

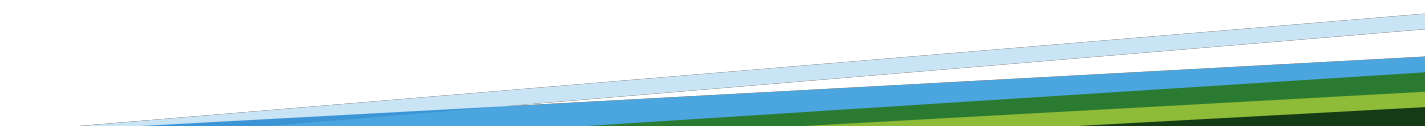


Bestemmingsplan

Keldonk, herziening Oudestraat 6, Morgenstraat
29, Antoniusstraat 21



Betreffende	Keldonk, herziening Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.KEL000BP0012023P-VG01
Datum	13 november 2025



colofon

projectnaam

**Bestemmingsplan
Oudestraat/Morgenstraat 29 en
Antoniusstraat 21 te Keldonk**

datum

13 november 2025

projectnummer

P04895

IMRO-identificatienummer

NL.IMRO.1948.KEL000BP0012023P-VG01

opdrachtgever

Particulier

Concept

31 oktober 2023

Ontwerp

7 december 2023

Vaststelling

13 november 2025

BRO

Projectleider

JRi

projectteam

AvdO

bron kapt

BRO

review

JRi

Willemsplein 2

5211 AK 's-Hertogenbosch

+31 (0)73 208 91 55

info.bro@movares.nl

www.movares.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	14
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	21
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Structuurvisie Veghel 2030	23
3.3.2	Visie Meierijstad	23
3.3.3	Woonvisie Meierijstad	24
3.3.4	Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad	25
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Verkeer en parkeren	27
4.1.1	Toetsingskader	27
4.1.2	Onderzoek	27
4.1.3	Conclusie	29
4.2	Geluid	29
4.2.1	Toetsingskader	29
4.2.2	Onderzoek	30
4.2.3	Conclusie	31
4.3	Luchtkwaliteit	31
4.3.1	Toetsingskader	31
4.3.2	Onderzoek	31
4.3.3	Conclusie	33
4.4	Bedrijven en milieuzonering	33
4.4.1	Toetsingskader	33
4.4.2	Onderzoek	34
4.4.3	Conclusie	36
4.5	Geur agrarisch	36
4.5.1	Toetsingskader	36
4.5.2	Onderzoek	36
4.5.3	Conclusie	37
4.6	Kabels en leidingen	37
4.6.1	Onderzoek	37
4.6.2	Conclusie	37
4.7	Externe veiligheid	38
4.7.1	Toetsingskader	38
4.7.2	Onderzoek	38
4.7.3	Conclusie	41
4.8	Ecologie	41
4.8.1	Toetsingskader	41

4.8.2	Onderzoek	43
4.8.3	Conclusie	44
4.9	Bodem	44
4.9.1	Toetsingskader	44
4.9.2	Onderzoek	44
4.9.3	Conclusie	47
4.10	Water	47
4.10.1	Toetsingskader	47
4.10.2	Onderzoek	50
4.10.3	Conclusie	52
4.11	Archeologie	52
4.11.1	Toetsingskader	52
4.11.2	Onderzoek	52
4.11.3	Conclusie	54
4.12	Cultuurhistorie	54
4.12.1	Toetsingskader	54
4.12.2	Onderzoek	55
4.12.3	Conclusie	56
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
4.14	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	57
5	Juridische planopzet	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Plansystematiek	60
5.3	Bestemmingen	62
6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.1.1	Financieel-economische haalbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2.1	Omgevingsdialoog	63
6.2.2	Vooroverleg	64
6.2.3	Vaststellingsprocedure	64
	Toelichting	66
	Regels	67
	Separate bijlagen	
	Bijlage 1 Tekeningen	
	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaaï	
	Bijlage 4 Quickscan flora en fauna	
	Bijlage 5 Stikstofonderzoek	
	Bijlage 6 Bodemonderzoeken	
	Bijlage 7 Waterparagraaf	
	Bijlage 8 Archeologische quickscan Morgenstraat 29 te Keldonk	
	Bijlage 9 Aanmeldnotitie m.e.r.	
	Bijlage 10 Omgevingsdialoog	
	Bijlage 11 Notitie Ambtelijke wijzigingen	

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Oudestraat 6 te Keldonk bevindt zich op dit moment een bedrijfspand van 'Bouwe Interieurs'. De omvang van het huidige bedrijfspand is door de jaren heen te klein geworden voor dit bedrijf. Hierdoor wordt het bedrijf belemmerd in het voeren van goede bedrijfsvoering. Bovendien worden de mogelijkheden tot spontane, natuurlijke groei in belangrijke mate beperkt.

Op de locatie aan de Oudestraat 6 bestaan onvoldoende mogelijkheden om te komen tot uitbreiding van het huidige bedrijfspand. Daarom zijn de eigenaren van het bedrijf 'Bouwe Interieurs' voornemens om hun bedrijf te amoveren van de locatie aan de Oudestraat 6 naar de locatie Antoniusstraat 21 te Keldonk en hier een nieuw bedrijfspand met showroom op te richten.

Het amoveren van het bedrijf van de Oudestraat 6 naar de Antoniusstraat 21 geeft ruimte om te komen tot herontwikkeling van de locatie aan de Oudestraat 6. Beoogd wordt om op deze locatie woningen te realiseren. Hierbij zal het huidige bedrijfspand getransformeerd worden naar 2 halfvrijstaande woningen. Tevens zullen op de aangrenzende locatie aan de Morgenstraat 29 ook nog eens 2 halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt de bestaande vrijstaande woning gesloopt.

Op 14 februari 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Meierijstad. Het principeverzoek had betrekking op de verhuizing van het bedrijf naar de Antoniusstraat 21 en het verzoek voor het realiseren van woningen aan de Oudestraat 6 en Morgenstraat 29 te Keldonk. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 juli 2022 besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkelingen van alle genoemde locaties. Wel heeft de gemeente hier voorwaarden aan gesteld. Naar aanleiding van het door de gemeente genomen principebesluit heeft er nog overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Tijdens dit overleg zijn de uitgangspunten voor de ontwikkelingen op de locaties Oudestraat 6, Morgenstraat 29 en Antoniusstraat 21 overeengekomen.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Keldonk', 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a' en 'Keldonk, reparatieplan'. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom moeten overgaan tot een partiële bestemmingsplanherziening. Hiertoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit twee plandelen die niet grenzend zijn, namelijk het plandeel 'Oudestraat 6/Morgenstraat 29' en het plandeel 'Antoniusstraat 21'.

1.2 Plangebied

Beide plandelen die onderdeel uitmaken van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn gelegen in de gemeente Meierijstad. Het plandeel 'Oudestraat 6/Morgenstraat 29', waar het huidige bedrijfspand is gevestigd en waar de woningen zullen worden gerealiseerd, staat kadastraal bekend onder de gemeente Erp, sectie P, perceelnummers 934 (gedeeltelijk), 1973, 1974, 1975 en 1976. Het plandeel waar het bedrijf naartoe wordt geamoveerd, 'Antoniusstraat 21', staat kadastraal bekend onder de gemeente Erp, sectie P, perceelnummers 628 en 409 (gedeeltelijk; gronden nog aan te kopen).

Om te verduidelijken welke ontwikkelingen op welke locatie binnen het plangebied worden beoogd, zal in het vervolg van onderhavig bestemmingsplan voornamelijk worden gesproken over de drie verschillende locaties:

1. Oudestraat 6;
2. Morgenstraat 29;

3. Antoniusstraat 21.

Aangezien de locaties Oudestraat 6 en Morgenstraat 29 aan elkaar grenzen, worden beide locaties samen gezien als één plandeel. Ter verduidelijking is op de volgende pagina op een kaart aangeduid waar betreffende locaties zich bevinden.



Figuur 1: Locaties 'Oudestraat 6' (rood), 'Morgenstraat 29' (blauw) en 'Antoniusstraat 21' (paars) te Keldonk (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Algemeen

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

- Bestemmingsplan 'Keldonk', vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Veghel op 5 juli 2011;
- Bestemmingsplan 'Keldonk, reparatieplan', vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Veghel op 20 oktober 2016;
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 31 januari 2019;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 27 januari 2021;
- 'Paraplubestemmingsplan archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 10 april 2025.

Voor de locatie 'Antoniusstraat' vigeert in aanvulling op de reeds genoemde bestemmingsplannen nog het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a', vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente op 20 juni 2013.
- Per locatie binnen het plangebied zal worden ingegaan op bestemmingen en aanduidingen als geldend op grond van het bestemmingsplan.

Verder heeft de gemeente het 'Paraplubestemmingsplan archeologie' op 10 april 2025 vastgesteld. Met dit parapluplan is rekening gehouden. Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld met als doel om voor de gehele gemeente een integrale en actuele planologische doorvertaling van het archeologische beleid te kunnen geven om zo tot een doelmatige bescherming van het archeologisch erfgoed te komen. Het betreft een paraplubestemmingsplan, dat niet alle regels herzielt, maar waarbij de regels zijn toegespitst op één onderwerp: in dit geval archeologie. Voor het plangebied gelden er verschillende dubbelbestemmingen. Deze zijn onverkort overgenomen in de onderhavige herziening van het bestemmingsplan.

Locatie Oudestraat 6

Op grond van bestemmingsplan 'Keldonk, reparatieplan' geldt ter plaatse van de locatie 'Oudestraat 6' de bestemming 'Wonen'. Tevens zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid' bedrijfsbebouwing en bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 toegestaan (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen) toegestaan. De bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen', zoals deze is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen 'Keldonk, reparatieplan' en 'Keldonk' luidt als volgt:

Bestemmingsplan 'Keldonk, reparatieplan'

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

In artikel 13 'Wonen' van bestemmingsplan 'Keldonk' zoals is vastgesteld door de raad van de gemeente Veghel op 5 juli 2011, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0860.KE01bb000000BP2010-VG01, dient artikel 13.1.c. als volgt vervangen te worden:

- a. wonen in woningen;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid' zijn bedrijfsbebouwing en bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 toegestaan met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;*

Bestemmingsplan 'Keldonk'

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

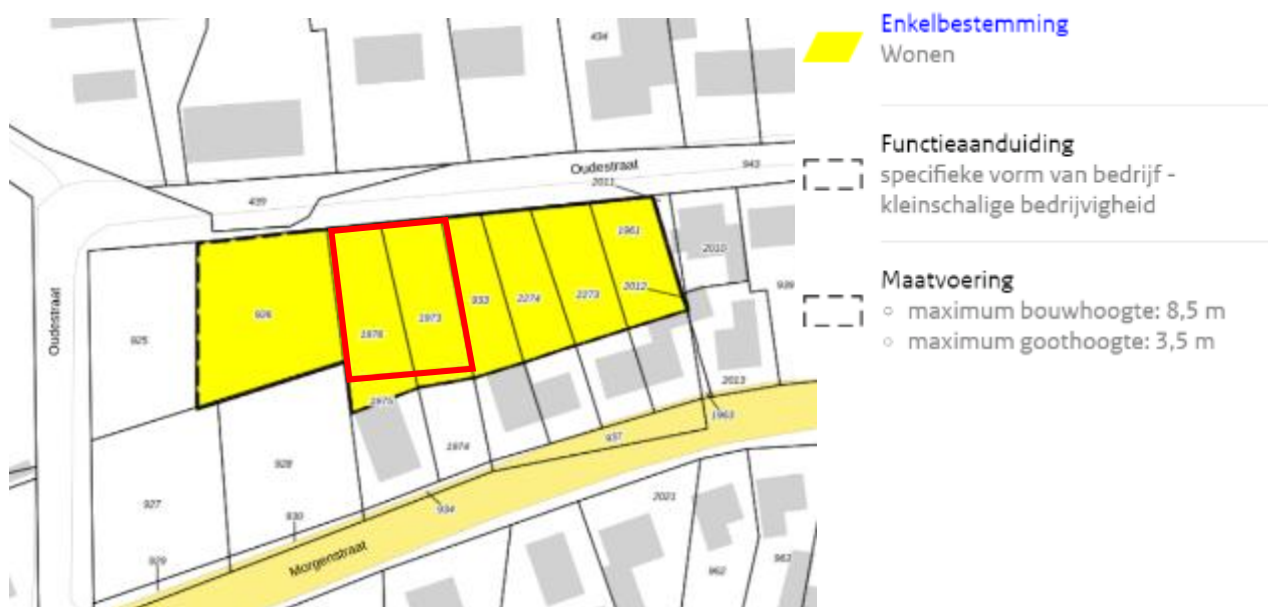
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;*
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:*
 - 1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;*
 - 2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;*
 - 3. in alle andere gevallen, 45 m²;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid', zijn bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 toegestaan met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch', agrarische bedrijfsvoering;*
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', een bedrijf;*
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', detailhandel en horeca tot en met categorie 2;*
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijbehorende bouwwerken;*

met de daarbij behorende:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuinen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
- k. groen- en speelvoorzieningen;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

Gelet op de hiervoor opgenomen bestemmingsomschrijvingen is wonen in beginsel toegestaan. Hoofdgebouwen mogen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. Van belang is verder nog dat een goothoogte van maximaal 3,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8,5 m is toegestaan. Een en ander is zichtbaar op de uitsnede uit de verbeelding van bestemmingsplan 'Keldonk, reparatieplan'.



