen hier zoveel mogelijk op inspelen zodat aan de woonwensen van de inwoners wordt voldaan. Hierbij wordt een toename verwacht van de woningbehoefte in de gemeente tot aan 2030. Deze demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan kijkt de gemeente kritisch naar de woningen die aan de woningvoorraad toegevoegd worden.

Zorg en welzijn

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.

Duurzaamheid

De gemeente Meierijstad wil in 2050 energieneutraal zijn. Deze duurzame ambitie is doorvertaald in een duurzame woonvisie. Niet alleen dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, de woning zelf dient ook duurzaam te zijn. Hierbij dient bijvoorbeeld gekeken te worden naar de mogelijkheden voor aardgasloos bouwen, isolatie en een duurzaam gebruik van grondstoffen.

Leefbaarheid

Het creëren van 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.

Kwantitatieve woonbehoefte

Regionale afstemming

Voor de Brabantse Agenda Wonen zijn voor de periode 2017-2040 geen vaste cijfers meer vastgesteld, maar twee scenario's: een hoge en een lage verstedelijkingsgraad. Op basis van het scenario 'hoog' heeft Meierijstad voor de periode 2017-2029 een indicatieve toename woningvoorraad van 4.810 woningen. Op grond van het scenario 'laag' betreft dat 3.855 woningen. De gemeenteraad van Meierijstad gaat uit van behoeftecijfers van scenario 'hoog'. Regionale afspraken over de woningbouwplanning en -programmering moeten nog gemaakt worden.

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad

- Meierijstad had op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%. De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.
- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot 2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.
- Op de eerste plaats dient Meierijstad te voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftecijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten.

In tabel 3.1 staat de kwantitatieve woningbehoefte van Meierijstad weergegeven.

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

Tabel 3.1: kwantitatieve woningbehoefte

De prognose in de provinciale woningbehoefteprognose vastgesteld in mei 2017 met een hoge en een lage variant. De hoge variant betreft de behoefte inclusief het inhalen van de achterstand die er nu is. De cijfers van de voormalige gemeenten te samen wijkt iets af van die van Meierijstad totaal. Dit is het gevolg van afrondingsverschillen. Bepalend is de totale woningbehoefte voor Meierijstad.

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

Wanneer alleen naar Veghel gekeken wordt zouden er in de periode 1-1-2018 tot 2040 3.003 tot 3.507 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers.

Kwalitatieve woonbehoefte

De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning. Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk.

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

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

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

De kwalitatieve behoefte aan woningen voor de gemeente Meierijstad in zijn totaliteit voor de komende jaren (tot 2030) is kort samengevat als volgt weer te geven:

- 25% sociale huur;
- 15% huur vanaf € 710,00 per maand;
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop);
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur);
- 20% koop > € 275.000 (duur);

- 10 % variabel in te zetten.

De genoemde percentages gelden algemeen en worden per ontwikkellocatie verfijnd (met uitzondering van het percentage sociale huur). Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat prioriteit wordt gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Doorwerking plangebied

De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van het realiseren van seniorenwoningen in de kern Erp, binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel, bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van het gebied. Het inbreidingsplan omvat twee vrijstaande- en zes twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden gebouwd als levensloopbestendige woningen. De woningen worden gerealiseerd met aandacht voor kwaliteitsverbetering en behoudt van de kracht van de kern. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden.

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte, er worden namelijk 8 seniorenwoningen gerealiseerd. De ontwikkeling van 8 seniorenwoningen past zowel kwantitatief als kwalitatief in het woningbouwbeleid van Meierijstad. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad. Met initiatiefnemer is afgesproken dat alle woningen in het koopsegment vallen. Dit is op eigen risico van de initiatiefnemer en met initiatiefnemer afgestemd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 M.e.r.-aanmeldingsnotitie

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan worden 8 seniorenwoningen gerealiseerd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er is een meldingsnotitie separaat bij dit bestemming toegevoegd als bijlage. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op

het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

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

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

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm dient naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate vastgesteld te worden.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling van 8 seniorenwoningen wordt de onderzoeksgrens overschreden. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Salisbury Archeologie. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek is een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied vastgesteld. Deze verwachting is gebaseerd op de bekende archeologische, historische en aardwetenschappelijke gegevens uit het onderzoeksgebied. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat er een esdek aanwezig is. Dit betekent dat een vondstenniveau uit de periode Laat-Paleolithicum t/m Vroege Middeleeuwen waarschijnlijk niet meer intact is. Het sporenniveau uit deze periodes zal juist beschermd zijn door het esdek.

