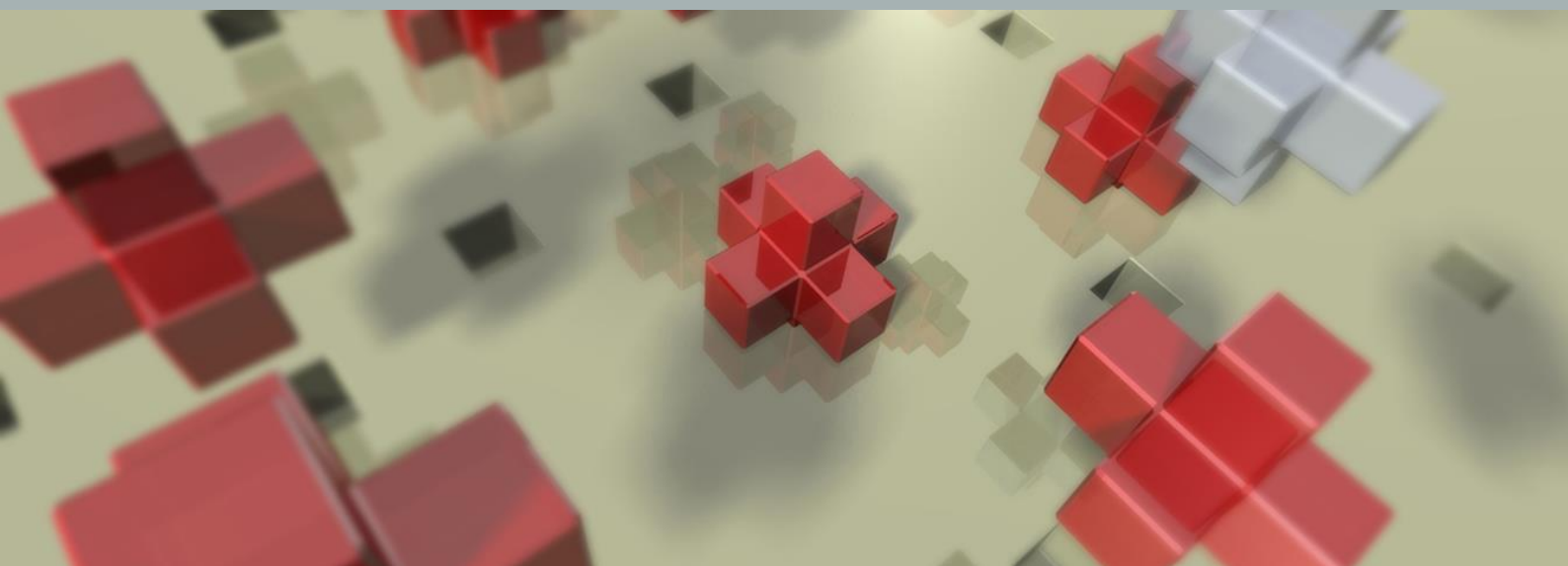


Bestemmingsplan Olland, De Misse

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld



Bestemmingsplan Olland, De Misse

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07556.084229_1
Identificatienr. NL.IMRO.1948.OLL000BP0012017P-VG01

Datum: 7 december 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Woningbouwvereniging Wovesto
De heer W. van Dijk

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Joost van der Aa, Niels van Ben-
them

Concept: juli 2015, juni 2016

Voorontwerp: --

Ontwerp: juli 2016

Vaststelling: 7 december 2017

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: BRO, Abstract

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. PLANBESCHRIJVING	19
4.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundig model	19
4.2 Flexibiliteit qua woningbouwtypes	20
4.3 Hoogte en kapvorm	20
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Besluit milieueffectrapportage	21
5.3 Geluid	23
5.4 Luchtkwaliteit	24
5.5 Externe veiligheid	25
5.6 Bodem	26
5.7 Water	27
5.8 Flora en fauna	30
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
5.10 Verkeer en parkeren	33
5.11 Bedrijven en milieuzonering	34
5.12 Geurhinder	35
5.13 Gezondheid	36
5.14 Duurzaam bouwen	37

6. JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Systematiek	39
6.3 Bestemmingen	43
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 48
7.1 Kostenverhaal	48
7.2 Financiële haalbaarheid	48
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 49
8.1 Inspraak	49
8.2 Overleg	49
8.3 Vaststellingsprocedure	49
8.4 Beroep	50
 SEPARATE BIJLAGE	
Bijlage 1: Quicksan flora & fauna	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