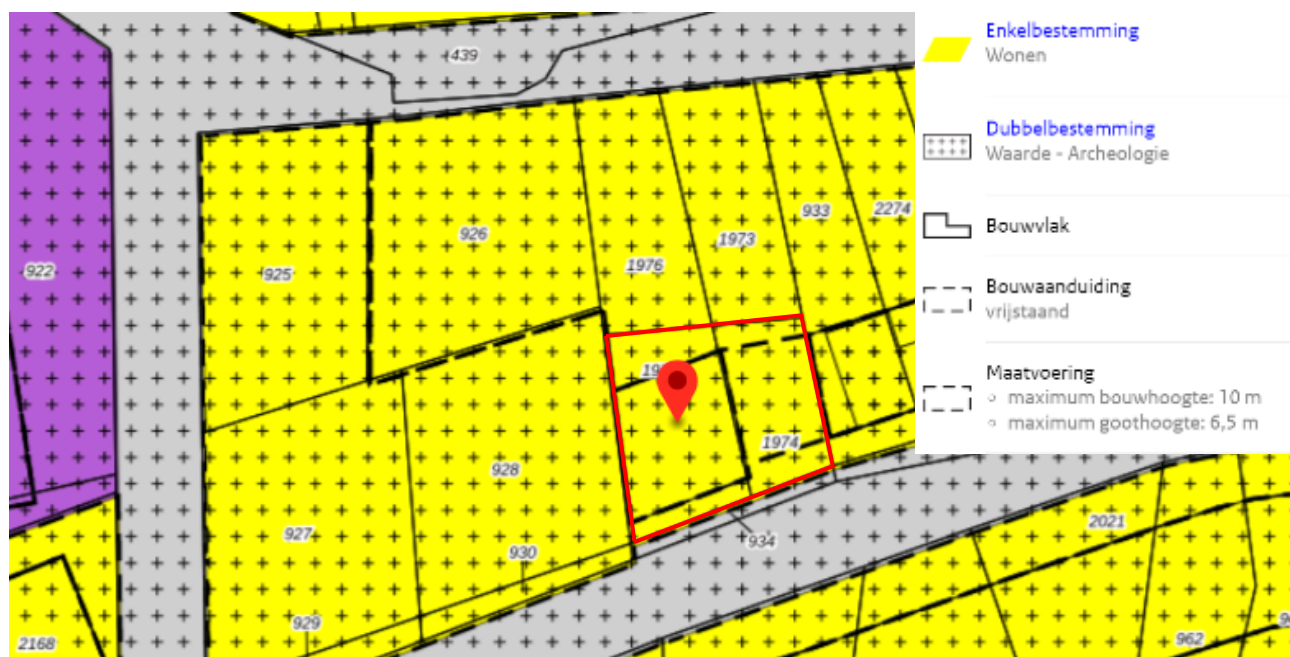
Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Keldonk, reparatieplan' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals reeds beschreven is wonen op grond van de regels uit de bestemmingsplannen 'Keldonk' en 'Keldonk reparatieplan' in beginsel toegestaan op de locatie Oudestraat 6. Hoofdgebouwen mogen echter enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ter plaatse van Oudestraat 6 is echter geen bouwvlak opgenomen. Dat heeft tot gevolg dat het op dit moment niet toegestaan is op deze locatie woningen te realiseren, ook niet binnen bestaande bebouwing.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing volgens het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' (vastgesteld op 10 april 2025). De relevantie hiervan wordt besproken in paragraaf 4.11 'Archeologie'.

Locatie Morgenstraat 29

Op grond van bestemmingsplan 'Keldonk' geldt ter plaatse van de locatie 'Morgenstraat 29' de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de huidige woning is een bouwvlak inclusief bijbehorende bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Een en ander is zichtbaar op de uitsnede uit de verbeelding van bestemmingsplan 'Keldonk'.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Keldonk' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Keldonk' wordt verwezen de beschrijving van het juridisch-planologisch kader met betrekking tot de locatie 'Oudestraat 6'.

Op gronden met de bestemming 'Wonen' gelden ingevolge artikel 13.2.2 van bestemmingsplan 'Keldonk' de volgende regels voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak.

13.2.2 Aanduiding bouwvlak

a Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. 'aaneengebouwd': 3 of meer aaneengebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- c. (...)
- d. (...)
- e. (...)
- f. (...)
- g. (...)
- h. (...)
- i. (...)

Ter plaatse van de huidige woning is een bouwvlak inclusief bijbehorende bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Dat betekent dat binnen dit bouwvlak enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan. De beoogde nieuwbouwwoningen in de vorm van 2 aaneengebouwde woningen kunnen niet als 'vrijstaand' worden aangemerkt. Daarom is het oprichten hiervan strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien overschrijdt de bebouwing naar verwachting de begrenzing van het bouwvlak. Aangezien hoofdgebouwen enkel binnen het bouwvlak mogen worden opgericht, bestaat er ook ten aanzien van dit punt strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast zijn volgens het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De relevantie hiervan wordt besproken in paragraaf 4.11 'Archeologie'.

Locatie 'Antoniusstraat 21'

Op basis van bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a' hebben de gronden binnen de locatie 'Antoniusstraat 21' de bestemming 'Wonen'. Aan de voorzijde van het perceel zijn twee separate bouwvlakken opgenomen. Voor elk van beide geldt de aanduiding 'vrijstaand'. Op het achterste deel van het perceel is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid' van toepassing. Een en ander is zichtbaar op de uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a'.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' als opgenomen in bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a' luidt als volgt:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in woningen;
- b. De uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
 1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
 3. in alle andere gevallen, 45 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid', zijn bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bijgevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten, toegestaan met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', voor een ontsluitingsweg;

met daarbij behorende:

- e. (...)
- f. (...)
- g. (...)
- h. (...)
- i. (...)
- j. (...)
- k. (...)

Op grond van het bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21' is het behoud van de bestaande loods die zich ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid' bevindt niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing op het deel van het perceel waarvoor deze aanduiding niet geldt is echter niet toegestaan. Op het gedeeltelijk aan te kopen perceel 409 rust ingevolge het bestemmingsplan 'Keldonk' de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'erf'. Een gebruik van deze gronden als parkeerterrein ten dienste van het bedrijf, zoals beoogd, is niet toegestaan.

Daarnaast is volgens het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De relevantie hiervan wordt besproken in paragraaf 4.11 'Archeologie'.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Oudestraat 6

Het huidige bedrijfspand van de initiatiefnemers is gevestigd aan de Oudestraat 6 te Keldonk. De locatie ligt ten noorden van het dorpslint, nabij het buitengebied. De omliggende bebouwing is gebouwd in een periode grofweg van de negentiende eeuw tot heden, dit zijn met name vrijstaande panden. De nabije omgeving kent enkele functies, waaronder een bakkerij, kerk en horecavoorziening. Enkele impressies van deze locatie en omgeving zijn weergegeven in de navolgende figuren.



Figuur 5: Huidig bedrijfspand aan de Oudestraat (bron: Google Street View)



Figuur 6: Omliggende bebouwing locatie Oudestraat
(bron: Google Street View)

Morgenstraat 29

De locatie aan de Morgenstraat is gelegen aan het dorpslint van Keldonk. Op deze locatie is een vrijstaande woning gevestigd. De woning is gebouwd rond 1925. De omliggende bebouwing bestaat met name uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het perceel beschikt over een ruime oprit aan de rechterzijde van de woning. Deze oprit zorgt voor directe verbinding met het perceel aan de Oudestraat 6. De grond is in eigendom van de initiatiefnemers. Enkele impressies van deze locatie en omgeving zijn weergegeven in de navolgende figuren.



Figuur 7: Vrijstaande woning aan de Morgenstraat 29, met op de achtergrond het huidige bedrijfspand (bron: Google Street View)



Figuur 8: Omliggende bebouwing locatie Morgenstraat (bron: Google Street View)

Antoniusstraat 21

De locatie aan de Antoniusstraat is gelegen aan het dorpslint van Keldonk. Op de achterzijde van dit perceel is een bedrijfspand gelegen. Dit pand is gebouwd na de bestemmingsplanwijziging op deze locatie, de wijziging dateert uit 2013. Op grond van het bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a', zijn aan de voorzijde van het perceel 2 vrijstaande woningen toegestaan. Deze woningen zijn echter nooit gerealiseerd. In de omgeving van deze locatie zijn met name vrijstaande woningen gelegen. Daarnaast is er op korte afstand een basisschool gevestigd. Ten noorden van het pand zijn er weilanden gelegen. Enkele impressies van deze locatie is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 9: Bedrijfspand Antoniusstraat (bron: Google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

Oudestraat 6

De huidige showroom van het bedrijf van initiatiefnemers bevindt zich aan de Oudestraat 6. Het voornemen bestaat om de bedrijfsbebouwing te splitsen in twee halfvrijstaande woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsbebouwing leent zich hiervoor, aangezien hierbij expliciet is aangesloten bij de uiterlijke verschijningsvorm van woningen in de nabijheid. Dit is bijvoorbeeld te zien aan de naar boven spits toelopende gevels. Verder is het pand ook inpandig geschikt gemaakt voor een eenvoudige omzetting naar wonen. Zo is reeds bij de bouw van het pand rekening gehouden met een toekomstige omzetting naar wonen door het leidingwerk voor water en elektriciteit zo te leggen dat splitsen met weinig aanpassingen mogelijk is. Samenhangend met de transformatie naar wonen zal minder behoefte zijn aan een verhard voorterrein. De parkeernorm voor twee woningen is lager dan die voor een bedrijf en daardoor ontstaat ruimte om aan de voorzijde voortuinen te maken. Hierdoor zal de bestaande vrij 'grijze' woonstraat vergroenen.

Morgenstraat 29

Aan de achterzijde van de huidige bedrijfsbebouwing, aan de doorgaande straat door Keldonk, bevindt zich een woning, aan de Morgenstraat 29. Deze woning is in eigendom van de initiatiefnemers. Voor deze locatie zijn voornemens om de bestaande woning te slopen. Om vervolgens ter plaatse van de huidige woning en de naastgelegen oprit één woongebouw op te richten bestaande uit 2 aaneengebouwde woningen. De bouwmassa bestaat uit een kap en sluit daarmee goed aan op de bebouwingskarakteristiek van het bebouwingslint in de Morgenstraat. Het betreft één ruime woning en één compactere woning geschikt voor de betaalbare huursector. Om aan de westzijde van het perceel een courante inrit te kunnen maken, zal er mogelijk een lantaarnpaal verplaatst moeten worden. In het profiel van de Morgenstraat is hiervoor voldoende ruimte. Er hoeft hiervoor geen parkeerplaats of boom te worden verwijderd. Gelet op het feitelijke gebruik

van een deel van het perceel met nummer 934 als voortuin met inrit, zal met voorliggend bestemmingsplan het planologische regime in overeenstemming worden gebracht met het feitelijke gebruik. Dit houdt in dat over de gehele breedte van het perceel aan de zijde van de woning een woonbestemming komt te liggen. Het deel dat grenst aan de Morgenstraat/straatzijde en in gebruik is als berm en voor verkeersdoeleinden, zoals parkeren, lantaarnpaal, kabels en leidingen, e.d., behoudt de verkeersbestemming en is buiten de planherziening gelaten.