Salisbury Archeologie adviseert in het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Voor het opsporen van een vindplaats zonder intact vondstenniveau, is een proefsleuvenonderzoek de aangewezen opsporingsmethode. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Het vervolgonderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een vindplaats en de aard, omvang en datering hiervan vaststellen.

De huidige archeologische dubbelbestemming blijft daarom gehandhaafd en dient ter bescherming van ingrepen in het archeologisch bodemarchief.

Cultuurhistorie

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

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

Doorwerking plangebied

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Echter is op hetzelfde perceel als dat van onderhavig plangebied, aan de zuidzijde, wel een Rijksmonument aanwezig. Het betreft een woonhuis met bedrijfsruimten en een vrijstaande kerverij, gebouwd in 1922. Het is een éénlaags bedrijfspand op een rechthoekige plattegrond onder een mansardedak. Het dak is gedekt met muldenpannen. Oorspronkelijk waren alle gevels geheel in hout uitgevoerd, na oorlogsschade is het gebouw op een bakstenen plint gezet. In de gevels zijn vooral zesruitsramen aangebracht. Er zijn enkele liggende ramen aanwezig. Er wordt een kwalitatieve overgang van de beoogde ontwikkeling naar het rijksmonument gerealiseerd. Dit kan door ruimte rondom het perceel vrij te houden en kwalitatief in te richten met bijvoorbeeld gras en bomen in combinatie met een voetpad.

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. De 8 seniorenwoningen worden gerealiseerd in het westen van het perceel. Het plangebied van de woningen wordt afgescheiden van de rijksmonumenten door een fiets-/voetpad en door hagen. In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Met het plan kan zelfs een verbetering in deze structuur worden bereikt omdat er ruimte ontstaat om het straatprofiel te laten aansluiten op de het profiel dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Ook wordt er gezorgd voor het opvullen van een 'gat' in de bebouwingswand van zowel de historische structuur van de Hezelstraat als die van Den Uil. De bebouwing is qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd op de bebouwingskarakteristiek in het dorpse bebouwingslint. Het initiatief zorgt daarom niet voor negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

Historische kenschets

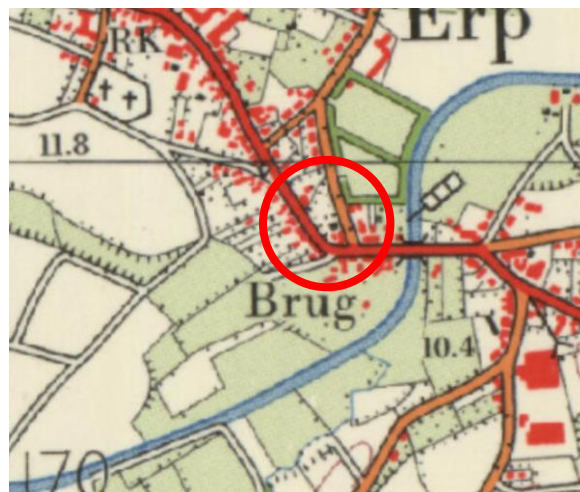
Het plangebied gelegen aan de Hezelstraat kan worden geclassificeerd in twee landschapstypen. Allereerst grenst het plangebied aan het beekdal van de Aa, daarnaast maakt het omliggende landschap uit van de oude ontginningen. De Aa komt aan de zuidoostkant Meerijstad binnen en loopt door Erp, langs Keldonk en gaat vervolgens door Veghel naar Heeswijk Dinther. De Hurkske Loop, Leijgraaf en Beekgraaf zijn belangrijke zijbeken die door de Meerijstad heen lopen. In vergelijking met het beekdal van de Dommel is het dal van de Aa opener van karakter en minder natuurlijk. Dit open karakter wordt versterkt door de (dichte) lintbebouwing aan de randen van het beekdal. Dit is ook duidelijk terug te zien in aangrenzende omgeving van het plangebied.



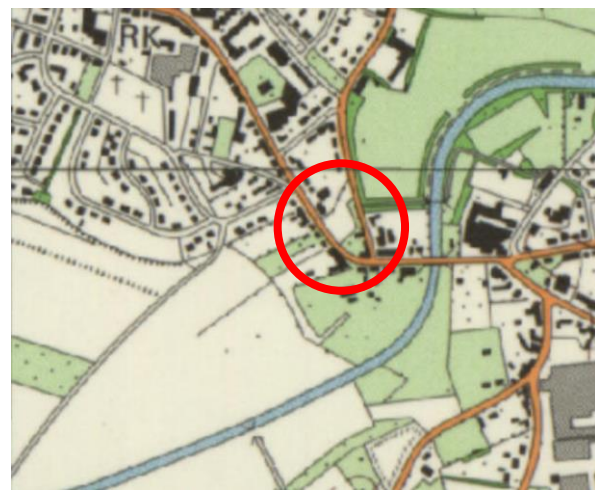
Figuur 4.1 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.2 1950 (Bron: topotijdreis)