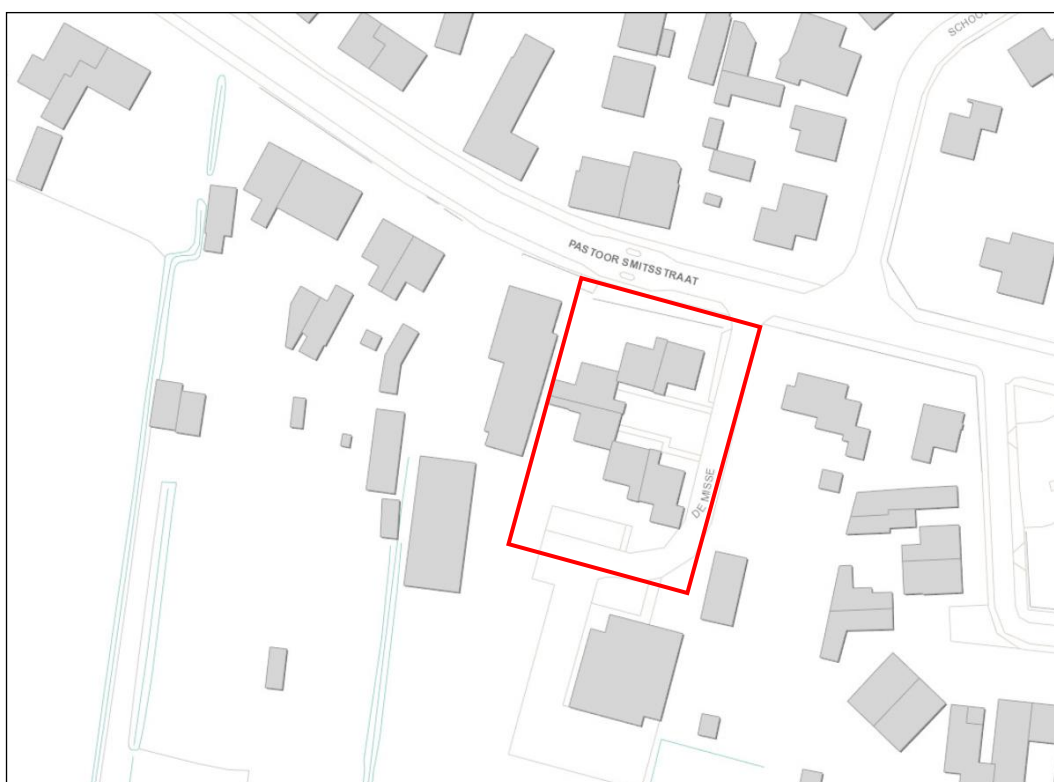
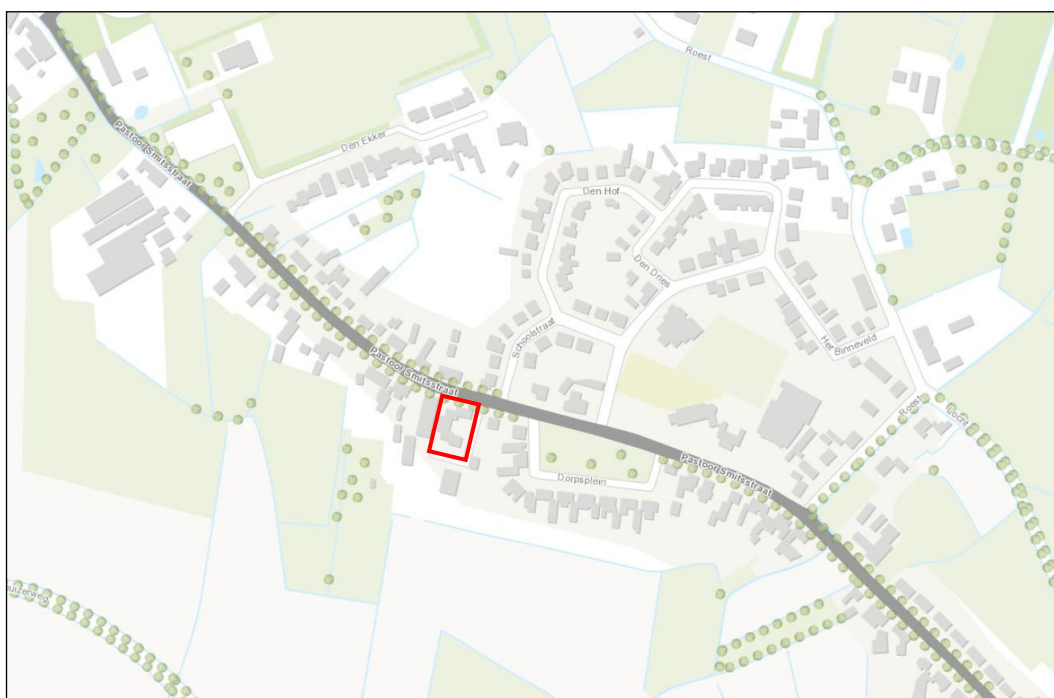
De initiatiefnemer, woningbouwvereniging Wovesto, is voornemens het cluster seniorenwoningen (6 woningen) aan De Misse te Olland te slopen. Deze woningen voldoen niet meer aan de wensen en eisen die de hedendaagse woonconsument stelt aan haar woning. Renovatie van de woningen bleek niet rendabel, waardoor besloten is de woningen te slopen en 6 nieuwe woningen op de locatie te realiseren.

Voor de herontwikkeling van de locatie met woningbouw is een ruimtelijk-stedenbouwkundig model uitgewerkt dat uitgaat van een tweetal bebouwingsclusters. Doordat het bestemmingsvlak 'Wonen' en het daarbinnen opgenomen bouwvlak in het geldend bestemmingsplan 'Olland' is afgestemd op de huidige bebouwings situatie, voldoet het initiatief op dit onderdeel niet aan het bestemmingsplan. Daarnaast is het een uitdrukkelijke wens van woningbouwvereniging Wovesto om meer flexibiliteit in de te bouwen woningtypen te creëren om zo gemakkelijker op actuele marktvragen in te kunnen spelen. Concreet gaat het om de mogelijkheid om zowel aaneengebouwde woningen alsook twee-aaneengebouwde woningen (waaronder ook vrijstaand geschakelde woningen vallen) te kunnen bouwen. Het geldend bestemmingsplan staat echter uitsluitend aaneengebouwde woningen toe binnen het plangebied, waardoor het initiatief op dit onderdeel ook niet in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan.

Teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de straat De Misse, in de woonkern Olland. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Pastoor Smitsstraat, aan oost- en zuidzijde aan de Misse en aan de westzijde aan een bedrijfsperceel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Meerijstad, sectie I, nummers 5283 en 6557 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Olland weergegeven. In afbeelding 1.2 is nader ingezoomd op het plangebied en wordt ook de vorm van de huidige bebouwing in het plangebied zichtbaar. De begrenzing van het plangebied wordt in beide afbeeldingen globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

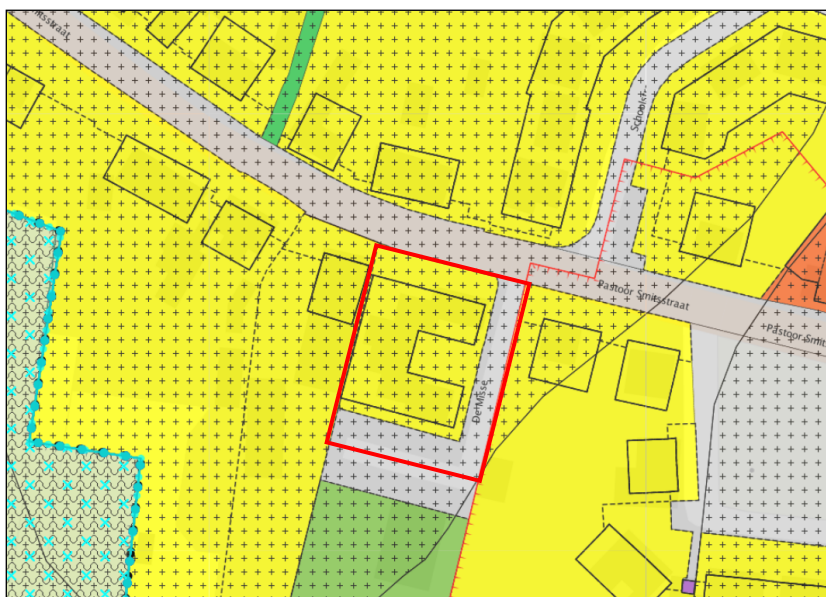


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Olland' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2009. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 1.3.