Figuur 10: Situatietekening Morgenstraat en Oudestraat

Antoniusstraat 21

Het bedrijf van de initiatiefnemers 'Bouwe Interieurs' is in de huidige situatie gelegen aan de Oudestraat 6 te Keldonk. Het voornemen bestaat om het bedrijf op de locatie van de Antoniusstraat 21, te gaan vestigen. De reden van de verplaatsing is, omdat het huidige bedrijfspand niet meer voldoet aan de wensen van de initiatiefnemers en er geen voldoende ruimte is voor uitbreiding. Het bestaande bedrijfspand, dat al gevestigd is aan de noordzijde van de locatie aan de Antoniusstraat 21, zal behouden blijven. Dit pand zal dienen als magazijn voor het bedrijf, met een BVO van circa 300 m². Aan de voorzijde (zuidzijde) van het perceel zal een bedrijfspand met showroom opgericht worden. Beoogd wordt om een pand, inclusief showroom, te bouwen met tweetal verdiepingen. De begane grond zal grotendeels dienen als showroom met een BVO van circa 390 m². De overige ruimte op de begane grond, van zo'n 80 m² is bedoeld als ontwerpatelier/kantoorruimte. De eerste verdieping zal beschikken over een BVO van circa 430 m². Het nieuw te bouwen pand zal over een BVO beschikken van 900 m². Dit is een toename van 440 m² ten opzichte van de bedrijfslocatie aan de Oudestraat 6. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om aan de voorzijde van het pand een bedrijfswoning te realiseren.

Bij de ontwikkelingen is er geen sprake van de realisatie van een winkel/detailhandel. Het betreft een ontwikkeling van bedrijfsruimte met showroom.

Bij de ontwikkelingen van het nieuwe bedrijfspand aan de Antoniusstraat is er rekening gehouden met de toekomst van het pand. Het ontwerp van het pand biedt de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst te transformeren naar woningbouw, gerelateerd aan goedkoop woonsegment. De bouw van het pand anticipeert op een mogelijke, toekomstige realisatie van 8 appartementen. Een aandachtspunt is de inijk vanuit eventuele toekomstige appartementen in de tuinen van de burens. Desalniettemin wordt verwacht dat de afstand groot genoeg zal zijn om dit mogelijke toekomstige plan in te passen. De dakhelling kan eventueel zo aangepast worden dat er dakramen bij de bovenste appartementen geplaatst kunnen worden, wat de inijk beperkt. Echter, bij de huidige ontwikkelingen is nog geen sprake van het realiseren van woningbouw op de locatie aan de Antoniusstraat. Mocht hier sprake van zijn wordt bij de toekomstige transformatie het magazijn gesloopt voor kwaliteitsverbetering. Hiervoor zal een separate procedure worden doorlopen.

Het pand waarin het bedrijf met showroom gevestigd zal worden, zal een dorpsse uitstraling krijgen. Het pand komt vrij op het perceel te staan, met aan beide zijden circa 4,2 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het gebouw kent een duidelijke geleding, waarbij aan de zijde van de Antoniusstraat een smallere massa komt welke refereert aan de lintbebouwing aan deze straat. In deze massa is het mogelijk een bedrijfswoning te realiseren. Achter deze smallere massa komt de bedrijfsloods. Deze is afgedekt met een dubbele mansardekap waardoor deze niet massaal oogt.

Op het perceel is er ruimte gemaakt voor het parkeren van auto's, en voor het laden en lossen van materialen. Aan de achterzijde van de showroom worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens worden aan de achterzijde van het magazijn 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar door een doorgang in het magazijn. De doorgang is op de navolgende figuur aangegeven met een gegarandeerde minimale breedte en hoogte. De doorgang is te allen tijde vrij van obstakels. Tussen de opslagruimte en de doorgang is een fysieke barrière geplaatst, zodat er geen obstakels in de doorgang kunnen staan. De doorgang is dus volledig vrij van obstakels. Verder is de doorgang uitsluitend bedoeld voor het verplaatsen van voertuigen naar de achterzijde van het magazijn om te parkeren, en voor het laden en lossen. De parkeerplaatsen worden gebruikt door medewerkers/eigen personeel en zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor bezoekers. Bezoekers kunnen parkeren aan de voorzijde van het magazijn. De ruimte achter het magazijn biedt

voldoende manoeuvreerruimte voor voertuigen. Ook is er sprake van extra opslagcapaciteit aan de achterzijde van het magazijn.

De aanwezige roldeuren zijn essentieel om het magazijn te kunnen afsluiten wanneer het bedrijf gesloten is, ter voorkoming van diefstal van de aanwezige opslag en voertuigen. Wanneer het bedrijf geopend is en er voertuigen op- en afrijden, blijven de parkeerplaatsen op het achterterrein via de roldeuren en de doorgang volledig toegankelijk.

Het inrichtingsvoorstel omvat ook een plan voor de vergroening van het perceel. Er worden enkele solitaire bomen geplant en een haag aangelegd die het perceel omzoomt. Aan de voorzijde wordt een voortuin ingericht met hagen en enkele bomen. De voortuin draagt niet alleen bij aan een verbeterd aanzicht van het perceel en een aantrekkelijkere omgeving, maar biedt ook ruimte voor klimaatadaptatie. De tekening voor de beoogde ontwikkeling, aan de Antoniusstraat 21, wordt hieronder weergegeven. Ook is deze toegevoegd in de bijlagen.

In de situatietekening en gevelopbouw is rekening gehouden met een mogelijke transformatie naar 8 startersappartementen in de toekomst.



Figuur 11: Situatietekening Antoniusstraat

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

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

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

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

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes.

Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die, gelet op hun onderlinge afstand, als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen worden aangemerkt.

Aangezien onderhavig plan voorziet in een feitelijk toevoeging van 4 woningen en een planologische netto-toevoeging van 1 woning (sloop van 1 woning en op de locatie Antoniusstraat zijn reeds 2 woningen planologisch toegestaan), kan per definitie geen sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor andere functies dan wonen wordt uitgegaan van een toevoeging van meer dan 500 m² BVO voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is sprake van een toename van 440 m² ten opzichte van het bestaande bedrijf. Hierdoor is er ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is het niet noodzakelijk om te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in maart 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de IOV.

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de IOV aangemerkt als 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'. Artikel 3.42 van de IOV Noord-Brabant is om die reden van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Dat artikel luidt als volgt:

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

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

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

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

Lid 3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- c. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;

2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

De plangebieden zijn in bestaand stedelijk gebied gelegen waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De ontwikkeling van dit plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls binnen de omgeving. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en de energietransitie. Daarnaast dient de ontwikkeling voorzien te zijn van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, de omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruitgekeken, namelijk tot het jaar 2030, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn. Het in de structuurvisie geformuleerde beleid is vooral gericht 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.

Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de 'Structuurvisie Veghel 2030' aangemerkt als bestaand woongebied met dorpse kwaliteiten. In de structuurvisie is een drietal prioriteiten opgesteld met betrekking tot de ontwikkeling van locaties:

- Afronden Keldonkse Morgen;
- Ontwikkeling van een zuidelijk Lob;
- Beperkte inbreeding in het dorpscentrum tussen Oudestraat en Morgenstraat.

Doorwerking plangebied

In de 'Structuurvisie Veghel 2030' wordt het plangebied niet aangemerkt als woningbouwlocatie. Reden hiervoor is mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van deze structuurvisie in 2013 nog niet gesproken is over het amoveren van het bedrijf 'Bouwe Interieurs'. Door het amoveren van het bedrijf ontstaan er, op de huidige locatie van het bedrijf plangebied, kansen om te komen tot een herontwikkeling van de locatie en hier te kiezen voor woningbouw.

3.3.2 Visie Meierijstad

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

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities

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

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

Onze inwoners verblijven in een veilige woon en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meergeneratie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

3.3.3 Woonvisie Meierijstad

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

- De dynamiek van de woningmarkt;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Duurzaamheid;
- Leefbaarheid.

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

Binnen een woningbouwprogramma dient ten minste 25% van de woningen binnen de sociale huursector te vallen. Om dit te behalen kunnen er mogelijkheden worden onderzocht voor het instellen van een Volkshuisvestingsfonds. Het doel hiervan is dat woningbouwplannen die onvoldoende bijdragen aan de opgave voor het realiseren van sociale huurwoningen financieel bijdragen aan het realiseren van meer sociale huurwoningen op andere locaties.

Doorwerking plangebied

Door de verplaatsing van het bedrijf 'Bouwe Interieurs' van de Oudestraat naar de Antoniusstraat, biedt de locatie aan de Oudestraat ruimte voor een herontwikkeling. Op deze locatie wordt het huidige pand behouden en getransformeerd naar woningen. Hiermee wordt er ingespeeld op de ambitie van de gemeente Meierijstad. Hierin staat namelijk dat, indien geschikt, vrijkomend vastgoed benut dient te worden voor woningbouw. De ontwikkeling die betrekking heeft op de drie locaties betreft een inbreidingsprogramma, de 4 nieuwe woningen zijn langs het dorpslint gelegen.

Het plan voorziet in planologisch opzicht in de toevoeging van 2 woningen. Er kunnen met het plan 5 woningen (waarvan 1 bedrijfswoning) worden gerealiseerd. Er wordt één woning gesloopt (Morgenstraat 29), waardoor er feitelijk 4 woningen worden toegevoegd.

Op grond van het geldende planologische kader is ter plaatse van de Morgenstraat 29 één woning planologisch is toegestaan. Ter plaatse van de Antoniusstraat 21 kunnen er 2 woningen opgericht worden conform het huidige bestemmingsplan, terwijl er in onderhavig plan slechts één bedrijfswoning mag worden opgericht.

Op grond van de regel uit de Woonvisie dient – bij plannen vanaf 4 nieuwe woningen – ten minste 25%, van het woningbouwprogramma, binnen de sociale huursector te vallen. Omdat er in planologisch opzicht slechts twee woningen worden toegevoegd, is deze regel niet van toepassing op voorliggend plan. Desalniettemin leent de locatie Morgenstraat 29 zich voor de realisatie van één van de twee woningen in het betaalbare segment.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de herontwikkeling van de locaties Antoniusstraat, Oudestraat en Morgenstraat past in de Woonvisie van de gemeente Meierijstad.

3.3.4 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad

Op 17 februari 2022 is de door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening van de gemeente Meierijstad vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Woonvisie Meierijstad 2018, het addendum op de woonvisie 2021 en het Actieplan woningbouwversnelling 2021, vormen de uitgangspunten voor de Doelgroepenverordening.

In deze Doelgroepenverordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Met de doelgroepenverordening worden de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor de segmenten sociale huur, middeldure huur, sociale koop en middeldure koop geborgd. Daarnaast wordt een doelgroep verbonden aan de segmenten sociale huur en sociale koop op basis van maximale inkomsten. De doelgroepenverordening geldt voor nieuwbouwwoningen en wordt gekoppeld aan het bestemmingplan. Doordat de verordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan zijn nieuwe plannen gehouden aan deze bepalingen en geldt er een meldingsplicht.

Regels voor sociale huurwoningen:

- Sociale huurwoningen moeten gedurende ten minste 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven.
- Sociale huurwoningen worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen tot aan de zogenaamde DAEB-norm¹.

¹ DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor middeldure huurwoningen:

- Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar onder de huurgrens blijven.
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor sociale en middeldure koopwoningen:

- Sociale en middeldure koopwoningen moeten gedurende 10 jaar onder de sociale koopprijs blijven. De sociale koopprijs wordt jaarlijks door het college vastgesteld.
- Sociale koopwoningen mogen alleen verkocht worden aan mensen met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.
- Er geldt een meldingsplicht wanneer de woning wordt verkocht.

Doorwerking plangebied

Gelet op het kleinschalige karakter van het plan en omdat plan in planologische zin slechts voorziet in de toevoeging van twee woningen, is de Doelgroepenverordening niet toegepast of verankerd in dit plan.