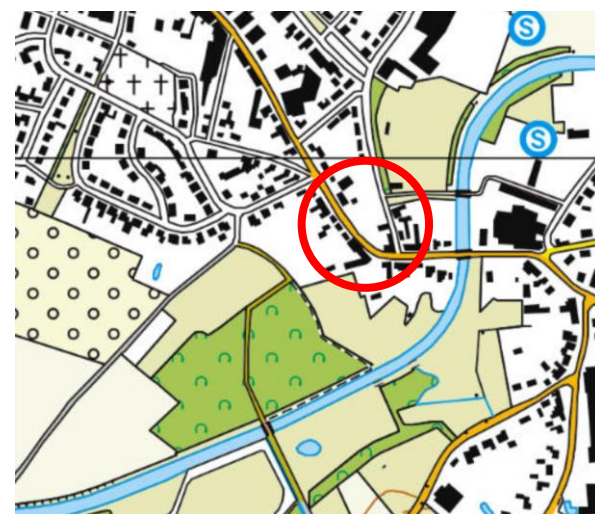
Figuur 4.3 1970 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.4 1990 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.5 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4.6 2019 (Bron: topotijdreis)

Het ontstaan van de oude zandontginningen gaat ver terug. De intrede van de landbouw en veeteelt was bepalend voor de ontwikkeling van de oude zandgronden. Alleen de hoge gronden waren geschikt voor de agrarische bedrijvigheid. Op basis van hoogte verschillen kunnen er dan ook drie globale zones worden onderscheiden. Dit is namelijk het gebied aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de Oude zandontginningen wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met een halfopen karakter. Hierin komen onregelmatige en organische wegen en verkavelingspatronen voor. Op basis van verschillende groenstructuren is er een diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, bomenrijen, houtwallen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn de ruimtes in het landschap gevarieerd. Zijn kan er onderscheid gemaakt worden in meer besloten gebieden en gebieden met een meer open karakter. In de figuren 4.1 t/m 4.6 wordt duidelijk hoe in de loop van de jaren het landschap zich heeft ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Het is belangrijk de omgevingskwaliteiten, waarden en de aanwezige monument/structuren van het gebied te waarborgen en of te versterken. Zoals al eerder beschreven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. Door de omgevingskarakteristiek in het plan mee te nemen wordt de nieuwe ontwikkeling geïntegreerd in het huidige landschap. Kwaliteiten die dienen meegenomen te worden in het plan zijn:

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt.

Deze landschappelijke kwaliteiten komen uit de landschapsanalyse van Meierijstad 2009 en zorgen voor belangrijke kaders en uitgangspunten bij een nieuwe ontwikkeling. Het voorgenomen plan kan bijdrage aan een versterken van het oude ontginningslandschap door kleinschalige landschapselementen toe te voegen. Daarnaast bevindt het plangebied binnen de lintbebouwingsstructuur. Hiermee wordt door de nieuwe ontwikkeling de huidige structuur versterkt. Echter zal er wel rekening gehouden moeten worden met de aangrenzende omgeving m.b.t. doorzichten, openheid en beslotenheid en monumenten. Wanneer de eerdergenoemde punten worden meegenomen kan de voorgenomen ontwikkeling in het landschap worden ingepast.

4.3 Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Deurnsche Peel & Maria-peel", bevindt zich op circa 19 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling van 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de Notitie AERIUS-berekening opgenomen met tevens de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de gebruiksfase. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is

een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 35 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing beschermde soorten

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

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

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Het eventueel verwijderen van de heg op de erfgrans tussen het plangebied en Hezelstraat 11 dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.1 Overzicht potentiële aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

4.4 Water

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

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) is het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Om dit te realiseren, zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarvoor integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschapsbeleid

Het Waterschap Aa en Maas beschrijft haar doelstellingen en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden voor de periode 2016 – 2021 in het Waterbeheerplan (WBP). Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen. In het WBP wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

Gemeentelijk beleid

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

Op basis van de kernkwaliteiten van de gemeente Meierijstad, de Watervisie samenwerkingsregio As50+ en de Visie Meierijstad is een gezamenlijke visie opgesteld over de toekomstige invulling van de watertaken. Om de visie te kunnen verwezenlijken zijn in het document een aantal speerpunten en aandachtsvelden bij de uitvoering van de reguliere werkzaamheden van belang. Om dit te bereiken betrekken we zoveel als mogelijk de maatschappij. Op particulier terrein liggen namelijk nog veel kansen en een hoger waterbewustzijn leidt tot meer acceptatie en aangepast gedrag.