Daarnaast is het paraplubestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' (vastgesteld op 29 januari 2015) van toepassing. Dit bestemmingsplan heeft voor wat betreft het bestemmingsplan 'Olland' ertoe geleid dat enkele begrippen zijn gewijzigd en een afwijkingsregeling is toegevoegd aan de bestemming 'Wonen'. In dit kader zijn deze begrippen en de afwijkingsregeling van ondergeschikt belang waardoor hier niet nader op in wordt gegaan.

Op basis van het bestemmingsplan 'Olland' zijn de gronden in het plangebied bestemd tot 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Olland'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen. Bepaald is dat de hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken gebouwd moeten worden binnen het bouwvlak. Zoals eerder aangegeven mogen binnen het plangebied uitsluitend aangebouwde woningen worden gebouwd. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is onder andere bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen in verband met de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

De nieuw te bouwen woningen met bijgebouwen worden deels buiten het in het geldend bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen' en het daarbinnen opgenomen bouwvlak gebouwd. Daarnaast is het een uitdrukkelijke wens van initiatiefnemer om wat betreft te bouwen woningtypen flexibiliteit te creëren. Vanwege het feit dat op basis van het geldend bestemmingsplan uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan ontbreekt deze flexibiliteit momenteel.

Dit bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader voor de woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' afgestemd op de nieuwe situatie. Het bouwvlak binnen deze bestemming wordt afgestemd op het nu voorliggende plan (zie hoofdstuk 4) en qua woningtypen voorziet dit plan, naast de bouwmogelijkheid voor aaneengebouwde woningen, ook in de mogelijkheid om twee-aaneengebouwde woningen te realiseren.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, met bijbehorende planregels, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlage(n) waarin de in dit kader relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonkern Olland. Olland is een kerkdorp met circa 1.100 inwoners in de gemeente Meierijstad. De omgeving van het plangebied bestaat uit afwisselend geschakelde, vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen in een grillig stratenpatroon. De bebouwing in het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een cluster van 6 seniorenwoningen. Deze woningen zijn qua bouwkundige staat gedateerd en de inrichting van de woningen voldoet niet meer aan de eisen en wensen van de hedendaagse woonconsument. De seniorenwoningen zijn in de huidige situatie gesitueerd rond een hof waardoor een naar binnen gekeerde situatie is ontstaan.

Direct ten zuiden van het perceel bevindt zich een beugelbaan met bijbehorende kantenegebouw. Ten westen bevindt zich het bedrijfsp perceel van een klein bedrijf dat gespecialiseerd is in timmer- en renovatiewerkzaamheden. Ten noorden grenst het plangebied aan de Pastoor Smitsstraat, dit is de belangrijkste doorgaande straat in Olland. Vanaf deze straat is er zicht op de erfafscheidingen aan de zijkant / achterkant van de woningen. Deze erfafscheidingen bestaan hoofdzakelijk uit beplanting in de vorm van coniferen. De woningen (en de beugelbaan) zijn ontsloten middels een insteekstraat (De Misse) vanaf de Pastoor Smitsstraat. Parkeren vindt plaats langs De Misse zelf, waar 2 parkeerplaatsen liggen, en op een gezamenlijk parkeerterrein tussen de seniorenwoningen en de beugelbaan.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Het aantal woningen blijft met de herontwikkeling gelijk. Enkel worden het bestemmings- en bouwvlak aangepast en is sprake van een verruiming van toegestane woningtypes. Een dergelijke ontwikkeling op een bestaande en bebouwde locatie binnen een kern raakt geen nationale belangen en is dan ook niet in strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie

te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'neetenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij de bestaande woningen worden gesloopt en nieuwbouw plaatsvindt. Het aantal woningen neemt niet toe. De Raad van State heeft in een uitspraak van 8 april 2015 (ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1) geoordeeld dat een woningbouwontwikkeling van 9 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. Gezien het feit dat de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet de bouw van 6 woningen betreft en het hierbij gaat om vervangende nieuwbouw, wordt geconcludeerd dat ook in dit geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie in de kern Olland. Hierbij worden de bestaande 6 woningen vervangen door 6 nieuwe woningen. Middels dit bestemmingsplan wordt ook voorzien in de verruiming van de toegestane woningtypes. De nieuwe woonbebouwing sluit beter aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het

toegelaten gebruik verruimd om beter aan te sluiten bij de marktvraag. In feite is dus sprake van het (beter) benutten van bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het provinciale beleid, dat gericht is op het zorgvuldig gebruiken van de ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

- a. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
- c. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt,

die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat voor de bouw van de woningen geen gronden worden aangewend die in de huidige situatie niet gerekend kunnen worden tot het bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' smaller dan in het geldend bestemmingsplan is opgenomen. Daar waar de weg De Misse nu circa 6 meter is, wordt deze in de nieuwe situatie inclusief de groenstrook circa 14 meter breed. Wel wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' iets langer, enkel op deze wijze kan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied in stand worden gehouden en verbeterd.

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Rijksbeleid. Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

Wat betreft artikel 4.3 wordt opgemerkt dat in dit geval sprake is van vervangende nieuwbouw. De 6 bestaande woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden 6 nieuwe woningen gebouwd. Deze woningbouwaantallen maken geen onderdeel uit van de regionale afspraken voor wat betreft de nieuwbouw van woningen en voor wat betreft de beschikbare harde plancapaciteit. Artikel 4.3 is dan ook niet van toepassing op dit project.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in Meijerijstad'

Algemeen

De gemeente Meijerijstad heeft in concept een nieuwe woonvisie gereed. Deze woonvisie wordt naar verwachting eind juni 2015 vastgesteld en zal vanaf dat moment het geldend kader zijn. Deze visie gaat niet meer uit van een periode van vier jaar, maar schetst de

ambitie voor de lange termijn en vertaalt dit periodiek naar te actualiseren uitvoeringsprogramma's. Het wensbeeld van Meierijstad op het gebied van wonen luidt:

- De bestaande woningbouwplannen in de kleine kernen worden overeenkomstig planning gerealiseerd;
- Het nieuwe wonen wordt geïntroduceerd: vraaggericht, flexibel, innovatief, duurzaam en energieneutraal;
- Het bouwprogramma verleidt jongeren en werknemers uit de regio om zich te gaan huisvesten in Rooi;
- Om de algemene leefbaarheidsvoorzieningen in het centrum van alle inwoners te kunnen behouden wordt een accent gezet op het ontwikkelen van woningbouw in de hoofdkern.