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Meierijstad heeft dat gedaan in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer en parkeren

Woningen Oudestraat en Morgenstraat

De verkeersgeneratie voor die gepaard gaat met de realisatie van 4 woningen op de locaties Oudestraat en Morgenstraat kan worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevingsadressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland. Keldonk behoort, volgens de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' tot de categorie 'niet stedelijk'. Tevens is uitgegaan van de locatiecategorie 'rest bebouwde kom'.

De beoogde woningen vallen binnen de categorieën 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en 'huur, huis, vrije sector'. Uitgangspunt voor het berekenen van de te verwachten verkeersgeneratie is een worstcasescenario waarin de 4 woningen vallen binnen de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap'. Voor dure koopwoningen valt namelijk een hogere verkeersgeneratie te verwachten dan voor huurwoningen.

Voor woningen uit de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' in de 'rest bebouwde kom' in een niet stedelijke gemeente dient te worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van minimaal 7,4 mvt/etmaal/woning en maximaal 8,2 mvt/etmaal/woning. De verkeersgeneratie van de 4 woningen komt hiermee neer op maximaal 32,8 mvt/etmaal.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de ontwikkeling van de woningen aan de Oudestraat en de Morgenstraat wordt de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' gehanteerd. Keldonk valt conform deze nota in gebied E, dit betreft de *Rest bebouwde kom kern Sint-Oedenrode & bebouwde kom kernen Erp, Keldonk, Boerdonk, Wijbosch, Olland, Boskant, Nijnsel, Mariaheide, Eerde & Zijtaart*. Voor de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' in 'gebied E' wordt er uitgegaan van 2,1 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekers-parkeren). Dat betekent dat voor de ontwikkeling van de 4 twee-onder-een-kap woningen 8,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze worden gerealiseerd op eigen terrein, hiermee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid.

Bedrijfslocatie Antoniusstraat

Een bedrijf is een functie die verkeer genereert. De verkeersgeneratie die wordt gegenereerd door de ontwikkeling van het bedrijf kan worden berekend aan de hand van de CROW-kengetallen. Het bedrijf valt binnen de hoofdgroep kencijfers van het CROW voor 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Er zullen op de locatie relatief weinig werknemers aanwezig zijn en relatief weinig bezoekers. Dit volgt uit het 'akoestisch onderzoek industrielawaai' en de daarin gehanteerde uitgangspunten, die gebaseerd zijn op een representatieve bedrijfsvoering voor aantallen personenauto's voor werknemers en bezoekers (14), bestelwagens (eigen en bezorgdiensten) (17) en vrachtwagens (bezorgdiensten) (2). Al deze voertuigen zullen niet gelijktijdig aanwezig zijn op het perceel. Gemiddeld zal maximaal 50% van deze voertuigen gelijktijdig aanwezig zijn. Dit zijn circa 16 voertuigen.

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie op de locatie Antoniusstraat wordt er tevens uitgegaan van een niet stedelijk gebied, in de rest bebouwde kom. Het BVO van het bedrijf zal 1.200 m² bedragen.

Voor een 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' binnen de 'rest bebouwde kom' in een niet stedelijk gebied is in de CROW-publicatie een verkeersgeneratie opgenomen van minimaal 3,9 mvt/etmaal/100 m² BVO en maximaal 5,7 mvt/etmaal/100 m² BVO. Met een BVO van 1.200 m² is er sprake van een verkeersgeneratie van minimaal 46,8 mvt/etmaal en maximaal 68,4 mvt/etmaal.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de ontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Antoniusstraat wordt tevens de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' gehanteerd. Voor de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' in de rest bebouwde kom en niet stedelijk gebied wordt er uitgegaan van 1,1 parkeerplaats per 100m² BVO. Met een BVO van 1.200 m² betekent dit 13,2 parkeerplaatsen. In dit geval is geen sprake van dubbelgebruik, omdat op de locatie Antoniusstraat 21 slechts één functie (bedrijf) is voorzien. Mogelijk dat een deel van het bedrijf wordt ingezet als bedrijfswoning. Maar voor de worst-case berekening is hier niet van uitgegaan. Op het perceel van de bedrijfslocatie aan de Antoniusstraat worden, op eigen terrein, 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid, zowel gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen als de inschatting van de bedrijfsexploitatie.

Verkeersgeneratie totaal

Gelet op hetgeen beschreven is in de vorige alinea's is de verkeersgenererende werking van de beoogde functies binnen het plangebied als volgt:

Tabel 1: Verkeersgeneratie

Functie	Verkeersgeneratie
Woningen Oudestraat en Morgenstraat	32,8 mvt/etmaal
Bedrijfslocatie Antoniusstraat	68,4 mvt/etmaal
Totaal	101,2 mvt/etmaal

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

Tevens vervallen een aantal functies, dit leidt tot een afname van verkeersgeneratie voor die functies. Het bedrijf aan de Oudestraat wordt verplaatst naar de Antoniusstraat. Aannemelijk is dat een groot aandeel van de berekende verkeersgeneratie voor de locatie aan de Antoniusstraat, bestaat uit bestaande verkeersgeneraties. De woningen die in de plaats komen in het bedrijfspand aan de Oudestraat, hebben een aanzienlijk lagere verkeersgeneratie.

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

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

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

Geluidzones spelen een rol bij het bepalen van welke wegen moeten worden betrokken bij het vaststellen van de geluidbelasting op de beoogde bebouwing. De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid (artikel 74 Wgh). In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt in beginsel buiten beschouwing worden gelaten, tenzij het meenemen van deze wegen noodzakelijk wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel 2: Breedte geluidszones langs wegen

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

In artikel 76 van de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden (artikel 82 lid 1 Wgh). 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 (artikel 83 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidbelasting per situatie is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3: Maximale ontheffingswaarden

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

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

4.2.2 Onderzoek

Woningen

Bij de ontwikkeling van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. Omdat het plan niet gelegen is binnen de geluidszone van een zoneplichtige weg, is een akoestisch onderzoek niet verplicht. In het kader van goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege het wegverkeerslawaaai voor de Morgenstraat 29 en de Antoniusstraat 21 te Keldonk.

Oudestraat 6:

De beoogde ontwikkeling ter plaatse van Oudestraat 6 betreft geen nieuwbouw, maar de transformatie van het bestaande bedrijfspand naar wonen. Het pand staat redelijk ver van de weg af, veel verder van de weg af dan omliggende woningen. De Oudestraat betreft een rustige weg met enkel bestemmingsverkeer voor deze straat. Het aantal verkeersbewegingen is derhalve zeer laag. De bestrating betreft asfalt. Hiermee is met zekerheid te stellen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Morgenstraat 29 en Antoniusstraat 21:

Het bouwplan ligt in de bebouwde kom van Keldonk in een 30 km/h zone. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelasting. In het kader van het Bouwbesluit 2012 worden met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten geen eisen gesteld. De vereiste geluidwering is gelijk aan de minimeis van 20 dB. In het kader van een goede ruimtelijke afweging is door De Roever een onderzoek uitgevoerd naar de optredende gevelbelasting. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Wanneer wordt gekeken naar het woon- en leefklimaat, blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van de zuidgevel van de te realiseren woningen aan de Morgenstraat de geluidbelasting ten hoogste 58 dB bedraagt, volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan ten hoogste $58 - 33 = 25$ dB. Ter plaatse van de voorgevel is het nodig zodanige voorzieningen te treffen dat de geluidwering ten minste 25 dB bedraagt. Verder worden de nieuwe woningen iets verder van de Morgenstraat af gesitueerd dan de huidige woning aan de Morgenstraat 29. Dit betreft dus een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

De Antoniusstraat is het verlengde van de Morgenstraat en het aantal verkeersbewegingen zal daarom vergelijkbaar zijn met het uitgevoerde onderzoek voor Antoniusstraat 21a. De afstand van de nieuwe bebouwing ter plaatse van de Morgenstraat 29 tot de weg is vergelijkbaar met de afstand tot de weg bij Antoniusstraat 21a. Bij Antoniusstraat 21a bestaat een gedeelte van de bestrating uit asfalt en een gedeelte van de

bestrating bestaat uit een elementenverharding (klinkers in keperverband). Ter plaatse van de Morgenstraat 29 bestaat de bestrating enkel uit asfalt. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 58 dB ter plaatse van de zuidgevel op van de te realiseren (bedrijfs)woning aan de Antoniusstraat. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt ten hoogste $58 - 33 = 25$ dB.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat. De milieukwaliteit wordt bij de gebouwen geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gebouwen wordt als 'acceptabel' aangemerkt. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij aanvraag omgevingsvergunning aangetoond dient te worden dat voldoende gevelwering (isolatie) gerealiseerd wordt om tot een aanvaardbaar binnenniveau (33dB) te komen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 ($1,2\mu\text{g}/\text{m}^3$).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Gelet op de anticumulatiebepaling uit artikel 5 van het Besluit NIBM dient voor het project als geheel te worden bekeken in hoeverre sprake is van (niet) in betekenende mate bijdragen aan luchtvervuiling. In onderhavig geval bestaat het project uit twee verschillende typen functies, namelijk woningen en een bedrijfspand. Aangezien niet op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) aan luchtvervuiling, dient middels een berekening met de NIBM-tool in beeld te worden gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. De resultaten die volgen uit deze berekening zijn als volgt:

Tabel 4: NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023	
Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	102
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

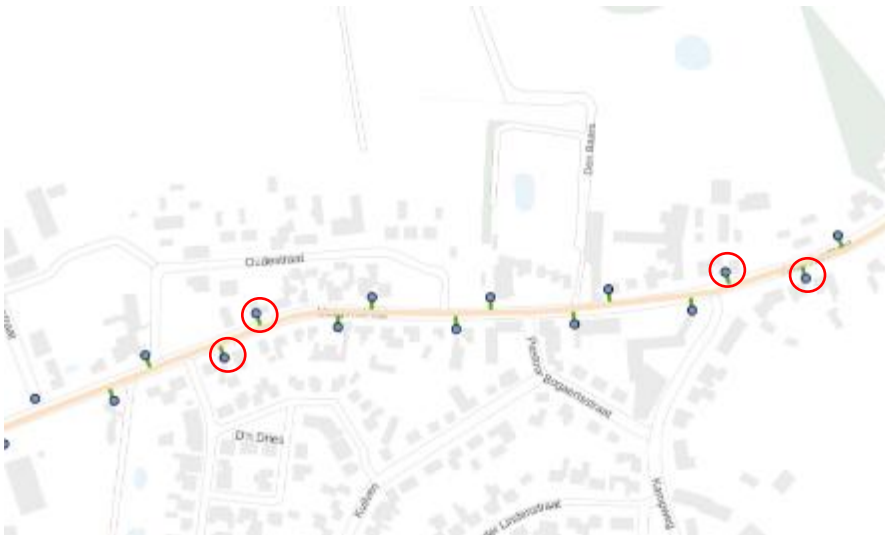
Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit². Voor vier van de meest nabijgelegen toetspunten is bekeken wat de achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} zijn en wat het aantal PM₁₀-overschrijdingsdagen is. In onderstaande figuur is aangegeven waar betreffende toetspunten zijn gesitueerd.

Tabel 5: Achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}

Coördinaten toetspunten	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
X: 168915.78 Y: 399939.85	11,5881	14,0884	6	7,6269
X: 168491.14 Y: 399867.29	12,326	14,1235	6	7,6401
X: 168984 Y: 399934.6	11,5555	14,0865	6	7,6263
X: 168517.9 Y: 399904.91	12,3302	14,1304	6	7,6422
Norm	40	40	35	25

Bovenstaande rekenpunten bevinden zich in de omgeving van het plangebied. Op onderstaande kaart zijn de locaties van de coördinaten toetspunten te zien.

² <https://www.cimlk.nl/kaart>



Figuur 12: Coördinaten toetspunten (bron: CIMLK kaart)

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

4.3.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

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

Omgevingstype

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

bieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Effecten plangebied op omgeving

Onderhavig plan betreft het mogelijk maken van 4 woningen, de ontwikkeling van een nieuw bedrijfspand inclusief showroom en magazijn alsmede een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse van Antoniusstraat 21. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand.