Binnen de waterketen en het watersysteem benutten we de economische potentie om duurzaam om te gaan met energie/grondstoffen en water te (her)gebruiken voor recreatie en toerisme. Bij (her)ontwikkelingen en reconstructies dient zo goed mogelijk de boven- en ondergrondse ruimte benut te worden. Dit kan alleen door intensief samen te werken met de waterpartners.

Een planontwikkeling mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem.

Doorwerking plangebied

Door middel van een waterparagraaf is het planvoornemen hydrologisch beschreven. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Grondwater

Op basis van gegevens uit onder andere Bodemdata Nederland, Bodematlas Noord-Brabant en DINO-loket is te concluderen dat het plangebied in een infiltratie tot intermediar gebied ligt.

De stroming van het grondwater is lokaal noordelijk gericht richting de Aa en bevindt zich gemiddeld op een hoogte van circa 10,4 meter +NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Uit de gegevens van bodematlas Noord-Brabant is ter plaatse grondwatertrap VI te verwachten. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is ter plaatse op 40-60 cm-mv en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand op dieper dan 120 cm-mv te verwachten.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied zijn drie A-watergangen gelegen, waarvan de rivier de Aa de grootste is. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig en zijn verder geen waterstaatswerken, waterwegen, greppels of sloten aanwezig.

Hemelwater

In het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het terrein is braakliggend. Het hemelwater infiltreert deels in de ondergrond en stroomt deels af naar de nabij gelegen putten van de Hezelstraat of Den Uil.

Bij de planontwikkeling bedraagt het toekomstig verhard oppervlak ca. 1.537 m². Vanuit het gemeentelijk beleid van de gemeente Meierijstad dient een nieuwbouwproject in stedelijk gebied een hemelwater neutrale ontwikkeling te zijn en is hemelwaterverwerking ter plaatse dus verplicht.

Voor een bui van T = 60 bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen circa 122,28 m³. Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing.

Eventueel kan water hergebruikt worden, maar dit is geen strikte eis. Een regenton kan worden tussen geplaatst voor de besproeiing van de tuin. Bij hergebruik dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met de omgeving en mag er geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan. De benodigde retentie of afvoersnelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren in een grindgoot of middels het gebruik van een halfverharding zoals grind of een water-passerende bestrating.

Binnen het plangebied is een goede infiltratiesnelheid te verwachten. Gezien de verwachte GHG op 10,95 – 11,02 meter (circa 40-60 cm-mv) dient hemelwater bovengronds verwerkt te worden. Tot de mogelijkheden voor bovengrondse opvang van water behoren onder andere de aanleg van een verlaagde tuin maar ook een natuurlijke tuin, een sedum- of waterdak, regenwaterton of –schutting, wadi, infiltratiekratten en waterdoorlatende verharding/parkeerplaatsen. De waterberging zal op eigen terrein worden opgelost. In het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in waterbergingsvoorzienin-

gen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt de waterbergingsvoorziening concreet uitgewerkt. In de planregels is voorwaardelijk verplichtend geborgd dat voldoende waterberging plaatsvindt.

Het plangebied ligt vrij laag ten opzichte van de omgeving. Hierdoor is het nodig het vloerpeil op te hoeven tot 10-20 cm boven de rijbaan. Hiervoor is een relatief grote ophoging noodzakelijk. Het omliggende maaiveld dient zo aangelegd te worden dat het hemelwater kan afstromen richting de putten. Door het aanhouden van een hoger vloerpeil is er geen (grond)wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Afvalwater

De bestaande bebouwing in de omgeving is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Bij herontwikkeling of nieuwbouw is het uitgangspunt dat de waterstromen 100% gescheiden aangeboden wordt op het gemeentelijke stelsel. Voor aansluiting op het riool moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente Meierijstad.

4.5 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Middels het beoogde plan om 8 woningen te bouwen worden 'gevoeligere' functies gerealiseerd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bodemonderzoek toont aan dat:

- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte gemeten met cadmium, lood en zink, deze concentraties kunnen verhoogd voorkomen in het stedelijk milieu.
- In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen, waarbij het licht verhoogde gehalte met barium waarschijnlijk van buiten de onderzoekslocatie aangevoerd wordt. Verhoogde gehalten aan barium zijn vaak van natuurlijke oorsprong, waardoor er geen nader onderzoek benodigd is.