Om dit wensbeeld te kunnen bereiken heeft de gemeente vier pijlers benoemd. Op deze pijlers wordt hierna nader ingegaan.

De vier woonpijlers

Mooi wonen in Meierijstad

- Tot 2025 voegt de gemeente jaarlijks gemiddeld 65 woningen toe (nieuwbouw minus sloop) voor eigen bewoners, terugkeerders en instromers. Om tussen plannen een rangorde te kunnen vaststellen is een afwegingskader in de woonvisie opgenomen. Dit kader speelt met name een rol indien het aantal woningen in de aangeboden locatie de gemeentelijke doelstelling van gemiddeld 65 woningen per jaar overschrijdt. Alle nieuwbouw dient levensloopbestendig en duurzaam te zijn;
- In het centrum is met name gebouwd voor senioren en starters. Ten behoeve van de diversiteit wordt in het centrum voor senioren, starters en gezinnen gebouwd. Met name ontwikkelaars en vastgoedeigenaren zullen deze doelstelling moeten verwezenlijken. Functieverandering in het centrum zal door de gemeente positief benaderd worden;
- Op andere locatie buiten het centrum aantrekkelijke gezinswoningen

Kwaliteit bestaande voorraad verbeteren

De geplande nieuwbouw tot 2025 is slechts ongeveer 9% van de huidige voorraad woningen. Beleidsdoelstellingen dienen dan ook met name verwezenlijkt te worden in de bestaande voorraad woningen. Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De huidige woningen zullen hierop aangepast moeten worden. Vanuit milieuperspectief en vanuit de gedachte van het beperken van de woonlasten streeft de gemeente naar een energetisch duurzame woningvoorraad. Voor Wovesto is hierbij bepaald dat de woningen van Wovesto in 2020 gemiddeld een energielabel B kennen.

Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

- De komende 10 jaar komen er 150 sociale huurwoningen bij. Dit is een netto toevoeging, Indien er sociale huurwoningen verkocht worden, zullen er meer sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden;
- De komende 10 jaar worden ongeveer 100 geliberaliseerde huurwoningen toegevoegd. Dit zijn woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens;
- Het vergroten van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen door het bevorderen van de doorstroming;
- Afspraken maken met Wovesto dat de huurprijzen in verhouding staat tot het inkomen. Dit om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen.
- Gestreefd wordt naar gedifferentieerde wijken en kernen.

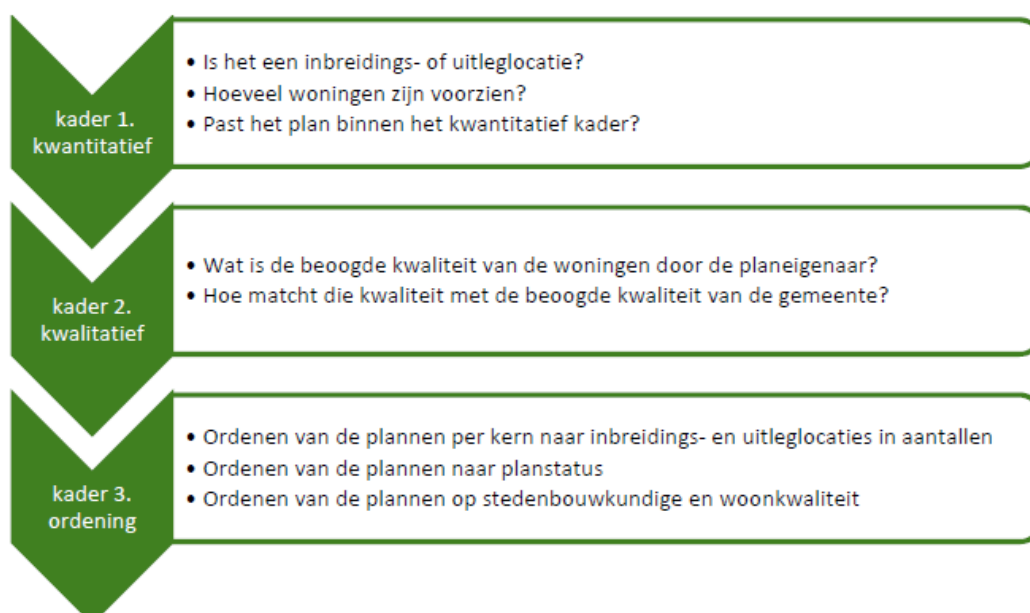
Het is goed oud worden in Meierijstad

- Woningen realiseren voor senioren in het centrum;
- Positief staan ten opzichte van transformatie van bestaand vastgoed naar wonen voor ouderen;
- Stimuleren levensloopbestendig maken bestaande koopwoningen;
- Met Wovesto afspraken maken over het levensloopbestendig maken van woningen;
- Ruimte bieden voor kleinschalige initiatieven voor wonen met intensieve zorg.

Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma wordt de planlocatie onder het kopje 'Vitale kernen en platteland' specifiek benoemd. Aangegeven wordt dat Wovesto beziet of de locatie in aanmerking komt voor herontwikkeling. Ook op diverse andere onderdelen in het uitvoeringsprogramma wordt nader ingegaan op de rol van Wovesto. Het voert te ver al deze onderdelen toe te lichten, wel zal hier met de planuitvoering in voldoende mate rekening mee worden gehouden.

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden middels een sturingsmechanisme getoetst. In de onderstaande afbeelding wordt het sturingsmechanisme schematisch weergegeven:



Afbeelding 3.1: Sturingsmechanisme bij nieuwe woningbouwinitiatieven

Voor de kwalitatieve sturing is daarnaast een kwaliteitsenvelop opgesteld. Het ligt voor de hand dat in de toepassing van de toetsingskaders er een wisselwerking uitgaat van de kwantitatieve ordening (1) en de kwalitatieve afweging (2). Plannen die in de ordening laag scoren kunnen bij behoefte 'opgestuwd' worden door de kwaliteit die ze in zich hebben. Anderzijds ligt het voor de hand dat eerst wordt gekeken of de plannen die volgens kader 1 hoog scoren in kwaliteit verbeterd kunnen worden volgens de kwaliteitsenvelop (2).

Doorwerking plangebied

Indien de voorliggende ontwikkeling wordt getoetst aan het sturingsmechanisme ontstaat het volgende beeld:

Kwantitatief

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet betreft een herontwikkeling van een bestaande woningbouwlocatie. De bestaande 6 woningen worden gesloopt en er worden in totaal ook 6 nieuwe woningen gebouwd. Er is derhalve geen sprake van nieuwbouw die ten koste gaat van het voor Olland uitgevoerde woningbouwprogramma. Doordat het aantal woningen niet toeneemt voldoet het plan aan de kwantitatieve kaders.