Het te ontwikkelen bedrijf valt onder milieucategorie 2. Indien milieuhinder optreedt zal dit, gelet op de aard van het bedrijf, enkel zijn in de vorm van geluid. Het geldt voor bedrijven van milieucategorie in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Kragten een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluidbelasting vanwege de beoogde bedrijfsontwikkeling op het perceel en het beantwoorden van de vraag of met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

De rekenresultaten tonen aan dat voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus wordt voldaan aan de streefwaarden uit stap 2 van VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, uitgaande van de omgevingstypering ‘gemengd gebied’. De geluideisen uit het Activiteitenbesluit worden eveneens gerespecteerd.

Het maximaal geluidniveau voldoet aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit. Getoetst aan de VNG-publicatie blijkt dat in de dagperiode niet aan de streefwaarden wordt voldaan (avond- en nachtperiode wel). De overschrijding in de dagperiode is toe te schrijven aan laden en lossen en aanverwante activiteiten die in de praktijk echter niet tot hinder leiden. Daarbij zal, uitgaande van een gevelgeluidwering van minimaal 20 dB, het binnenniveau ten hoogste 55 dB(A) bedragen, waarmee wordt voldaan aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnormen voor binnenniveaus.

Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor planwijziging.

Geconcludeerd wordt dat, wat de geluidimmissie vanwege de loods (showroom) en magazijn van Bouwe vloer en raamdecor betreft, ter plaatse van de omliggende woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Ten aanzien van het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt opgemerkt dat in het akoestisch model geen middelzware en zware vrachtverkeersbewegingen zijn meegenomen gedurende de nachtperiode (23.00 uur – 7.00 uur), om zo een overschrijding van de geluidsnormering voor het maximale geluidsniveau uit het Activiteitenbesluit gedurende de nachtperiode te voorkomen. Om juridisch-planologisch te borgen dat er gedurende de nachtperiode geen bestel- of vrachtwagens aan- en afrijden op en van het terrein is in de planregels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Onder voorwaar-

den kan hiervan worden afgeweken. Hierbij dienen dan maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat en er dient te worden voldaan aan de maximale geluidsbelastingen als opgenomen in de handreiking 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering'.

Effecten omgeving op plangebied

In de omgeving van de locaties Oudestraat 6 en Morgenstraat 29 liggen een aantal milieubelastende bestemmingen die in meer of mindere mate milieubelastend zijn. Hierbij gaat het om de volgende functies, de vermelde afstand is hemelsbreeds van de locatie aan de Oudestraat en Morgenstraat:

- Timmerbedrijf op 65 meter, milieucategorie 3.2 (Oudestraat 5A);
- Veehouderij op 90 meter, milieucategorie 3.2 (Oudestraat 5);
- Melkveehouderij op 180 meter, milieucategorie 3.2 (Oudestraat 3);
- Cafetaria op 180 meter, (horeca) milieucategorie 2 (Morgenstraat 51-53);
- Paardenhouderij op 400 meter, milieucategorie 3.1 (Morgenstraat 7).

Ook in de omgeving van de Antoniusstraat 21 zijn enkele milieubelastende bestemming die in meer of mindere mate milieubelastend zijn gelegen. Dit betreffen de volgende functies:

- Basisschool op 45 meter, milieucategorie 2 (Antoniusstraat 10);
- Buurt- en/of clubhuis (sport en ontmoetingscentrum) op 105 meter, milieucategorie 2 (Kampweg 2);
- Kerk op 180 meter, milieucategorie 2 (Morgenstraat 55);
- Transportbedrijf Beks (goederenwegvervoerbedrijf) op circa 35 meter, milieucategorie 3.1, planologisch bestemd als 'Bedrijf', met milieucategorie 1 of 2 (Antoniusstraat 17A)³.

Voor het gebruik van de richtafstanden van de VNG-publicatie dient er te worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden aan per milieucategorie.

Tabel 6: Richtafstanden milieucategorieën

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

Enkele omliggende functies in het plangebied betreffen een bedrijf met milieucategorie 3.1 of 3.2. Voor deze bedrijven dient in een gemengd gebied te worden uitgegaan van een richtafstand van 30 en 50 meter. Alle betreffende functies omliggend het plangebied met milieucategorie 3.1 of 3.2 bevinden zich op een afstand van meer dan 30 meter. Ook het transportbedrijf Antoniusstraat 17A bevindt zich op voldoende afstand ten opzichte van de bedrijfswoning aan de Antoniusstraat 21. Echter, planologisch gezien is op de locatie van het transportbedrijf een bedrijf in enkel categorie 1 of 2 toegestaan. Aan de richtafstanden behorend bij een dergelijk bedrijf wordt wel voldaan. Daarbij is een groot gedeelte van het bedrijf inmiddels herbestemd naar

Wonen (Bestemmingsplan 'Antoniusstraat 15, Keldonk', vastgesteld op 29 september 2022). Er resten anno 2024 slechts twee kleine loodsen met omliggend achterterrein/erf, waarop redelijkerwijs het transportbedrijf niet meer volledig kan plaatsvinden. Om die reden kan worden aangenomen dat de aanwezigheid van de omliggende milieubelastende functies niet voor onaanvaardbare milieueffecten op de binnen het plangebied te realiseren woningen leidt. Voor het aspect geur wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

4.4.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

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

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

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

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

4.5.2 Onderzoek

Onderzocht is of er sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de te ontwikkelen functies. Dit wordt gedaan door het raadplegen van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit deze kaart volgt dat er ter plaatse van het plangebied geen negatieve hinder ervaren wordt door omliggende (intensieve) veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op 140 meter afstand van het plangebied waar de woningen beoogd zijn. Op basis van de gegevens uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur', is er te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving als 'goed' beoordeeld is. Hierdoor is er geen sprake van te verwachten geurhinder. Op de onderstaande kaart, is het plangebied waar de woningen beoogd zijn, voorzien van een zwarte stip.



Figuur 13: Kaart Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Onderzoek

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

Op een afstand van circa 4,3 kilometer van de plangebieden gelegen bevindt zich de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn. Gelet op de ruime afstand tussen deze hoogspanningslijn en de plangebieden zorgt de aanwezigheid van de betreffende hoogspanningslijn geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

In de omgeving van het plangebied liggen verder geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.6.2 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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.

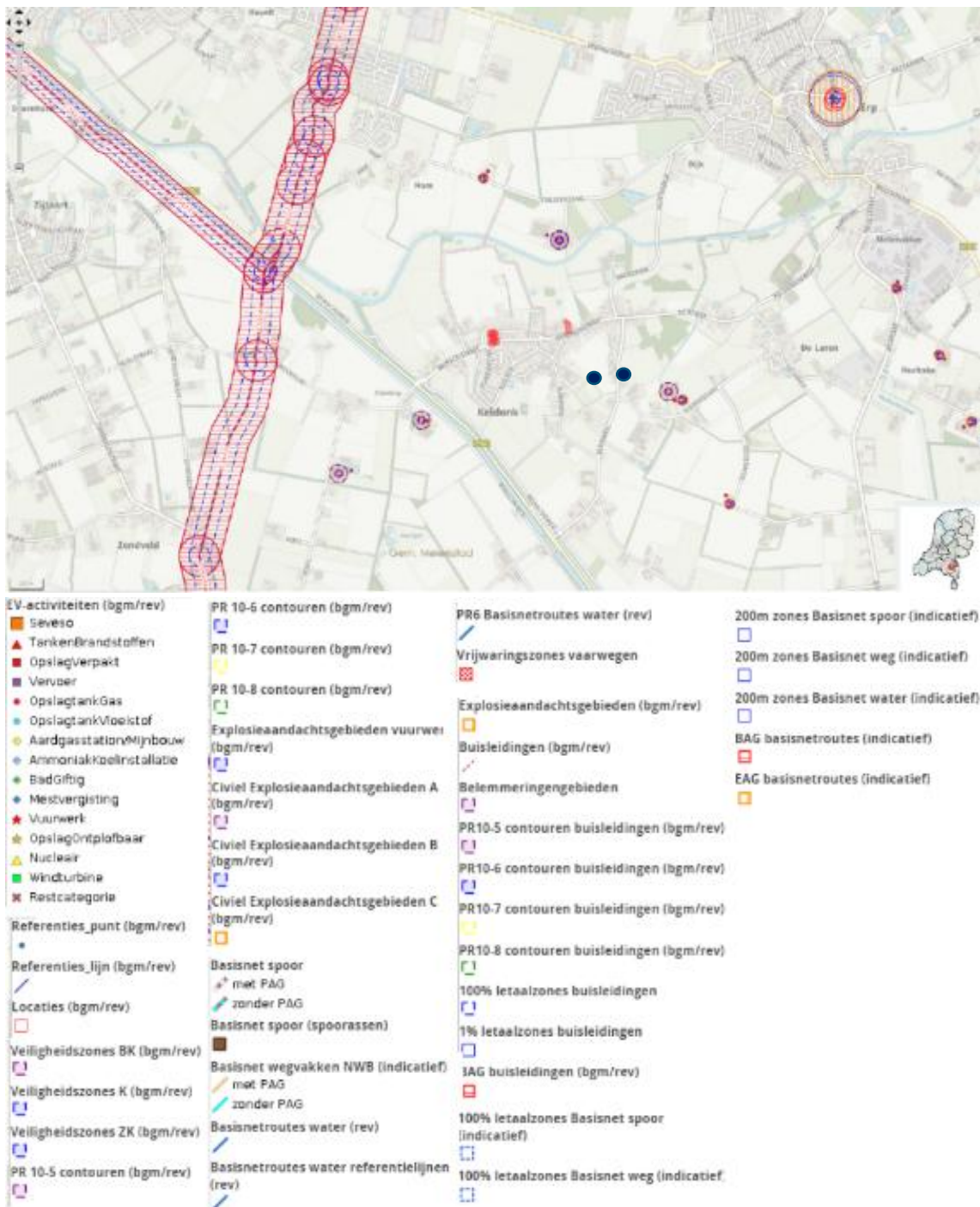
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt 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.

4.7.2 Onderzoek

Een woning is een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het nieuw te ontwikkelen bedrijf met showroom is in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een beperkt kwetsbaar object. Hierdoor is het van noodzaak om te achterhalen in hoeverre er sprake is van externe veiligheidsrisico's. De locaties van de risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn achterhaald door middel van de kaarten met betrekking tot de externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'. De kaart met betrekking tot de externe veiligheid wordt hieronder weergegeven.



Figuur 14: Kaart externe veiligheid, de blauwe stippen zijn de projectlocaties (bron: atlasleefomgeving.nl)

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1400 meter, bevinden zich twee aardgasleidingen. Dit betreft een 'Aardgasleiding NEN 3650-leiding', deze aardgasleidingen hebben een maximaal invloedsgebied van 580 meter. Hierdoor kunnen deze aardgasleidingen buiten beschouwing worden gelaten. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van betreffende transportleidingen is hiermee ook niet aan de orde.

Op circa 5 kilometer afstand van de planlocaties, bevindt zich de Rijksweg A50 (wegvak B132: A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën: LF1, LF2, LT2 en GF3. Hiervoor is een maximaal invloedsgebied van toepassing van 730 meter. Aangezien het plangebied op circa 5 kilometer afstand van deze weg gelegen is, is de afstand dusdanig groot dan er

ten aanzien hiervan geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te volgen. Verder ligt op circa 500 meter afstand van de planlocaties de Bosscheweg (N279) (NCB laan/Rijksweg (Veghel) - N272 / N279 (Beek en Donk/ Boerdonk). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën: LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3. Hiervoor is een maximaal invloedsgebied van 880 meter van toepassing. Echter, tussen de planlocaties en de N279 liggen diverse maatgevende gevoelige functies, zoals woonbestemmingen. Tevens volgt hieronder een verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De Veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

4.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en

habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Wanneer deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

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.

De locatie Oudestraat/Morgenstraat is circa 280 meter gelegen van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant. Tussen het NNB-gebied en de locatie Oudestraat/Morgenstraat zijn een aantal woningen gelegen. Tevens wordt er op de locatie Oudestraat 6 geen nieuwe bebouwing gebouwd, het betreft enkel de transformatie van het bestaande pand. Op basis van de afstand en omliggende omgeving kan worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een verslechtering van omgevingscondities.

Soortenbescherming

In het kader van de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van (bouw)werkzaamheden aan de Oudestraat/Morgenstraat en Antoniusstraat 21 te Keldonk, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen, de belangrijkste conclusies zijn hieronder omschreven.