Concluderend kan worden gesteld dat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen aangetoond zijn die aanleiding vormen voor het uitvoeren van

nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bestemming wonen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

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

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

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

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en an-dere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt deels aangemerkt als een gemengd gebied en deels als een rustige woonwijk. De woningen aan de Hezelstraat zijn gelegen direct naast de hoofdinfrastructuur. De Hezelstraat is immers een aanloopstraat naar het centrum. Hier komen woningen voor afwisselend met bedrijfsacti-viteiten. Voor deze woning wordt uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied. Voor de wonin-gen aan Den Uil wordt uitgegaan van een omgevingstype rustige woonwijk, aangezien deze woningen niet direct aan de hoofdinfrastructuur zijn gelegen.

Hezelstraat 26

Op circa 30 meter van het plangebied ligt een café. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat op deze locatie de aanduiding 'horeca van categorie 2' geldt. In de regels is opgenomen dat ho-reca, categorie 2 wordt gezien als "middelzware horeca": Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen ver-oorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur voor feesten en partijen;
- conferentiecentrum.

Een dergelijk horecabedrijf kan worden gezien als een bedrijf in milieucategorie 2, met de bijbeho-rende richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk en 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richt-afstand wordt voldaan.

Aan de voorzijde van het café is een terras aanwezig en in het café wordt muziek gedraaid. Zoals hierboven beschreven wordt aan de richtafstand voldaan. Tevens wordt er aan de zuidzijde van de nieuwe woningen een afschermende voorziening gerealiseerd, zie hiervoor ook de navolgende para-graaf 4.8. Deze afschermende voorziening wordt gerealiseerd om overal in de tuinen te voldoen aan 50 dB, deze afschermende voorziening draagt tevens bij als geluidwerende afscheiding van geluid als gevolg van het café.

Den Uil 11

Aan Den Uil 11 is detailhandel toegestaan. Hier is een cateringbedrijf gevestigd. Volgens het bestem-mingsplan zijn bedrijven toegestaan in categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplich-tige inrichtingen en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan met uitzondering van een supermarkt, uitsluitend op de begane grond. Bij een bedrijf milieucategorie 2 be-hoort de richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk en 10 meter tot gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en deze bestemming is minstens 18 meter, hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Tevens zijn er al bestaande woningen aangrenzend aan deze bestemming gelegen.

Brugstraat 12

Op circa 75 meter van het plangebied is een kapper gevestigd. Dit is een bedrijf in milieucategorie 1, met de bijbehorende richtafstand van 10 meter tot rustige woonwijk en 0 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Brugstraat 13

Op ca. 120 meter ten oosten van het plangebied ligt een fabriek van het mengvoerbedrijf Fransen en Gerritsen. Dit is een bedrijf in milieucategorie 4.1, hiervoor geldt volgens de VNG-publicatie voor geluid en geur een richtafstand van 200 meter tot rustige woonwijk en 100 meter tot gemengd gebied. Aan de richtafstand tot gemengd gebied wordt voldaan aan de richtafstand tot rustige woonwijk niet. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen worden gehanteerd als basisafstanden, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De gemeente is wat dit bedrijf betreft goed op de hoogte van geur- en geluidhinder in de omgeving en de aanvaardbaarheid hiervan.

Uit het geuronderzoek (geuronderzoek, kenmerk 21720096.R01d, laatst gewijzigd d.d. 20 november 2018) bij de vigerende omgevingsvergunning d.d. 19 juni 2019 Fransen Gerrits BV Erp - omgevingsvergunning (<https://www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen/vergunning-de-tail?id=e99c7795-3597-42d4-83bd-0020cd630394>) blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen, waaronder de woning aan Brugstraat 11. Onderhavig nieuwbouwplan aan de Hezelstraat ligt 120 meter verder van het bedrijf dan deze woning (in westelijke richting). Daarom kan worden gesteld dat ook ter plaatse van het nieuwbouwplan sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van het bedrijf niet worden geschaad. Bovendien is er voor het perceel van de mengvoederfabriek een voorbereidingsbesluit van kracht, dit houdt in dat er voor aanvragen een aanhoudingsplicht geldt, om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Den Uil 3

In de directe omgeving van het plangebied liggen de voetbalvelden van voetbalvereniging RKVV Erp. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt de milieucategorie 3.1 met de bijbehorende richtafstand van 50 meter tot rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand (tot rustige woonwijk) wordt niet voldaan, waardoor er nader wordt ingegaan op het maatgevende aspect geluid. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij de voetbalvereniging vormen het stemgeluid van de spelers en de bezoekers, het balgeluid, de scheidsrechterfluit, de omroepinstallatie, luchtbehandeling en de voertuigbewegingen de voornaamste geluidbronnen. Hoewel de voornaamste geluidbronnen (stemgeluid en maximale geluidniveaus bij sportactiviteiten) niet worden getoetst volgens het Activiteitenbesluit, zijn deze geluidbronnen met oog op een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in dit akoestisch onderzoek.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen ruimschoots aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van de voetbalvereniging kan zorgen.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van 12 beoordelingspunten niet aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan (etmaal). Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt wel voldaan aan de richtwaarden uit stap 3 van de Handreiking.