Kwalitatief

Doordat de huidige woningen een gebrek aan kwaliteit kennen voldoen deze woningen niet meer aan de eisen en wensen van de hedendaagse woonconsument. Renovatie van de woningen bleek niet rendabel en zou eveneens niet leiden tot de gewenste kwaliteitsverbetering waardoor besloten is de woningen te slopen en nieuw te bouwen. Indien de kwaliteitsenvelop voor Olland wordt bekeken blijkt dat kwalitatief het accent kan liggen op alle woningtypes met uitzondering van gestapelde woningen. Huurwoningen die geschikt zijn voor senioren scoren het hoogst.

De woningen die gebouwd gaan worden in het plangebied voldoen hieraan, dit betreffen huurwoningen die in eerst instantie bedoeld zijn voor de verhuur aan senioren. Doordat de huidige woningmarkt flexibiliteit verlangt zullen deze woningen echter niet enkel en alleen geschikt zijn voor senioren. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn dan ook geschikt voor een brede doelgroep. Ook de flexibiliteit in woningtypes draagt hier aan bij. Kwalitatief gezien voldoet de beoogde ontwikkeling aan de kwaliteitsenvelop.

Ordening

Bij nieuwe plannen die voorzien in een toevoeging van woningen aan de woonvoorraad wordt getoetst aan de hand van een toetsingskader. Dit is met name noodzakelijk indien zich meerdere initiatieven, bij een aantrekkende markt, tegelijkertijd aandienen. Aan de hand van het toetsingskader kan dan worden bekeken welke initiatieven het hoogst scoren. Voor het aanbrengen van deze ordening is nu nog geen aanleiding omdat in de gemeente de omvang van de planvoorraad achterblijft bij de te verwachten toename van de

woningbehoefte. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet wordt dan ook niet nader getoetst aan dit toetsingskader.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundig model

Bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling is rekening gehouden met de kwaliteiten en de potentie van de locatie. De locatie is namelijk gelegen aan een bebouwingslint (de Pastoor Smitsstraat). Daarom is het eerste uitgangspunt om hier 3 woningen op te oriënteren. Het tweede uitgangspunt is uitgaan/ruimte laten voor de herontwikkeling van het achtergelegen perceel, dit betreft het perceel waar momenteel de beugelbaan met kantine aanwezig is. Deze locatie wordt mogelijk in de toekomst herontwikkeld in de vorm van woningbouw. Hoewel dit voornemen nog allerm minst zeker en nog niet concreet is, ligt het voor de hand hier in het ruimtelijk-stedenbouwkundig model voor dit plan niettemin rekening mee te houden. Daarom zijn hier de andere 3 woningen op georiënteerd. In afbeelding 4.1 wordt de stedenbouwkundige planopzet weergegeven.



Afbeelding 4.1: Ruimtelijk-stedenbouwkundig model

Het ruimtelijke beeld van De Misse is breder gemaakt door er haaks parkeren, afgewisseld met groen en bomen, en een voetpad toe te voegen. Het achterliggende perceel zal iets aangepast worden om de drie woningen hier goed te kunnen ontsluiten. In een eventuele herontwikkeling van het achtergelegen perceel is er de mogelijkheid om het parkeerterrein te behouden en er een grasveld aan toe te voegen ten behoeve van de woonkwaliteit. Achter op het perceel is dan ruimte voor circa vijf rijenwoningen, voor de realisatie van deze woningen wordt een separate planologische procedure doorlopen.

4.2 Flexibiliteit qua woningbouwtypes

Zoals in het voorgaande al aangegeven is het op basis van het geldend bestemmingsplan uitsluitend mogelijk om aaneengebouwde woningen te realiseren. Hoewel hier in het ruimtelijk-stedenbouwkundig model ook vanuit is gegaan door 2 rijen van 3 woningen in te tekenen, is het gewenst meer flexibiliteit te hebben om zo adequaat op actuele marktvragen in te kunnen spelen. Deze flexibiliteit wordt verkregen door de mogelijkheid om naast aaneengebouwde woningen ook twee-aaneengebouwde woningen (waaronder ook vrijstaand geschakelde woningen vallen) te kunnen bouwen. Het aantal woningen binnen het plangebied mag ook in dat geval echter niet meer bedragen dan 6.

4.3 Hoogte en kapvorm

De nieuwe woningen in het plangebied bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met daarop een kap. In de regels is een minimale dakhelling vastgelegd waardoor verzekerd is dat gebouwd wordt met een kapvorm. In de regels is tevens een maximale dakhelling vastgelegd, dit in combinatie met de maximum toegestane goothoogte van 4,5 meter bepaalt de maximale bouwhoogte.

In het ruimtelijk-stedenbouwkundig model is uitgegaan van een kapvorm evenwijdig aan de Pastoor Smitsstraat en een accent bij de eindwoningen langs De Misse om deze hoek te verbijzonderen. Tevens is het uitgangspunt om op de kopgevels van de woningen (ter plaatse van de ontsluiting) ramen te creëren ten behoeve van sociale controle en uitstraling.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieu-aspecten behandeld.

5.2 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.³ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 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 MER 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 dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is aanzienlijk kleiner dan 100 hectare en omvat 6 woningen ter vervanging van de 6 bestaande woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op ruim 7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op een afstand van meer dan 11 kilometer van het plangebied zodat van een externe werking op deze gebieden geen sprake zal zijn. De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van ruim 280 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen.

5.2.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt.

5.3.2 Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein waardoor de aspecten railverkeers- en industrielawaai buiten beschouwing kunnen blijven.

Wat betreft wegverkeerslawaaï wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied enkel 30 km/u wegen voorkomen. Hoewel dergelijke wegen op basis van de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszone kennen, dient volgens vaste jurisprudentie in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indien de wegen in de omgeving van het plangebied in acht worden genomen blijkt dat, met uitzondering van de Pastoor Smitsstraat, met name sprake is van buurtontsluitingswegen. Van deze wegen kan op voorhand worden aangenomen dat de geluidsbelasting van deze wegen zo beperkt is, dat deze wegen niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Voor wat betreft de Pastoor Smitsstraat wordt opgemerkt dat deze weg een relatief beperkte verkeersintensiteit kent. Door de inrichting van deze weg zijn ook geen rijnsnelheden boven de 30 km/u te verwachten. Het is dan ook niet te verwachten dat de geluidsbelasting van deze weg tot gevolg heeft dat geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te realiseren in het plangebied. Om deze reden kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï achterwege blijven.

