

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke onderbouwing Tijdelijke woningen Dorpspark, Boskant

gemeente Meierijstad

Definitief

BRO

colofon

projectnaam
Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke woningen
Dorpspark, Boskant

datum
31 mei 2024

projectnummer
P06210

opdrachtgever
Woonmeij

BRO
projectleider
MvDn

projectteam
KTj

bron kaft
BRO

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

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Planlocatie 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5

2 Planbeschrijving 6
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 6

3 Beleid 8
3.1 Rijksbeleid 8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 8
3.2 Provinciaal beleid 8
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 8
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 9
3.3 Gemeentelijk beleid 9
3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp) 9
3.3.2 Woonvisie Meierijstad 10
3.3.3 Beleidsregel Kruimelgevallenregeling Gemeente Meierijstad 11

4 Omgevingsaspecten 13
4.1 Verkeer en parkeren 13
4.1.1 Toetsingskader 13
4.1.2 Onderzoek 13
4.1.3 Conclusie 14
4.2 Geluid 14
4.2.1 Toetsingskader 14
4.2.2 Onderzoek 14
4.2.3 Conclusie 14
4.3 Luchtkwaliteit 14
4.3.1 Toetsingskader 14
4.3.2 Onderzoek 15
4.3.3 Conclusie 15
4.4 Bedrijven en milieuzonering 15
4.4.1 Toetsingskader 15
4.4.2 Onderzoek 15
4.4.3 Conclusie 16
4.5 Geur agrarisch 16
4.5.1 Toetsingskader 16
4.5.2 Onderzoek 16
4.5.3 Conclusie 17
4.6 Spuitzones 17
4.7 Externe veiligheid 17
4.7.1 Toetsingskader 17
4.7.2 Onderzoek 17
4.7.3 Conclusie 18
4.8 Ecologie 18
4.8.1 Toetsingskader en onderzoek 18
4.8.2 Wettelijke gebiedsbescherming 19
4.8.3 Toetsing Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid 19
4.8.4 Toetsing Houtopstanden en Soorten bescherming 19
4.8.5 Aanvullend onderzoek marterachtigen 20
4.8.6 Conclusie 21
4.9 Bomen 21
4.9.1 Toetsingskader 21
4.9.2 Onderzoek 21
4.9.3 Conclusie 22
4.10 Bodem 22
4.10.1 Toetsingskader 22
4.10.2 Onderzoek 22
4.10.3 Conclusie 23
4.11 Waterparagraaf 23
4.11.1 Toetsingskader 23
4.11.2 Onderzoek 24
4.11.3 Conclusie 25
4.12 Archeologie 25
4.12.1 Toetsingskader 25
4.12.2 Onderzoek 25
4.12.3 Conclusie 25
4.13 Cultuurhistorie 25
4.13.1 Toetsingskader 25
4.13.2 Onderzoek 25
4.13.3 Conclusie 25
4.14 Gezondheid 26
4.14.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 26
4.14.2 Hoogspanningslijnen 27
4.14.3 Spuitzones 27
4.14.4 Conclusie 27
4.15 M.e.r-beoordeling 27
4.15.1 Toetsingskader 27
4.15.2 Conclusie 27

5 Haalbaarheid 28
5.1 Economische haalbaarheid 28
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid 28
5.2.1 Omgevingsdialoog 28
5.2.2 Procedure 28

Separate bijlagen
Bijlage 1 - Parkeeronderzoek
Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3 - Quickscan flora en fauna
Bijlage 4 - Stikstofnotitie
Bijlage 5 - Aanvullend onderzoek ecologie
Bijlage 6 - Activiteitenplan bunzing
Bijlage 7 - Bomeneffectanalyse
Bijlage 8 - Bodemonderzoek perceel 4526 en 4433
Bijlage 9 - Bodemonderzoek perceel 3096
Bijlage 10 - Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 11 - Waterparagraaf
Bijlage 12 - Omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Woonmeij is voornemens om in en rondom de Pastorietuin in Boskant, gemeente Meierijstad verschillende woningen te realiseren. Het totaalplan wordt in 3 fasen gerealiseerd en voorziet in 26 woningen:

- Fase 1: bouwen van 12 woningen in een nieuw te realiseren park (geplande oplevering 2024);
- Fase 2: Sloop huidige pastorie en nieuwbouw appartementencomplex met 6 appartementen (geplande oplevering 2028);
- Fase 3: Sloop woningen Beukenstraat (1t/m11 oneven) en nieuwbouw 8 appartementen (geplande oplevering 2025-2030)

Figuur 1.1 toont een inrichtingsschets van de totaalontwikkeling. Naast de woningbouw wordt ook de pastorietuin ingericht als openbaar en aantrekkelijk dorpspark.