Bron en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht en zijn niet mogelijk/gewenst. Maatregelen bij de ontvanger zijn daarentegen wel mogelijk. In tabel 4.2 is de benodigde gevelwering per woning weergegeven. Hierbij is ook de geluidsbelasting uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï meege-nomen, het wegverkeerslawaaï is maatgevend. De benodigde geluidwering is middels een voorwaar-delijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Door middel van een nader gevelweringson-derzoek kan op een later moment bepaald worden welke voorzieningen exact nodig zijn.

Woning	Benodigde gevelwering (WVL + IL)
1	33,3
2	33,1
3	33,6
4	25,8
5	26,0
6	26,5
7	26,2
8	25,7

Tabel 4.2 Benodigde gevelwering per woning (wegverkeerslawaaï en industrielawaaï)

De gemeente kan via stap 3 van de handreiking de overschrijdingen op de gevels toestaan, er is vol-doende aangetoond hoe een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen geborgd kan worden.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van de voetbalvereniging kan zorgen.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de woningen aan de Hezelstraat (1 t/m 3) voldaan wordt aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking. Voor de twee woningen aan Den Uil (4 en 5) wordt niet voldaan aan stap 2, maar wel aan stap 3 uit de Handreiking. Voor 3 woningen aan Den Uil (6 t/m 8) wordt niet voldaan aan stap 3 uit de Handreiking.

De benodigde (aanvullende) gevelwering in het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau blijkt ruimschoots voldoende is om in het kader van piekgeluiden te kunnen voldoen aan een aan-vaardbaar binnen niveau. De gemeente kan de overschrijdingen op de gevels toestaan, er is vol-doende aangetoond hoe een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen geborgd kan worden. Deze benodigde geluidwering is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking wordt voldaan, met uitzondering van de voorgevels van de woningen 4, 6 en 7. Ter plaatse van deze beoordelings-punten wordt eveneens niet voldaan aan de grenswaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (ook 50 dB(A) etmaalwaarde aangezien deze woningen gelegen zijn in een omge-vingstype 'rustige woonwijk').

De overschrijdingen zijn van dermate aard (1 tot 2 dB) dat hinder niet verwacht wordt, in paragraaf 4.3.1 in het akoestisch onderzoek industrielawaai is dit nader toegelicht. De reeds benodigde gevelwering (vanwege cumulatieve geluidbelasting WVL en IL) is ruim voldoende om een aanvaardbaar binnen niveau te garanderen.

Verder zijn er in de (directe) omgeving geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op onderhavige ontwikkeling omdat er altijd aan de richtafstand wordt voldaan. Vice versa heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.8 Geurhinder

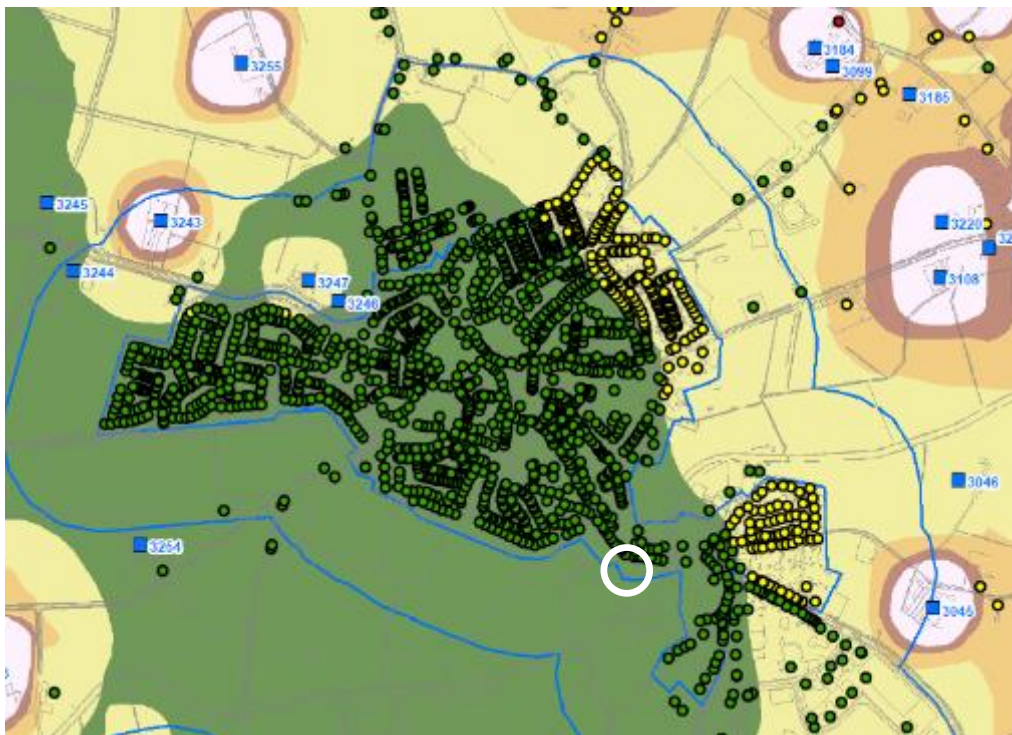
De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd.