5.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Wat betreft wegverkeerslawaaï is het te verwachten dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied gerealiseerd kan worden.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een toename van het aantal woningen. Daarnaast valt de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling kan dan ook worden aangemerkt als een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

5.5.2 Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Leidingen

Volgens de risicoatlas van de provincie Noord-Brabant is op een afstand van circa 1500 meter een gasleiding gesitueerd. Het betreft een leiding van de Gasunie met een uitwendige diameter van 14 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de contour van de leiding. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de leiding. Daarbij heeft dit bestemmingsplan niet tot gevolg dat het aantal woningen, en daarmee de gemiddelde personendichtheid, toeneemt. De leiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.6.2 Onderzoek

In het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) dient ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning de bodemkwaliteit nader onderzocht te worden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te zijn of het plan op het gebied van bodem uitvoerbaar is.

Na ingebruikname van de te slopen woningen in het plangebied is het gebruik nooit anders geweest dan wonen en tuin. Gelet op dit gebruik is er geen vermoeden van verontreiniging waardoor er in alle redelijkheid vanuit kan worden gegaan dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige en toekomstige gebruik. Er is geen sprake van een functiewijziging ter plaatse van de woningen.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.6.3 Conclusie

De aanwezige bodemkwaliteit vormt in het kader van dit bestemmingsplan geen belemmering.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

5.7.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Meierijstad. In het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water 2016-2021' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress

- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Meierijstad te worden voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

5.7.2 Onderzoek

Onderstaand is aangegeven wat de geohydrologische situatie in het plangebied is en op welke wijze in het plangebied met water wordt omgegaan.

Hoogteligging plangebied

Qua hoogteligging is het plangebied relatief vlak. De hoogteligging van het plangebied varieert tussen 9,1 en 9,4 m + NAP.

Grondwaterstand plangebied

Voor het plangebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 60 tot 80 centimeter onder het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt van 2,00 tot 2,50 meter onder het maaiveld. Gezien deze grondwaterstanden en het feit dat in en om het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend zijn, is wat betreft het grondwater geen overlast te verwachten.

Nieuwe watersysteem plangebied

Het maximum aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk. Hierdoor zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een toename aan verharding. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² geen compensatie vereist is. Dit plan leidt zeker niet tot een toename van meer dan 2.000 m² verharding waardoor compensatie niet noodzakelijk is.

Het op het verhard oppervlak vallende hemelwater wordt waar mogelijk geïnfiltreerd. Extreme hoeveelheden hemelwater zullen worden geloosd op in de omgeving aanwezige watergangen en worden bij voorkeur niet geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Aangezien hemelwater waar mogelijk wordt geïnfiltreerd, in bijvoorbeeld de tuinen, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel in de Pastoor Smitstraat worden geloosd. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten aangezien het aantal woningen en daarmee de afvalwaterhoeveelheden gelijk blijven.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van het verhard oppervlak. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de het Brabants Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effect optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Brabants Natuurnetwerk

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

5.8.2 Onderzoek

In verband met de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie uit deze quickscan wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen ligt op ruim 7,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Brabants Natuur Netwerk

Het plangebied ligt geheel buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Flora- en faunawet

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Het plangebied kan mogelijk een zeer geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de vegetatie en de bomen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehou-

den als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

5.8.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beleid voor wat betreft het Brabants Natuurnetwerk vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Door werkzaamheden als het rooien van beplanting uit te voeren buiten de broed- en nestperiode vormt de Flora- en faunawet eveneens geen belemmering.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor Olland geen specifieke te beschermen waarden opgenomen. Met de herontwikkeling in het plangebied worden voor wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' geen provinciale belangen aangetast.

De bebouwing in het plangebied is niet monumentaal en op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden aangegeven voor het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.9.2 Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek en conclusie

Zoals in paragraaf 1.3 verwoord geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de regels bij deze dubbelbestemming is bepaald dat op gronden met deze dubbelbestemming niet mag worden gebouwd met uitzondering van:

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

De bouwvlakken in dit bestemmingsplan zijn afgestemd op het ruimtelijk-stedenbouwkundig model. Zoals hieruit blijkt wordt voor een groot deel gebouwd daar waar nu al bebouwing aanwezig is. Daar waar bebouwing aanwezig is, zijn eventueel archeologische waarden in het verleden reeds verstoord door de destijds uitgegraven bouwput en de funderingen. Op basis van het concrete bouwplan zal bekeken moeten worden of de hiervoor genoemde grens van 100 m² zal worden overschreden. Afhankelijk hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wel of niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de eventueel nog aanwezige archeologische waarden op de onbebouwde delen van het plangebied, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in dit bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten voldoende verzekerd.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeersafwikkeling

De woningen worden net als in de huidige situatie via De Misse ontsloten op de Pastoor Smitsstraat. Hoewel het aantal woningen gelijk blijft kan er, afhankelijk van het uiteindelijke woningtype en de doelgroep, sprake zijn van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename is echter dusdanig beperkt dat deze nauwelijks merkbaar is, de verkeersafwikkeling wordt daar niet negatief door beïnvloed. Er zijn er

voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10.2 Parkeren

Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruikt gemaakt van de door de gemeente gehanteerde parkeerkencijfers. Hierin wordt voor de functie wonen wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen het volgende onderscheid aangebracht:

- Woning met netto oppervlak >90 m² 2,0 parkeerplaatsen;
- Woning met netto oppervlak <90 m² 1,8 parkeerplaatsen;
- Serviceflat/ aanleunwoning 0,5 parkeerplaatsen.

Zoals is gebleken uit afbeelding 4.1 wordt met het plan voorzien in 12 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ingeval van de maximale variant (netto oppervlak >90 m²) voorzien in de parkeerbehoefte.

Zoals uit het voorgaande blijkt is het aantal benodigde parkeerplaatsen afhankelijk van het netto oppervlak/ type woning. Bij de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning dan ook worden afgewogen of volstaan kan worden met minder dan 12 parkeerplaatsen.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁶ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie

⁶ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

5.11.2 Onderzoek

De in de omgeving voorkomende bedrijvigheid betreft het aan het perceel grenzende bedrijf dat gespecialiseerd is in timmer- en renovatiewerkzaamheden en een horecabedrijf aan de Pastoor Smitsstraat 48. Een horecabedrijf wordt op basis van de VNG-uitgave ingedeeld in categorie 1, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand van het plangebied tot aan het bestemmingsvlak waarbinnen dit horecabedrijf aanwezig is bedraagt circa 60 meter.