Om de woningbouw te versnellen is in overleg met de gemeente Meierijstad besloten om de 12 woningen in het park (fase 1) in eerste instantie te realiseren middels een tijdelijke omgevingsvergunning. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de eerste fase van het project en het realiseren van 12 tijdelijke woningen in de pastorietuin. Het is vervolgens wel van belang dat de ontwikkeling ook na het verlopen van de tijdelijke omgevingsvergunning juridisch-planologisch mogelijk blijft. Parallel aan de doorlooptijd van de tijdelijke omgevingsvergunning wordt een ruimtelijke procedure doorlopen om het permanent behouden van de woningen juridisch-planologisch te borgen. Dit zal gebeuren middels een ruimtelijke procedure voor alle 3 de fasen gezamenlijk. Het voornemen is om over ca. 4 jaar te starten met de ruimtelijke procedure voor het gehele plan.

Het vigerende bestemmingsplan op de planlocatie fase 1 is het bestemmingsplan “Boskant”, vastgesteld op 14 maart 2013, door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming ‘Groen’. Hier zijn woningen niet toegestaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het planologische regime worden afgeweken. Dat kan middels een omgevingsvergunning.

Voor het realiseren van de woningen voor een termijn van maximaal 10 jaar kan gebruik gemaakt worden van een omgevingsvergunning voor afwijken bij AMvB aangewezen gevallen, op grond van art. 2.12, lid 1 onder sub a, sub 2 Wabo in combinatie met artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) (kruimellijst). Op grond van deze regels kan middels de reguliere procedure van het bestemmingsplan worden afgeweken voor zogenaamde kruimelgevallen. In dit geval betreft het een afwijking zoals bedoeld in lid 11, artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

In artikel 2.12, eerste lid, Wabo staat dat de toestemming tot afwijken bestemmingsplan in per AMvB aangewezen gevallen (art 2.12, lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo) niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hieraan moet men dus toetsen bij verlening van een dergelijke omgevingsvergunning. Hiervoor is vereist dat het project voldoet aan de algemene beleidsregels van de gemeente en dat er sprake is van de motivering van het besluit. Doorgaans gebeurt dit door te onderbouwen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

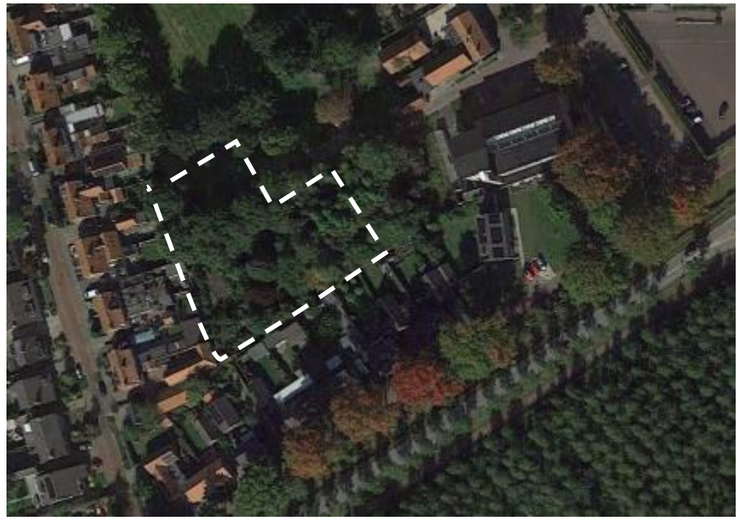


Figuur 1: Impressie inrichtingsschets

Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling. Hiermee wordt aangetoond dat het er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in een park aan de zuidelijke rand van de kern Boskant, gemeente Meierijstad. Het plangebied wordt omringd door woningen. Ten zuiden is de N619 gelegen welke omzoomd wordt door bos. De planlocatie betreft gedeeltelijk de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Sint-Oedenrode, sectie H, perceelnummer 4526, 4433 en 3096. De locatie bestaat nu uit groenvoorziening, betreffende een grasveld met diverse bomen. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 2 en 3.