De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Rondom de kern Erp zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

In figuur 4.7 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting (evaluatie van de gemeentelijke geurverordening 2015). Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 0 - 5 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat. De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen respectievelijk minder dan 2 ouE/m³ (o.b.v. van de V-Stacks vergunning berekening behorende bij de vergunning van Boterweg 26) en minder dan 5 ouE/m³ (o.b.v. Regionale geurkaart ODBN-regio 2020.2) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van een dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarde. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers al veel woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.7 Uitsnede Geursituatie 2015 Veghel (bron: ODBN, Gemeente Veghel)

4.9 Akoestiek wegverkeerslawaai

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Er is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe woningen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor woning 1 t/m 5 vanwege de geluidbelasting afkomstig van de doorgaande weg Kerkstraat- Hezelstraat-Brugstraat (N616). Voor deze weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt gerespecteerd.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (paragraaf 3.3 en 3.4) blijkt dat maatregelen enkel (deels) mogelijk zijn, dit in het kader van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De maatregelen zijn niet doelmatig/mogelijk om overal te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Er is een separaat besluit genomen tot verlening van de Hogere Waarde in het kader van de Wet geluidhinder (zie bijlage).

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels voor de geveldelen met een geluidbelasting van 54 dB of hoger wordt noodzakelijk geacht om aan te tonen dat binnen in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De benodigde gevelwering bedraagt maximaal $67 - 33 = 34$ dB. De benodigde gevelwering per gevel wordt berekend door het gewenste binnen niveau (33 dB) van de berekende waarden voor het desbetreffende geveldeel af te halen.

Uit het uitgevoerde onderzoek industriellawaai is gebleken dat overige geluidbronnen (voetbalvereniging) zorgen voor nog hogere cumulatieve geluidbelastingen. In tabel 4.2 is aangegeven welke gevelwering per woning benodigd is. Hierbij is ook de geluidsbelasting uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industriellawaai meegenomen. De gemeente kan de overschrijdingen op de gevels toestaan, er is voldoende aangetoond hoe een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen geborgd kan worden. Deze benodigde geluidwering is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer slecht'. Op basis de toelichting in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (paragraaf 3.4.1 en 3.4.2) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg hoeft te staan.

Daarbij worden er in de regels en verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan een tweetal afscherpende voorzieningen vastgelegd (sba-1 en sba-2) om het woon- en verblijfsklimaat in de tuinen tot een acceptabel niveau te beperken.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan worden 8 seniorenwoningen mogelijk gemaakt en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.3 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15519983	17.7	18.6	6.6	11.1	2020
15520093	17.7	18.6	6.6	11.1	2020
15520263	22.2	19.5	7.2	11.4	2020
15520532	20.1	19.0	6.8	11.3	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.3: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

Overige wet- en regelgeving

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

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.8 is de risicokaart weergegeven.

Inrichtingen

De risicokaart geeft aan dat op 400 meter ten noordoosten van het plangebied een tankstation gelegen. Dit tankstation heeft een vergunde LPG jaardoorzet van 500-1.000 m³. De volgende installaties zijn aanwezig: een LPG-reservoir met een risicocontour PR10-6 van 25 meter, een LPG-vulpunt met een risicocontour PR10-6 van 35 meter en een LPG-afleverinstallatie met een risicocontour PR10-6 van 15 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico is 150 meter. Er wordt voldaan aan de risicoafstanden er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.



Figuur 4.8 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Transport

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Hoogspanningslijnen

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

4.13 Spuitzones gewasbescherming

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

4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen. Derhalve, alsmede de achtergrondconcentratie (zie paragraaf 4.8), er geen reden is om een advies van de GGD te vragen. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft niet doorlopen te worden. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen

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

Varkens- en pluimveehouderijen

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

4.15 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Doorwerking plangebied

Verkeer

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

Voor vrijstaande koopwoningen is de verkeersgeneratie in schil centrum, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 7.9 per woning. Voor 2 vrijstaande koopwoningen is de verkeersgeneratie 15,8 motorvoertuigen per etmaal.