Op basis van de quickscan kan het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels aan de Oudestraat en Antoniusstraat worden uitgesloten. Dit betreft vaste rustplaatsen en verblijfplaatsen. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt ook uitgesloten.

Met betrekking tot de sloop van Morgenstraat 29 zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet op voorhand uit te sluiten. Daarom wordt op dit moment verkend op welke wijze een vervolgetraject ten aanzien van soortgericht ecologisch onderzoek kan worden vormgegeven. Het moment van sloop en de staat van het pand op dat moment zijn hierbij bepalend. Aangezien het de bedoeling is het pand Morgenstraat 29 pas in een later stadium (2 tot 5 jaar) te slopen, is het uitvoeren van nader onderzoek op dit moment niet doelmatig.

4.8.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect ecologie.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

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

4.9.2 Onderzoek

Bij planologische functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Oudestraat/Morgenstraat

Door de initiatiefnemer is een historische toets voor de locaties Oudestraat/Morgenstraat opgesteld. Er zijn in 2008 en 2012 bodemonderzoeken uitgevoerd op deze locatie. Voor de voorgenomen herontwikkeling van de

locatie is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het actualiserend vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Gebaseerd op de verzamelde gegevens dient de onderzoekslocatie als heterogeen verdacht beschouwd te worden op het voorkomen van bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet uitgesloten worden (verdacht). Op de locaties Oudestraat 6 en Morgenstraat 29 dient een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform de NEN 5740) uitgevoerd te worden. Verder is het benodigd om de milieuhygiënische kwaliteit van het menggranulaat onder de verharding indicatief te bepalen, inclusief onderzoek naar asbest in puin volgens de NEN 5707/5897. Gezien ter plaatse van locatie Oudestraat/Morgenstraat bebouwing aanwezig is, zal het onderzoek na sloop van de aanwezige bebouwing plaatsvinden. Gelet op de omstandigheden zal het onderzoek dus in een later stadium worden uitgevoerd en is dit voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en Handelingskader PFAS van toepassing

Antoniusstraat

Zorgvuldigheidshalve is er door de initiatiefnemer een formulier ‘Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek’ ingevuld. Hieruit volgt dat de locatie momenteel in gebruik is als magazijn. Tevens is er in het verleden (2011 en 2016) bodemonderzoek uitgevoerd voor de Antoniusstraat 21-21a te Keldonk. Voor de beoogde nieuwbouw en gebruik als bedrijf met showroom is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd.

Uit dit actualiserend vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op het plaatselijk voorkomen van bodemverontreiniging. Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie in de periode 2016 – heden geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De locatie is vanaf 2016 onbebouwd geweest. Wel is bekend dat er op het zuidelijk deel van de locatie in de bodem in 2016 een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig in de ondergrond (dieptetraject 1,4-2,0 m -mv). De omvang van deze verontreiniging werd destijds geraamd op circa 10 m3. Tijdens het vooronderzoek is in de verontreinigingskern een profileringsboring geplaatst waarbij de olieverontreiniging nog is aangetroffen.

Voor de gewenste herontwikkeling van de onderzoekslocatie wordt geadviseerd om de omvang en ernst van de verontreiniging met minerale olie opnieuw vast te stellen en middels een actualiserend bodemonderzoek conform de NTA 5755:2022. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem ter plaatse van de klinkerverharding kan op basis van de gekende gegevens niet uitgesloten worden (verdacht). Om de aanwezigheid van asbest in de menggranulaat (ter plaatse van de klinkerverharding) uit te sluiten, is geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707/5897 uit te voeren, inclusief onderzoek naar asbest in puin conform de NEN 5897+C2:2017. Dit verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek is als bijlage opgenomen bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgt de conclusie.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Het funderingsmateriaal onder de klinkerverharding is als niet-vormgegeven bouwstof vrij toepasbaar. Tevens is in het funderingsmateriaal niet asbesthoudend.

Ter plaatse van het onverdacht terreindeel zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde aangetoond. In de bovengrond geen verhoogde concentraties aangetroffen en voldoet de grond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. In de ondergrond zijn licht verhoogde concentraties aan PCB en PAK aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten voldoet de ondergrond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. In het grondwater is een licht verhoogde gehalte aan molybdeen aangetroffen. Voor deze deellocatie is er geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek en zijn er geen belemmeringen voor de geplande realisatie van een showroom met bedrijfsruimte.

Ter plaatse van de bekende minerale olieverontreiniging zijn in de grond geen overschrijdingen van de interventiewaarde meer aangetroffen. Wel is er een matige verontreiniging aangetoond in de boring 16 (dieptetraject 1,5 – 2,0 m -mv) en boring 17 (dieptetraject 1,0 – 1,4 m -mv). Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovenliggende en onderliggende lagen van de betreffende boringen geen verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond. Ter plaatse van boring 15 is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen in het dieptetraject 2,0 – 2,5 m -mv. In de overige boringen zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. De omvang van de matig verontreinigde grond wordt geraamd op circa 25 m³ en bevindt zich over het traject van 1,0 – 2,0 m -mv. Naar aanleiding van deze resultaten is nader grondwateronderzoek uitgevoerd. Ook is een PFAS-onderzoek uitgevoerd vanwege de beoogde sanering van de hiervoor beschreven vastgestelde verontreiniging met minerale olie in de vaste bodem.

Nader grondwateronderzoek (incl. PFAS-onderzoek en aanvullend bodemonderzoek)

In het grondwater is een overschrijding van de signaleringswaarde aangetoond. Aanvullend onderzoek naar de omvang van deze grondwaterverontreiniging is aanbevolen. Er is dan ook een nader grondwateronderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage opgenomen.

Uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat in de ondergrond van meetpunt 105 in het traject 3,00-3,20 een gehalte aan minerale olie is gemeten. Het gehalte aan minerale olie is gerelateerd aan de waargenomen matige olie-waterreactie. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend nader onderzoek. De verontreiniging aan minerale olie in vaste bodem is voldoende afgeperkt in horizontale richting.

Uit het nader grondwateronderzoek volgt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuizen 102 en 103, geplaatst in het kader van horizontale afperking, gehalten aan minerale olie zijn aangetoond boven de voorkeurswaarde. De aangetoonde gehalten aan olie vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. De verontreiniging is voldoende afgeperkt. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 105, geplaatst in het kader van de verticale afperking, is een gehalte aan minerale olie aangetoond boven de voorkeurswaarde. Het aangetoonde gehalte aan olie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek. De verontreiniging is voldoende afgeperkt. Kortom, de verontreiniging aan minerale olie in het grondwater is voldoende afgeperkt in horizontale en verticale richting. Er is geen sprake van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging met minerale olie.

Verder zijn er in de ondergrond van meetpunt 105 in het traject 1,50 tot 1,70 geen gehalten aan PFAS gemeten. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend nader onderzoek. Het aangetoonde gehalte aan PFAS vormt geen belemmering voor de afvoer van de met minerale olie verontreinigde grond.

4.9.3 Conclusie

Vooralsnog is er geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect bodem. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de omgevingsvergunningaanvraag aangetoond dient te worden dat er geen belemmeringen uit het verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform de NEN 5740) en het onderzoek naar asbest in puin volgens de NEN 5707/5897 naar voren komen. Indien nader onderzoek of sanering noodzakelijk zal hier vervolg aan worden gegeven. Hiermee is rekening gehouden in de planexploitatie door de initiatiefnemer, waarmee de haalbaarheid van het plan wordt geborgd.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft het 'Regionaal Water- en Bodem programma (RWP), Provincie Noord-Brabant 2022 – 2027' opgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Het RWP biedt waterschappen en gemeenten een kader voor hun eigen beleid. Het RWP staat niet op zichzelf, maar wordt in samenhang gezien met andere provinciale opgaven op het gebied van leefbaarheid, cultuur en vrije tijd, wonen en werken, leefbaarheid, energie, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, archeologie en cultuurhistorie, en duurzame circulaire economie. Op deze manier draagt het bij aan een integrale benadering van de duurzame (fysieke) leefomgeving. Het opgenomen beleid in dit RWP is een doorontwikkeling van het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). De urgentie is echter afgelopen jaren sterk toegenomen.

Waterschap

Sinds maart 2015 bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap AA en Maas, waaronder Keldonk valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015' (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene regels ('Algemene regels Waterschap Aa en Maas'; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor woningbouw is de kwestie van het afvoeren van hemelwater. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning over te gaan tot het tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen van regenwater. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod. Een voorbeeld van wanneer vrijstelling kan worden verleend is wanneer de toegevoegde verharde oppervlakte maximaal 500 m² is.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in de 'Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' van Waterschap Aa en Maas.

Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Waterschap Aa en Maas heeft tevens een Waterbeheerplan (WBP) voor de periode 2022-2027 opgesteld. Waterveiligheid, klimaatbestendig en gezond watersysteem, en schoon water zijn de drie belangrijkste aspecten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap verschillende principes. Een van deze principes is de toepassing van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke context en behoeften van de diverse gebieden waar het waterschap actief is. Een ander belangrijk principe is het streven naar duurzame bouw, waarbij het waterschap maatregelen neemt om het waterverbruik te minimaliseren en de verontreiniging van regenwater en oppervlaktewater te voorkomen. Ook wordt gericht op het realiseren van een klimaatbestendig en gezond watersysteem, waarbij het waterschap flexibel inspeelt op veranderingen in omstandigheden zoals het klimaat en natuurlijke processen.

Gemeente Meierijstad

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017/2022 ('VGRP+') vastgesteld. Dit is een strategische beleidsnota waarin op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende planperiode is neergelegd met betrekking tot aanleg en beheer van het rioleringsstelsel. Ingevolge artikel 4.22 van de Wet milieubeheer (Wm) dient iedere gemeente een dergelijk gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen.

In het VGRP wordt ten aanzien van de strategie voor hoe om te gaan met hemelwater aangesloten bij het beleid van waterschap Aa en Maas. Er wordt expliciet benoemd dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is. In de kern betekent dat dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt in beginsel niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Perceel-eigenaren moeten in nieuw en herbouwsituaties – wat zoveel inhoudt als bij uit- en inbreidingen – hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Bij een toename in afstromend verhard oppervlak van 0 m² tot en met 10.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm/m²/24 uur.

Op 30 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad (VFL) vastgesteld. In hoofdstuk 6 van de VFL heeft de gemeenteraad omtrent de afvoer van hemelwater en omtrent grondwater. In artikel 6.4 van de VFL is een verbod opgenomen om vanaf een nieuw bouwwerk of nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of op openbaar terrein:

Artikel 6.4 Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering

1. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2. De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:

- a. De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken.
 - b. Voor het oppervlak aan groen dak (in m²) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist.
 - c. De benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden.
 - d. Bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waarbinnen het verbod zoals genoemd in het eerste lid ook geldt voor alle reeds bestaande bouwwerken en verharde oppervlakken, en/of een andere dan de in het vorige lid onder a genoemde verwerkingseis geldt. Bij het vaststellen van een dergelijke gebiedsaanwijzing geldt het volgende:
 - a. Burgemeester en wethouders houden rekening met het gemeentelijk rioleringsplan en eventuele geldende voorschriften uit vigerende (bestemmings)plannen.
 - b. De gebiedsaanwijzing treedt in werking met ingang van de 3e dag na de dag waarop zij bekend is gemaakt en bevat een termijn waarop aan de aanwijzing moet worden voldaan. Deze termijn bedraagt tenminste 6 weken.
 - c. Op de voorbereiding van de gebiedsaanwijzing is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in het eerste lid, indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod.
 5. De aanvraag van een ontheffing als bedoeld in het vierde lid wordt tegelijk met de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, ingediend.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gebod, bedoeld in het tweede lid onder a, indien op het perceel om technische of praktische redenen een berging van 60 mm onhaalbaar is, mits dan een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van blijkens een overgelegde tekening en ontwerp ten minste 20 mm (per m² verhard oppervlak).

In artikel 6.2 van de VFL zijn de begrippen uit hoofdstuk 6 van de VFL gedefinieerd. Het gaat hierbij onder andere om de volgende begrippen en bijbehorende definities:

Artikel 6.2 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

(...)