Figuur 2: Ligging plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan ‘Boskant’ van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode op 18 december 2008 en onherroepelijk geworden op 14 maart 2013.

Voorgenomen plangebied betreft de percelen nr. 4526, 4433 en 3096. Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan beschikken de percelen 4526 en 4433 over de bestemming ‘Groen’ (zie figuur 4). Binnen deze bestemming zijn (tijdelijke) woningen niet toegestaan. Perceel 3096 beschikt binnen het vigerend bestemmingsplan al over de bestemming ‘Wonen’. Echter beschikt het perceel niet over een bouwvlak en aanduidingen. Voor bouwen op de gronden bouwvlak geldt dat enkel bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Hier zijn aan de hand van het bestemmingsplan tevens geen (tijdelijke) woningen toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

Op 27 januari 2021 is het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’ vastgesteld door de gemeente Meierijstad. Dit bestemmingsplan is een actualisatie en harmonisatie van bestaande regels t.o.v. eerdere bestemmingsplannen. Ten slotte is ook het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’, zoals vastgesteld op 31 januari 2019 door de gemeente Meierijstad vigerend.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het planologische regime worden afgeweken. Dat kan middels een omgevingsvergunning. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt het gebruik van de gronden voor het realiseren en bewonen van 12 woningen tijdelijk toegestaan (maximaal 10 jaar).

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft het plan en de motivatie van het plan op verschillende aspecten. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende plan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in een park in Boskant, gemeente Meierijstad. Het gebied is momenteel een grasveld met diverse bomen. Het grasveld wordt omringd door bomen. De bomen vormen een scheiding tussen het veld en de omliggende woningen. De woningen gelegen rondom het park zijn met hun tuin richting de planlocatie gesitueerd. Op het park is een kleine volkstuin gesitueerd. Naast de aangrenzende woningen is in de nabijheid van het plangebied een kerk gelegen ‘Heilige Rita Kapel’.



Figuur 5: Huidige situatie van de voorgenomen planlocatie (Bron: PDOK Viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden er in eerste instantie 12 woningen gerealiseerd voor een termijn van maximaal 10 jaar. Het is vervolgens de bedoeling om deze woningen te legaliseren zodat deze permanent mogen blijven bestaan. Hiervoor wordt t.z.t. een separate ruimtelijke procedure doorlopen.

De woningen worden gerealiseerd in twee woonhofjes, zie figuur 6. Het noordelijke woonhofje omvat 4 woningen en bestaat uit 3 gelijkvloerswoningen van circa 55 m^2 en een compacte woning van 50 m^2. Het zuidelijke woonhofje omvat 8 woningen en bestaat uit 5 gelijkvloerswoningen van 55 m^2 en 3 compacte woningen van 50 m^2. In totaal worden er 12 woningen gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 50-55 m^2. De 8 gelijkvloerswoningen bestaan uit 1 bouwlaag tot een hoogte van maximaal 3,5 meter. De 4 compacte woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter.

Iedere woning wordt voorzien van een eigen privé buitenruimte. Ook wordt er voor iedere woning een berging gerealiseerd.

In het ontwerp is rekening gehouden met verschillende bestaande bomen. Daarnaast worden er nieuwe bomen aangeplant. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het behoud van diverse bomen. Ten behoeve van de woningen zullen er 15 bestaande parkeerplaatsen aan het Ritaplein en directe omgeving worden benut. Het planvoornemen realiseert geen nieuwe parkeerplaatsen.

De toekomstige situatie is weergegeven op figuur 6 op de volgende pagina.



Figuur 6: Fase 1 – te realiseren; 12woningen

3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

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

Doorwerking plangebied

In deze ruimtelijke motivering zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige, tijdelijke en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Novi.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het Barro heeft geen gevolgen voor dit plan, aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn en het initiatief zoals beschreven bijdraagt aan een cruciale opgave vanuit het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over programmering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan (of een ruimtelijke motivering) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De eerste vraag die moet worden beantwoord, is of de beschreven ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft. Dit begrip is gedefinieerd als: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Daarna dient te worden bepaald in hoeverre sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Het voorgenomen plan voorziet in het realiseren van 12 woningen. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Gezien onderhavig planvoornemen bestaat uit de realisatie van 12 tijdelijke woningen, conform de kruimelprocedure, is de ladder voor duurzame ontwikkeling niet noodzakelijk. De ladder voor duurzame ontwikkeling vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verder uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma’s.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 12 woningen binnen de gemeente Meierijstad. De ontwikkeling heeft geen grote invloed op de vier gestelde ambities van de provincie Noord-Brabant. Wel moet de ontwikke-