Voor twee-onder-een-kap koopwoningen is de verkeersgeneratie in schil centrum, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 7.6 per woning. Voor 6 twee-onder-een-kap koopwoningen is de verkeersgeneratie 45,6 motorvoertuigen per etmaal.

In totaal komt de verkeersgeneratie hiermee op 61,4 motorvoertuigen per etmaal. Er worden geen problemen met betrekking tot verkeersdrukte verwacht.

Parkeren

Volgens de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' zijn er voor vrijstaande woningen 2,4 parkeerplaatsen per woning vereist. Voor 2 vrijstaande koopwoningen dienen er 4,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor twee-onder-een-kap woningen zijn er 2,4 parkeerplaatsen per woning vereist. Voor 6 twee-onder-een-kap koopwoningen dienen er 14,4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

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

Tabel 4.4 Parkeernormen Meierijstad (bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018).

In totaal dienen er voor de ontwikkeling 19,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Waarvan 16,8 voor bewoners en 2,4 voor bezoekers. Bij 7 woningen worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en bij één woning worden er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In het noordoosten van het plangebied worden nog eens 3 openbare parkeerplaatsen aangelegd aan Den Uil. In totaal worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, zie ook figuur 2.2. Er worden, conform beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018', voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgescreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is geregeld wanneer overschrijding van bouwhoogten of bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Tevens is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat er voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 aanwezig moet zijn, waarbij per woning ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,

die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen: 'Wonen' en 'Verkeer'.

Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de toekomstige 8 woonpercelen. Binnen de bestemming is het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis onder voorwaarden, de hoofdfunctie. Voorts zijn bijbehorende gebruiksvormen zoals tuinen, erven, groen-, speel- en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn twee bouwstroken (bouwvlakken) opgenomen: één aan de zijde van de Hezelstraat en één aan de zijde van Den Uil. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd, waarbij het maximum aantal woningen per bouwvlak is aangegeven. Ook de maximum hoogten zijn op de verbeelding aangegeven, evenals de toegestane typen woningen (vrijstaand dan wel twee-aaneengebouwd). In de bouwregels zijn daarnaast enkele situeringseisen opgenomen, die zijn gekoppeld aan het toekomstige bouwperceel. Dit betreft minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de situering van de voorgevel. Voor bijbehorende bouwwerken zijn in de bouwregels specifieke regels gesteld, evenals voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouw mogelijkheden verschillen binnen de zones 'tuin' (voorerven), 'erf' (achtererven) en de bouwvlakken.

Aan het bebouwen en gebruiken van de gronden en bebouwing voor woondoeleinden, zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd. Deze hebben onder meer betrekking op het realiseren van een geluidwerende erfafscheiding ter borging van het woon- en leefklimaat in de tuinen. Daarnaast is de realisatie van een groene begeleiding van de langzaamverkeersverbinding en enkele perceelsranden overeenkomstig het inrichtingsplan in de bijlage bij de regels.

Bestemming 'Verkeer'

Aan de zijde van de Hezelstraat is de bestemming van een deel van de gronden gewijzigd van 'Wonen' naar 'Verkeer'. Deze gronden worden openbaar gebied, aansluitend op de Hezelstraat. Ook de doorgang tussen de nieuwe woonkavels en de bestaande woonpercelen Hezelstraat 23/Den Uil 46-48 wordt bestemd als 'Verkeer'. Hier is een functieaanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. Voorts heeft een klein gedeelte van het plangebied aan de zijde van Den Uil (noordelijke punt) de bestemming 'Verkeer' gekregen in verband met de aanleg van openbare parkeerplaatsen.

De regeling van de bestemming 'Verkeer' is afgestemd op de aangrenzend geldende Verkeersbestemming. Binnen de bestemming zijn wegen, paden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, groen, water e.d. toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' zijn geen doorgaande wegen voor gemotoriseerd verkeer toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van acht woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een ontwikkelaar. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is op 8 september 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad. In de periode van 10 september 2021 tot en met 22 oktober 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter

inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad. Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hezelstraat/Den Uil, Erp' een zienswijze ingediend: Zienswijze 1: ontvangen op 22 oktober 2021.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Hezelstraat/Den Uil, Erp'. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzingen, zoals opgenomen in de bijlagen. Op 17februari heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Hezelstraat/Den Uil Erp' ongewijzigd vastgesteld.