- groen dak: een doelbewust met planten begroeid dak;

(...)

- nieuw bouwwerk: bouwwerk dat wordt opgericht na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief herbouw na sloop van een bestaand bouwwerk;
- nieuw verhard oppervlak: verhard oppervlak dat wordt aangelegd na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief aanleg na verwijdering van bestaand verhard oppervlak;

(...)

- verhard oppervlak: alle oppervlakken die gemaakt zijn van steenachtig of ander materiaal, waaronder daken, tegels, bestratingen, asfaltoppervlakken, etc.;

(...)

4.10.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage. Hieronder volgen de voornaamste conclusies en aandachtspunten.

Oppervlaktewater

Op circa 575 meter afstand, ten noorden van de plangebieden, is de rivier de Aa gelegen. Ten zuidwesten van de locatie aan de Oudestraat/Morgenstraat is het kanaal Zuid-Willemsvaart gelegen. Gelet op de afstand tot deze oppervlaktewateren en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen liggen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewateren niet voor de hand.

Afvalwater

Onderhavig bestemmingsplan voorziet de realisatie van 4 woningen binnen het plangebied en de ontwikkeling van een bedrijfspand met showroom. Gelet op het feit dat binnen het plangebied reeds bebouwing aanwezig is en in de directe omgeving van het plangebied ook bebouwing aanwezig is, is er reeds een rioleringsnetwerk aanwezig. In de gemeente Meierijstad is volgens het Programma Water en Rioleringsnetwerk Meierijstad 2022-2026, circa 40% aangesloten op een gescheiden stelsel. De gemeente werkt aan een volledig gescheiden stelsel. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Door de voorgenomen nieuwbouw neemt de vuilwaterhoeveelheid licht toe. Deze afvalwaterhoeveelheid dient op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten te worden. Voor de wijzigingen dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Meierijstad. Vuilwaterafvoer van de nieuwe ontwikkelingen zal geen probleem opleveren voor het bestaande rioolstelsel van de gemeente.

Oudestraat/Morgenstraat

Ten aanzien van de hoeveelheid afvalwater die wordt geproduceerd wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van gemiddeld 2,5 personen per wooneenheid en een waterverbruik van 10 l/i.e./uur. Aangezien er sprake is van een toename van in totaal 10 i.e. (4 woningen x 2,5 personen per wooneenheid), is er sprake van een totale vuilwaterbelasting van 100 liter/uur, wat gelijk staat aan 0,10 m³/uur.

Hemelwater

Uitgangspunt met betrekking tot hemelwater is dat het in beginsel verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Daarom dient niet (enkel) te worden gekeken naar de toename in verharding ten opzichte van de huidige situatie maar naar de totale verharde oppervlakte in de toekomstige situatie. Onderhavig plan betreft de realisatie van 4 woningen en de ontwikkeling van een nieuw bedrijfspand.

Ter plaatse is geen infiltratie onderzoek uitgevoerd maar op basis van de verwachte bodemsamenstelling (zwak lemig fijn zand) is infiltratie binnen het plangebied naar verwachting beperkt (matig tot goed, voornamelijk horizontaal) mogelijk. In de waterparagraaf is onderbouwd waarom de voorgestelde oplossingen (zie hieronder) haalbaar zijn in relatie tot de verwachte doorlatendheid (k-waarde) en de GHG ter plaatse.

In onderstaande tabel is een overzicht van de geplande wijzigingen in verhard oppervlak door het planvoornemen opgenomen met de benodigde hemelwaterberging. Voor de verharding van de tuinen aan de Oudestraat/Morgenstraat is rekening gehouden met een bijkomende vergroening bij het huidige bedrijfsgebouw een verhardingspercentage van 70% aangehouden.

Tabel 7: Overzicht wijzigingen verharde oppervlakken met benodigde waterberging per deellocatie

Deellocatie 1 & 2: Oudestraat 6 en Morgenstraat 29

Type oppervlak	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Benodigde waterberging (m ³)
Dakoppervlak, circa	210 + 20 + 200	210 + nieuw 125+105	7,5+6,3 (bij gehele afkoppeling bedrijfspand 26,4)
Overig verhard (oprit, paden, wegen, etc) , circa	340 240*50% (fijn grind)	415x70%= 290 Woning zuidwest 208 x70%= 146 Woning zuidoost 108x70%= 76	17,4 8,8 4,6
Totaal verhard, circa	890	945 (+55)	44,8 (tot 57,2)

Tabel 2: Overzicht wijzigingen verharde oppervlakken met benodigde waterberging deellocatie 1 & 2

Deellocatie 3: Antoniusstraat 21

Type oppervlak	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Benodigde waterberging (m ³)
Dakoppervlak, circa	350	350 + nieuw 460	27,6 (tot 48,6)
Overig verhard (oprit, paden, wegen, etc) , circa	450	1.070	64,2
Totaal, circa	800	1.880 (+1.080)	91,8

Voor de planontwikkeling aan de Oudestraat (deellocatie 1) dient er ca. 17,4 m³ (of 30 bij afkoppeling dakoppervlak) hemelwaterberging gerealiseerd te worden. Bij de Morgenstraat bedraagt de benodigde waterberging (west 7,5+8,8=)16,3 m³ en (oost 6,3+4,6=) 10,9 m³.

Voor het planvoornemen aan de Antoniusstraat (deellocatie 3) dient er ca. 91,8 m³ hemelwaterberging gerealiseerd te worden. Hierbij is er geen rekening gehouden met alternatieve verhardingsvoorzieningen zoals groendak, halfverharding, etc. welke een invloed hebben op de benodigde hoeveelheid waterberging op het perceel. Volgens het gemeentelijk beleid hoeft voor het oppervlak aan groen dak (in m²) geen aanvullende hemelwatervoorziening aangelegd te worden.

Door het aanhouden van een vloerpeil zoals bestaand (11,2/11,3 m +NAP) is bij de nieuwbouw geen grondwateroverlast te verwachten en wordt voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen van het pand weg naar de toekomstige hemelwatervoorziening of het omliggend groen.

Voor de hemelwaterverwerking wordt bij de woningen gezien de planinvulling een infiltratieput of ondergrondse voorziening middels kratten geadviseerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een verwachte GHG op 10,3 m +NAP (berging dient hierboven ingepast te worden).

Bij het bedrijfsperceel aan de Antoniusstraat (deellocatie 3) dient rekening houdend met de voorgenomen aanleg van een groendak op de nieuwbouw alleen de buitenverharding gecompenseerd te worden (ca. 64,2 m³). Gezien de terreininvulling zal deze waterverwerking ter plaatse ook ondergronds ingepast dienen te worden. Dit kan ter plaatse ingepast worden door middel van een IT-leiding met grindomstorting (ca. 130 lopende meter). Als alternatief kunnen ook enkele infiltratieputten of -kratten aangelegd worden. De noodoverloop van de hemelwatervoorzieningen kan gewoon (bij voorkeur bovengronds) naar het openbaar gebied plaatsvinden.

De keuze voor een voorziening is afhankelijk van de uiteindelijke terreininvulling en eigen voorkeur. De voorziening wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Bij het definitieve

bouwplan zullen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd en conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden. De benodigde hemelwaterberging dient voorafgaand of gelijktijdig met de planrealisatie aangelegd te worden. Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd en conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de hemelwatervoorziening van 60 mm (berging door de aanleg van bergings- en infiltratievoorzieningen en/of de aanleg van groene daken) voor het nieuw verhard oppervlak en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkelingen.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om voldoende waterberging te realiseren.

Grondwater

De plangebieden zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied. De voorgenomen ontwikkelingen zullen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien geen significante invloed hebben op het grondwater. De planlocaties zijn volgens de Provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wel gelegen in de boringsvrije zone (80 meter) rond de waterwinning. Met het plan zijn geen ingrepen voorzien die het functioneren van de boringsvrije zone belemmeren.

4.10.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. 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.

4.11.2 Onderzoek

Op grond van het bestemmingsplan ‘Keldonk’ geldt op de gronden voor de locatie aan de Oudestraat/Morgenstraat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Gronden met deze dubbelbestemming zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Op grond van artikel 14.2 van het bestemmingsplan ‘Keldonk’, gelden de volgende bouwregels met betrekking tot archeologie:

14.2 Bouwregels

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

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

In artikel 14.3 van het bestemmingsplan 'Keldonk' zijn de volgende regels opgenomen voor het afwijken van de bouwregels:

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voorzover:

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

Oudestraat/Morgenstraat

De ontwikkeling voor de locatie aan de Oudestraat betreft nauwelijks tot geen fysieke ingrepen, hierdoor is het voor deze locatie niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel blijven voor deze locatie archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd. Er is gekozen voor het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' conform het paraplubestemmingsplan archeologie (vastgesteld op 10 april 2025).

Voor de realisatie van de ontwikkeling aan de Morgenstraat worden er sloop- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is er door Buro de Brug een archeologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage. Op basis van de quickscan wordt gesteld dat een middelhoge verwachting geldt voor de archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Resten uit deze perioden worden onder het mogelijk aanwezige pluggen- of esdek verwacht of in de oorspronkelijke bodem. Vanaf circa 1960 heeft er voor het eerst bebouwing op de locatie gestaan. Hierdoor geldt er een lage verwachting voor de Vroege en Midden Nieuwe Tijd. Echter is het plangebied vaak bebouwd geraakt, en is er sprake geweest van sloop gedurende de Late Nieuwe Tijd. Hierdoor bestaat er het vermoeden dat de ondergrond binnen het plangebied niet meer intact is. Dit betekent dat zeer waarschijnlijk de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn verstoord. Tevens zullen de nieuw te ontwikkelen woningen grotendeels gebouwd worden binnen het terrein dat oranje kleurt op de archeologische beleidskaart uit 2021, dit betreft categorie 4. Binnen deze categorie is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter –mv. De geplande ingreep in het (noordelijke) deel van het plangebied wat roze (categorie 2) gekleurd is op de archeologische beleidskaart uit 2021 is momenteel juist grotendeels bebouwd, waardoor vermoedelijk eventuele archeologische resten geschaad zijn op deze plek. Buro de Brug adviseert om het plangebied (deel Morgenstraat) vrij te geven op het gebied van archeologie. Het bevoegd gezag heeft aangegeven niet volledig te kunnen instemmen met dit advies. Op basis hiervan is ervoor gekozen om de archeologische dubbelbestemming, die volgt uit het 'Paraplubestemmingsplan archeologie', voor dit perceel op te nemen. Wanneer een concreet bouwplan wordt uitgewerkt en de vergunning hiervoor wordt

aangevraagd, vindt een finale toetsing plaats op het aspect 'archeologie'. Afhankelijk van de bouwwijze, verstoringsdiepte en –oppervlakte zal al dan niet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Antoniusstraat

Voor de locatie aan de Antoniusstraat is er in november 2012 een archeologisch rapport opgesteld ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging. Dit archeologisch rapport betreft een inventariserend veldonderzoek en een bureauonderzoek. Het plangebied is destijds vrijgegeven voor de planontwikkeling.

In het bestemmingsplan dat voorheen voor deze locatie geldend was, bestemmingsplan 'Keldonk', lag er op deze locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Echter is deze dubbelbestemming, ten gevolge van het uitgevoerde archeologische onderzoek, niet gehandhaafd. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie aan de Antoniusstraat, 'Keldonk, herziening Antoniusstraat 21a, kent geen dubbelbestemming archeologie.

Volgens het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' geldt op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Dat wil zeggen dat de grond is bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op de grond met deze dubbelbestemming vinden geen graafwerkzaamheden plaats met een oppervlakte groter dan 250 m2 en dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld. Volgens het paraplubestemmingsplan kent de rest van het projectgebied geen archeologische dubbelbestemming en is het, zoals eerder aangegeven, vrijgegeven. Dit bestemmingsplan is opgesteld en vastgesteld met als doel om voor de gehele gemeente een integrale en actuele planologische doorvertaling van het archeologische beleid te kunnen geven om zo tot een doelmatige bescherming van het archeologisch erfgoed te komen. Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming overgenomen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen.