ling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze aspecten en waarom de beoogde ontwikkeling anderzijds geen belemmeringen oplevert voor andere functies. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze Omgevingsverordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens bijbehorende kaart gelegen binnen ‘Stedelijk gebied – landelijke kern’. Binnen de kern zijn (duurzame) ontwikkelingen toegestaan. De woningen worden gerealiseerd binnen een bestaand park waarbij zoveel mogelijk bestaande bomen behouden worden.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Met de ontwikkeling worden er woningen gerealiseerd op het braakliggende binnenterrein van de pastorietuin. De woningen worden gepositioneerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het terrein is momenteel groen en blijft dat ook en is openbaar toegankelijk. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Er wordt rekening gehouden met de waterberging, zie paragraaf 4.11. Het planvoornemen voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp)

De gemeente Meierijstad heeft een Voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld met het oog op de Omgevingswet. Het omgevingsbeleid van de omgevingsvisie evolueert uit de structuurvisies van de oude gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, en uit de toekomstvisie die zij opstelden voor hun fusie. Daarbij wordt het omgevingsbeleid geïnspireerd door de regionale omgevingskoers van Noordoost-Brabant, de provinciale omgevingsvisie en de nationale omgevingsvisie.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente wil dat Meierijstad er in 2030 uitziet en waar samen aan moet worden gewerkt om dat te bereiken. De visie vormt de basis voor een samenhangende totaalaanpak die daarvoor nodig is.

Voormalige gemeente Sint-Oedenrode

De gemeente Sint-Oedenrode beschikte sinds 2005 over een strategische visie De Rooi(s)e draad en die visie werd in 2012 herijkt. De herijkte beleidsvisie had 2025-2030 als planhorizon. In de visie uit 2005 zijn kernkwaliteiten van de toenmalige gemeente benoemd:

- welgelegen,
- karakteristiek en
- aantrekkelijk.

Het groene karakter van Sint-Oedenrode, met een nauwe verweving van natuur, landschap en landbouw, werd opgevat als een contramal tussen stedelijke regio’s. Door de loop van tijd werden een aantal trends en ontwikkelingen gesignaleerd:

- digitaliseren en minder fysieke winkels;
- participatiesamenleving en decentralisatie;
- vergrijzing en uitzicht op krimp van de bevolkingsomvang;
- aandacht voor duurzaamheid.

De herijking heeft ingespeeld op deze ontwikkelingen en resulteerde vervolgens in drie te onderscheiden thema’s:

- woningbouw en leefbaarheid;
- vitaal platteland;
- economie en ruimtelijke ontwikkeling.

De thema's werken samen om de gestelde ambitie om jongeren aan te trekken of vast te houden als inwoners te realiseren.

Boskant

Boskant wordt binnen de omgevingsvisie gezien als verstedelijkt (woon)gebied en een gedeelte van Boskant wordt geclassificeerd als centrum dorps gebied.

Centrumdorpsgebied

In de genoemde centra zien we bijvoorbeeld een supermarkt, restaurant en terras. Terwijl we in de dorpsharten een café zien en misschien een winkeltje. De centra kennen evenementen met bezoekers uit omliggende kernen. In de dorpsharten vinden evenementen plaats die lokale betekenis hebben.

Verstedelijkt (woon)gebied

Het stedelijk gebied is de directe leefomgeving voor de meeste inwoners van Meierijstad. De functies van wonen, nijverheid, handel, onderwijs en zorg situeren we bij uitstek in het stedelijk gebied. Op de markt voor nieuwbouwwoningen willen we de komende jaren vooral plaats voor huishoudens met een laag inkomen, jonge starters en ouderen. Het overgrote deel van de woningen waaraan behoefte is in Meierijstad, staat hier al. Dat zijn vaak ééngezinswoningen.

Wonen in Meierijstad

De centra en woonwijken van Schijndel, Sint-Oedenrode, Erp en Veghel, en de negen kerkdorpen bieden aantrekkelijke buurten om te wonen. De woonbuurten of dorpen mogen elk hun eigen uitstraling of identiteit koesteren. Dat leidt tot verschillende woonmilieus. Bijvoorbeeld een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid, veel verhuisbewegingen, nabijheid van voorziening en aanwezigheid van omgevingsgeluid. Of een dorpse omgeving met families die daar al generaties wonen, vrijstaande huizen, minder voorzieningen en meer rust.