Op het aangrenzende perceel is een timmer- en renovatiebedrijf aanwezig. Op basis van het geldend bestemmingsplan wordt op het perceel bedrijvigheid tot en met de categorie 2 toegestaan. Een timmer- en renovatiebedrijf wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2 bedrijf (Aannemersbedrijf met werkplaats < 1.000 m² b.o.), hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

In de huidige situatie bevinden de woningen zich op kortere afstand van dit bedrijfsperceel dan de toekomstige woningen. In de huidige situatie dient het timmer- en renovatiebedrijf ter plaatse van de bestaande woningen te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Indien wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit is in beginsel aannemelijk dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gelet hierop en gelet op het feit dat de afstand van de woningen tot het bedrijfsperceel wordt vergroot, kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Andersom wordt het bedrijf niet extra beperkt als gevolg van deze ontwikkeling aangezien de woningen op ruimere afstand van het bedrijf worden gebouwd.

5.11.3 Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.12 Geurhinder

5.12.1 Algemeen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelij-

ke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

5.12.2 Onderzoek

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 225 meter. De woningen komen niet dicht bij deze veehouderij te liggen.

Ter plaats van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting 0-6 oue/m³. Uit de Verordening geurhinder en veehouderij volgt dat de maximale waarde voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied 7 oue/m³ mag bedragen. Aan de maximale waarde voor de geurbelasting wordt derhalve voldaan. Daarnaast blijkt uit de bij de gebiedsvisie behorende kaart 'Leefklimaat' dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed' leefklimaat.

Andersom wordt de betreffende veehouderij niet extra belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling. Naast het feit dat de woningen niet dicht op de veehouderij worden gesitueerd, bevinden zich op kortere afstand van deze veehouderij al meerdere burgerwoningen die maatgevend.

5.12.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Algemeen

Het gezondheidsaspect heeft de laatste tijd steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen of woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RvM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauw-

keurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden. Lokale overheden die belast zijn met het maken van bestemmingsplannen en het verlenen van vergunningen hebben behoefte aan een helder toetsingskader op dit gebied. Met name afstandscriteria die gehanteerd kunnen worden bij het maken van plannen voor nieuwe woningen of veehouderijen zijn gewenst. De Rijksoverheid is echter bij uitstek de partij die er voor moet zorgen dat de gezondheid van mensen wordt gewaarborgd. Aangezien er nog te veel onduidelijkheid is op dit gebied en harde cijfers over de 'veilige' afstand tot een (intensieve) veehouderij niet zijn te geven, heeft de verantwoordelijk Minister onderzoeken uitstaan die hiervoor een helder toetsingskader voor moet leveren. Op basis van de reeds gedane onderzoeken doet de GGD een aanbeveling om een gezonde afstand te realiseren tussen bedrijven en woonkernen.

5.13.2 Onderzoek

Op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen de woningen dicht bij de dichtstbijzijnde veehouderij (geitenhouderij) worden gesitueerd dan op basis van dit bestemmingsplan mogelijk is. Van een verslechtering van het gezondheidsklimaat is dan ook geen sprake. Gelet op het feit dat sprake is van bestaande planologische mogelijkheden en het feit dat de afstand tot de geitenhouderij wordt vergroot, wordt geen advies gevraagd bij de GGD of een andere instantie. Dit advies voegt niets toe aangezien sprake is van bestaande planologische rechten op basis waarvan in de huidige situatie al op kortere afstand van de veehouderij gebouwd kan worden. Daarnaast kan er gelet op de grote afstand tot de geitenhouderij, en ook gezien de kaart 'Leefklimaat' uit de Gebiedsvisie redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat sprake is van een goed gezondheidsklimaat.

5.13.3 Conclusie

Redelijkerwijs kan ervan worden uitgegaan dat sprake is van een goed gezondheidsklimaat.

5.14 Duurzaam bouwen

De ambitie van de gemeente Meierijstad is het zoveel mogelijk bewerkstelligen van de toepassing van maatregelen die bijdragen aan duurzaam bouwen. Dit wil ze bereiken door het stimuleren en waar mogelijk het afdwingen van het toepassen van regels en voorschriften van duurzaam bouwen.

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. Afgesproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal worden gehouden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 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 bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (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.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Bestemmingsomschrijving:

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

Bouwregels:

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

Nadere eisen (indien van toepassing):

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, wat de maximale afwijking is die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):

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

stemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):

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

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):

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

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

In dit lid is een algemene bepaling met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken opgenomen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Middels dit artikel is bepaald dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

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

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

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

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt hierna aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn. De bestemming 'Wonen' zal hierbij uitgebreid worden toegelicht aangezien dit de voornaamste bestemming betreft. De overige bestemmingen worden kort toegelicht.

6.3.1 Wonen (Artikel 3)

Gebruik

Naast wonen maakt het bestemmingsplan in combinatie met het wonen een beroep aan huis mogelijk. Hier worden de volgende randvoorwaarden aan verbonden:

- maximaal 40% van het grondoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), met een maximum van 100 m² mag hiervoor gebruikt worden;
- de woonfunctie moet behouden blijven;
- er geen detailhandel mag plaats vinden;
- de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig wordt vergroot, zodat een normale afwikkeling van het verkeer niet meer mogelijk is;
- er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Een bedrijf aan huis, alsmede kleinschalige consumentverzorgende bedrijfjes worden via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het plan biedt geen mogelijkheid om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Voor de bestemming 'Wonen' zijn meerdere afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen. Deze afwijkingen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats).

In het voorliggende bestemmingsplan wordt mantelzorg mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Hiermee wordt ingesprongen op een behoefte uit de samenleving; in Nederland zorgen ruim 750.000 mantelzorgers langer dan drie maanden meer dan 8 uur per week voor een ander. Er is niet altijd genoeg ruimte voor de mantelzorg. De hulpbehoevenden hebben meestal ruimte nodig, waarin aanpassingen aangebracht kunnen worden. Het is niet altijd makkelijk een bestaande ruimte te verbouwen om zodoende in deze behoeften te voorzien. In dit licht bezien is het niet ondenkbaar om de hulpbehoevenden in een bijbehorend bouwwerk te huisvesten, daar waar dat mogelijk is.