4.12 Cultuurhistorie

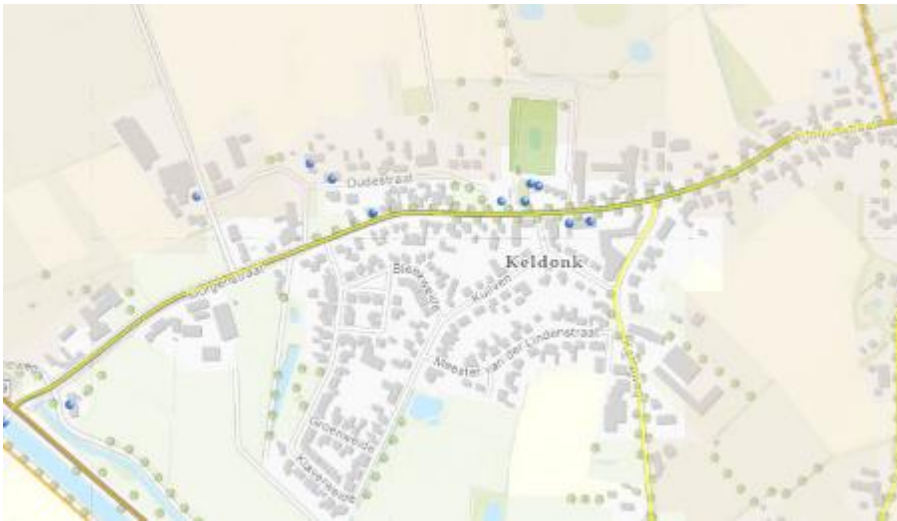
4.12.1 Toetsingskader

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

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

4.12.2 Onderzoek

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



Figuur 16: CHW kaart (bron: Provincie Noord-Brabant)

Uit de CHW kaart volgt dat binnen de plangebieden geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Echter is er in de directe omgeving wel bebouwing met cultuurhistorische waarden aanwezig. Nabij de locatie aan de Oudestraat zijn 2 panden gelegen met cultuurhistorische waarden. Ten oosten van het perceel aan de Morgenstraat zijn ook panden gevestigd welke op de cultuurhistorische waardenkaart staan. Bij de ontwikkelingen aan de Oudestraat blijft de huidige bebouwing behouden, hierdoor heeft deze ontwikkeling geen invloed op de cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de omgeving. De gemeente Meierijstad kent een eigen Welstandsnota⁴, hierin staan Rijksmonumenten, Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische waardenvolle panden aangewezen. Hierbij hoort onderstaande kaart.



Figuur 17: Welstandsnota 2018 Meierijstad

⁴ Welstandsnota 2018 Meierijstad

Het pand aan de Morgenstraat is opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Meierijstad als beeldbepalend pand. Dit pand zal tijdens de ontwikkelingen worden gesloopt en vervangen door een nieuw pand met 2 woningen. Dit pand is een beeldbepalend pand in het lint van Keldonk, echter is er geen sprake van een monument of cultuurhistorische waarden. Het nieuw te ontwikkelen pand is met zorgvuldigheid ontworpen, met extra aandacht voor de architectonische uitstraling, zodat het aansluit bij het huidige bebouwingsbeeld.

Voor de ontwikkeling van het pand aan de Morgenstraat dient een welstandstoets doorlopen te worden. Dit dient meegenomen te worden in het besluitvormingsproces.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ('ABRvS'; 'Afdeling') heeft in haar uitspraak van 18 juli 2018 duidelijk gemaakt dat ook een behoorlijke wijziging niet gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Ook de ABRvS spreekt uit dat het begrip ruimte laat voor interpretatie en afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Volgens de ABRvS spelen onder andere de aard en omvang van een ontwikkeling een rol bij de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beantwoording van deze vraag is niet doorslaggevend of er sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen (zie ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). De Afdeling bevestigt dit laatste nog eens in een uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

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

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 4 woningen en een bedrijfspand met showroom. Hiervan worden 2 woningen gerealiseerd in bestaande bebouwing, de overige ontwikkelingen voorzien in nieuw planologisch ruimtebeslag. De bebouwde oppervlakte zal per saldo toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor is er sprake van een functiewijziging. De milieugevolgen van de ontwikkelingen waarin wordt voorzien middels onderhavig bestemmingsplan zijn, gelet op hoofdstuk 4 van deze toelichting, beperkt.

Uit het hiervoor beschrevene volgt geen eenduidig antwoord op de vraag of al dan niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is zorgvuldigheidshalve een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld.

Aanmeldingsnotitie m.e.r.

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

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

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

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

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

Het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is doorlopen. Onderstaand wordt dit stappenplan toegelicht.

Stap 1: De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen)

Er wordt niet voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkenshouderijen (500 meter) en voor pluimveehouderijen (1000 meter). Op een afstand van circa 640 meter is een pluimveehouderij gelegen (Vogelenzang 5). Voor de varkenshouderij wordt verwezen naar stap 3.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017-

2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Nabij het plangebied is een pluimveehouderij gelegen, op een afstand van circa 640 meter (Vogelenzang 5). Dit valt buiten de gestelde richtafstand van 500 meter, waarvoor de GGD heeft besloten dat een advies noodzakelijk is, zoals bovenstaand beschreven.

Stap 2: Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammonia

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a-b: Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

In onderhavige situatie is geen sprake van een overbelasting voor geur (zie paragraaf 4.5). Het is ook niet aannemelijk dat de gezondheidkundige normen worden overschreden. In paragraaf 4.5 is onderzocht of er sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de te ontwikkelen functies. Dit is gedaan door het raadplegen van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuid-oost-Brabant. Uit deze kaart volgt dat er ter plaatse van het plangebied geen negatieve hinder ervaren wordt door omliggende (intensieve) veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op 140 meter afstand van het plangebied waar de woningen beoogd zijn. Op basis van de gegevens uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur', is er te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving als 'goed' beoordeeld is. Hierdoor is er geen sprake van te verwachten geurhinder.

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

Hiermee is aangetoond dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is te zien dat het plangebied buiten geurcontouren van omliggende veehouderijen ligt. Er wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Stap 3 vormt geen knelpunt.

Stap 4a-b: De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

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

Stap 5a-b-c. Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer afstand van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden.

Geitenhouderijen: Er zijn geen geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer afstand van het plangebied gelegen.

Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden. Voor pluimveebedrijven; zie stap 1. Er is een pluimveehouderij gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied. In stap 1 is hierop ingegaan.

Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom. Er zijn geen overige veehouderijen gelegen binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied.

Op basis van het bovenstaande, met betrekking tot de pluimveehouderij, is geen GGD-advies noodzakelijk.

Stap 6: De aanwezigheid van mestbe- of verwerking (verder mestbewerking)

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

Stap 7. Ongerustheid bij omwonenden

Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid.

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 renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1):

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

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

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. In dit geval zijn binnen de plangebieden de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf', 'Waarde – Archeologie' (dubbelbestemming) opgenomen. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn;

- Bestemmingsomschrijving;
- 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. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3: algemene regels

- Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan in onderhavig bestemmingsplan uit de volgende onderdelen.
- Anti-dubbelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is allereerst bepaald welke vormen van gebruik worden aangemerkt als strijdig gebruik. Ook is een regeling omtrent parkeren opgenomen.
- 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.

- Algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een wijzigingsplan het plan te wijzigen ten aanzien van bestemmingsgrenzen, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de genoemde voorwaarden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 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 de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf

De locatie Antoniusstraat krijgt de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen 1 onder de categorieën 1 en 2 alsmede voor een bijbehorende showroom. Daarnaast rust op het zuidelijk deel de aanduiding 'bedrijfswoning' waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan. Voor de bedrijfswoning geldt de goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 meter. Voor de bedrijfsbebouwing geldt respectievelijk een bouwhoogte van 7 en 7,5 meter. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Er is een vrijwaringszone opgenomen ter waarborging van een vrije doorgang naar de achterzijde van het perceel, waar parkeerplaatsen zijn voorzien.

Wonen

De locatie Morgenstraat krijgt de bestemming 'Wonen'. In de huidige situatie heeft het gehele plangebied al de bestemming 'Wonen' met aan de zuidzijde een bouwvlak voor een vrijstaande woning. In deze bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken gesitueerd, allebei bestemd voor een twee-aaneengebouwde woning. De maatvoering betreft 3,5 en 8 meter goot- en bouwhoogte. Voor de verdere regeling is aangesloten op het vigerend bestemmingsplan. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bodemonderzoek uit te voeren in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor een bouwactiviteit voor bodemgevoelige functies.

Waarde – Archeologie 2 en 4

Conform het vigerend bestemmingsplan rust op de locatie Antoniusstraat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit betreft uitsluitend het noordwestelijke deel van het plangebied. Het bouwvlak en toekomstige bebouwing valt buiten de dubbelbestemming.

Op dit moment is voor archeologie een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarin het archeologisch beleid van de gemeente is doorvertaald. Ter bescherming van de eventuele aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' conform het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

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

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

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- omgevingsdialoog;
- vooroverleg;
- vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het principeverzoek heeft er reeds een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Initiatiefnemers vinden het van belang om omwonenden in een vroegtijdig stadium te betrekken in de planvorming en hen te informeren over de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom hebben zij een omgevingsdialoog georganiseerd in de vorm van individuele gesprekken met omwonenden. Tijdens deze gesprekken is door de initiatiefnemers een toelichting gegeven op de door hen voorgenomen ontwikkelingen. Omwonenden zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren en hun mening omtrent de door initiatiefnemers voorgenomen ontwikkelingen naar voren te brengen. Na elk gesprek is door omwonenden een formulier ingevuld waarop zij onder andere ook nog eens schriftelijk opmerkingen omtrent het initiatief konden plaatsen.

Naar aanleiding van de reacties zijn de plannen enigszins aangepast. Gesprekken over de aankoop van de grond van perceelnummer 409 zijn gestart om zo meer ruimte voor parkeren en laden/losseren op eigen terrein te kunnen verkrijgen. Het plan is – mede naar aanleiding van de reacties uit de omgevingsdialoog – bijgesteld in zoverre dat aan de Morgenstraat een tweekapper (1 laag met kap) is voorzien in plaats van het blok met 4 woningen met een hogere goot- en bouwhoogte.

6.2.2 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 worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Het waterschap heeft een reactie gegeven. Zij hebben enkele aanvullingen voorgesteld met betrekking tot de:

- Een voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging;
- Boringsvrije zone;
- Waterbeheerplan;
- Opnemen waterhuishoudkundige voorziening binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Deze aanvullingen zijn meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken, van woensdag 27 december 2023 tot en met woensdag 6 februari 2024, ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijze tegen het plan ingediend. Wel is het plan ambtshalve op enkele punten aangepast. Het gaat om:

- de aanpassing van het bestemmingsvlak Antoniusstraat 21, vanwege gewijzigde eigendomssituatie en betrekken van omliggende gronden voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.
- de aanpassing van het bouwvlak Morgenstraat 29, vanwege het aanhouden van de heersende voorgevelrooilijn.
- het aanpassen van de planbegrenzing ter hoogte van de voorzijde van het perceel Morgenstraat 29, vanwege het in overeenstemming brengen van de feitelijke situatie met de planologische situatie.
- het toevoegen van enkele regels ter borging van het akoestische klimaat (artikel 3.4.1 en artikel 4.4)
- de garantie van het bereikbaar houden van de parkeervoorziening aan de achterzijde van het magazijn (artikel 3.4.2)
- het overnemen van de archeologische dubbelbestemmingen conform het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' (artikel 5 en 6)
- de verplichting voor het uitvoeren van een bodemonderzoek op de locaties Oudestraat/Morgenstraat (artikel 4.5.2)
- Het vervallen van de verplichting om minimaal 25% van de te realiseren woningen te bouwen in het sociale huur- of koopsegment (artikel 4.5.2) omdat – gelet op het kleinschalige karakter van het plan en het feit dat er in planologisch opzicht slechts 2 woningen worden toegevoegd.
- Verwijzing naar de op 26-06-2025 vastgestelde beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' (artikel 11.1 sub b).

Alsmede de doorwerking van bovenstaande wijzigingen in de toelichting.

Daarnaast zijn enkele verduidelijkingen in de toelichting en bijlagen bij de toelichting opgenomen. In de bijlage 'Notitie ambtelijke wijzigingen' is een overzicht opgenomen van de doorgevoerde wijzigingen.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

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

info.bro@movares.nl
www.movares.com