In het bestemmingsplan is een gebruiksverbod opgenomen tot het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. Het bevoegd gezag kan hiervan, onder bepaalde voorwaarden, afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning teneinde een afhankelijke woonruimte mogelijk te maken. Daarbij is tevens de bepaling opgenomen dat het bevoegd gezag de vergunning intrekt, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

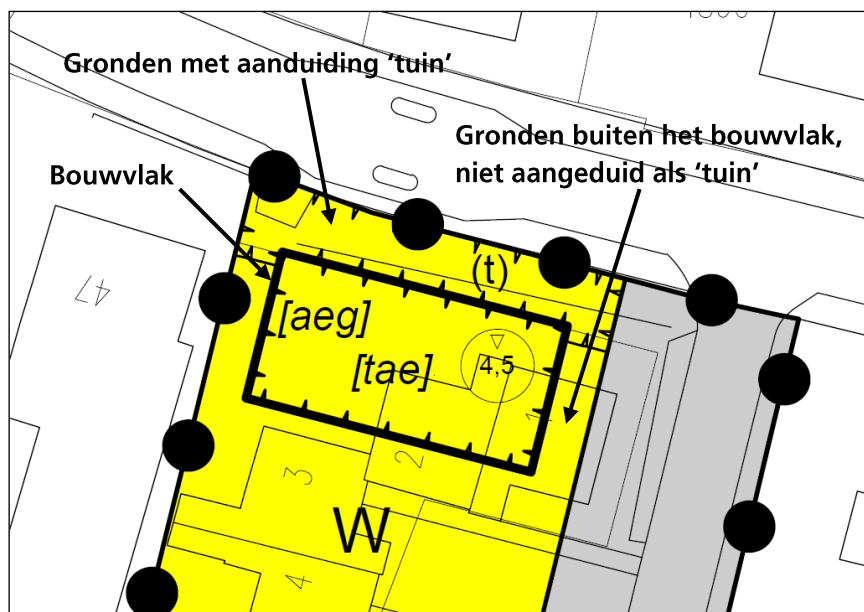
Bouwen

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden wordt eveneens uitgegaan van een in beginsel flexibele regeling. Datgene wat stedenbouwkundig gewenst en acceptabel is, wordt in principe direct mogelijk gemaakt.

Binnen de woonbestemming zijn de volgende “zones” te onderscheiden:

1. ‘bouwvlak’;
2. gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als ‘Tuin’ (zone erf);
3. gronden met de nadere aanduiding ‘Tuin’.

Figuurlijk ziet bovenstaande zonering er als volgt uit:



Afbeelding 6.1: Figuurlijke weergave “zone indeling” wonen

Per zone gelden verschillende bouwregimes, die in hoofdlijnen besproken worden in deze paragraaf.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er zijn uitsluitend aaneengebouwde en twee-aaneen gebouwde (hieronder vallen tevens vrijstaand-geschakelde woningen) toegestaan. Het maximum aantal woningen bedraagt 6. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 4,5 meter en is aangeduid op de verbeelding. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met een dakconstructie met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 65°.

Bijbehorende bouwwerken.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijbehorende bouwwerken. Hierbij valt te denken aan erkers, uitbouwen, aanbouwen aan de zij- en achtergevel, vrijstaande bijgebouwen.

Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken gelden een aantal 'basisbepalingen' die voor alle bijbehorende bouwwerken, onafhankelijk van waar ze gebouwd worden, van toepassing zijn. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in bouwregiem voor bijbehorende bouwwerken gelegen in de verschillende zones.

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

1. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 200 m² bedragen;
2. niet meer dan 50% van 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' mag worden bebouwd (met dien verstande dat een 'niet-overdekt' zwembad niet wordt meegerekend);
3. minimaal aan te houden afstand tot de voorgevellijn 1 meter; deze afstand is op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast zijn er voor 'tuin' en de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' specifieke bouwbeperkingen opgenomen. Binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' gelden de meest ruime bouwbeperkingen voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbeperkingen; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouw mogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

Aspecten waar per zone iets over gezegd wordt zijn onder andere:

- afstanden aan te houden tot de perceelsgrens;
- te hanteren dakconstructies (voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mag de kapconstructie deels afgevlakt worden; hierbij wordt gedacht aan een plat dakdeel dat ongeveer 1/3 van de breedte of de diepte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt);
- maximale goothoogtes en bouwhoogtes in bijzondere situaties.

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal afwijkingsbepalingen voor de bouwregels.

Erfafscheidingenbeleid

De gemeente Meierijstad heeft beleid opgesteld voor erfafscheidingen bij hoekwoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: zijtuinen die grenzen aan wegen met een functie ten behoeve van de hoofdontsluiting, de buurtontsluiting, woonstraten / woonerven en stedenbouwkundig ontworpen ruimten.

Het mogelijk maken van de erfafscheidingen, zoals verwoord in het erfafscheidingenbeleid, is in het voorliggende bestemmingsplan *direct* mogelijk gemaakt. In de regels is bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak en op de gronden die niet zijn aangeduid als 'tuin' 2 meter mag bedragen. Binnen de aanduiding 'tuin' mag de bouwhoogte van erfafscheidingen 1 meter bedragen.

2 meter hoog mogen zijn en binnen 'tuin' 1 meter. Op de verbeelding is het erfafscheidingsbeleid verwerkt. Deze wijze van vertaling in de regels van dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het erfafscheidingenbeleid.

6.3.2 Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

Gebruik

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, Parkeervoorzieningen, en groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting. Enkel gebruiksvormen worden gezien als ongewenst binnen deze bestemming en zijn in dit plan aangemerkt als strijdig met de bestemming. Het betreft hier onder meer diverse vormen van opslag, het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens en het gebruik als jongerenontmoetingsplaats.

Bouwen

Wat betreft het bouwen is binnen deze bestemming enkel onderscheid aangebracht in gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn enkel toegestaan indien het voorzieningen van algemeen nut betreft. Wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde is onderscheid aangebracht qua toegestane bouwhoogte voor wat betreft:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten (maximaal 10 meter);
- speeltoestellen (maximaal 8 meter);
- informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclameobjecten (maximaal 2 meter);
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximaal 5 meter).

6.3.3 Waarde – Archeologie (Artikel 5)

Gebruik

Zoals in paragraaf 5.9.2 verwoord is de bestemming 'Waarde – Archeologie' uit het geldende bestemmingsplan onverkort overgenomen in dit plan. Middels deze dubbelbestemming wordt de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden geregeld.

Bouwen

Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen ('Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied') is binnen deze bestemming gebonden aan nadere regels. Afhankelijk van waar gebouwd wordt en de oppervlakte kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Meierijstad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

7.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In verband met de relatief beperkte planologische betekenis van dit bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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 die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

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