Voor de woningbouw houdt de gemeente vast aan het principe van inbreiden vóór uitbreiden, zowel voor woningbouw als voor bedrijfshuisvesting. De gemeente vindt het belangrijk om het woningbouwprogramma te concentreren op binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen planlocatie is gelegen in de kern Boskant, onderdeel van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, sinds de fusie behorend tot de gemeente Meierijstad. Boskant kan worden onderverdeeld in twee gebiedstypen; centrumdorpsgebied en verstedelijkt (woon)gebied. De voorgenomen planlocatie is gedeeltelijk gelegen in het centrumdorpsgebied, maar voor het grootste gedeelte behorend tot het verstedelijkt (woon)gebied. Voor het verstedelijkt (woon)gebied wil de gemeente voornamelijk inzetten op woningbouw voor huishoudens met een laag inkomen, jonge starters en ouderen. Initiatiefnemer Woonmeij is een woningcorporatie en realiseert met het voorstaande planinitiatief sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Tevens worden de woningen gerealiseerd tussen bestaande bebouwing en voldoet hiermee aan het principe van inbreiding. Het planinitiatief sluit aan in de gestelde nieuwbouwplannen en voornemens van de gemeente Meierijstad en is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Meierijstad.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een Woonvisie opgesteld, deze is vastgesteld op 5 juli 2018. De gemeente Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Daarom is in samenwerking met diverse partijen de Woonvisie Meierijstad opgesteld. Deze Woonvisie is tot stand gekomen uit een dynamisch proces, waarin door vele burgers, raads- en commissieleden, makelaars, ontwikkelaars, (zorg- en welzijns)instellingen en wooncorporaties is meegedacht. Het document vormt de leidraad voor het beleid rondom het aanbod van (nieuwe) woningen.

De woningmarkt zit zelf vol met dynamiek en er zijn duidelijke veranderingen te zien in woonbehoeften, dit door demografische ontwikkelingen, verduurzaming van de woningvoorraad, transformatie van leegstaand vastgoed, economische ontwikkelingen en veranderingen in het sociale domein.

De gemeente Meierijstad bestaat uit dertien kernen met elk een eigen karakter, identiteit en dynamiek, dit maakt de gemeente uniek. Meierijstad probeert een divers woningaanbod te bieden waar huidige en toekomstige inwoners prettig, veilig en gezond kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar vitale wijken en kernen, met een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

In de gemeente Meierijstad zijn stad en buitengebied met elkaar verweven. Er is echter wel duidelijk onderscheid tussen de bebouwde en groene omgeving. Duurzaam ruimte gebruik is het uitgangspunt. Om dit te bewerkstellen richt de gemeente zich op vier thema's:

- *de dynamiek van de woningmarkt:* een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
- *wonen, welzijn en zorg:* de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
- *duurzaamheid:* aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

- *leefbaarheid:* een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente ziet in dat de visie pas waarde krijgt als deze ook concreet vervolg krijgt en tot uitvoering komt. De uitdaging ligt daarbij bij integraal werken waarbij de verbinding tussen het sociale en het ruimtelijke domein versterkt wordt.

Tekort aan woningen
In het voormalige Sint-Oedenrode is een tekort geconstateerd aan eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment en grondgebonden seniorenwoningen, een beperkte vraag naar seniorenwoningen en alle prijsklassen en een mogelijk overschot aan dure koopwoningen.

Betaalbaarheid
De betaalbaarheid van woningen is een thema dat om steeds meer aandacht vraagt. Naast een algemeen te kort aan woningen is er ook een tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt voor de doelgroep die vooral is aangewezen op een sociale huurwoningen, denk hierbij aan jongeren tot 23 jaar en of starters. Tevens brengt de toename aan arbeidsmigranten een hogere druk op de onderkant van de woningmarkt met zich mee. Er is behoefte aan flexibiliteit, het gaat dan vooral om woningen die snel beschikbaar en betaalbaar zijn.

Realisatie van woningbouwplannen
Het bouwen van woningen is de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte dat dit tot tekorten op de woningmarkt heeft geleid. De bestaande woningbouwplannen sluiten nog onvoldoende aan op de huidige woonbehoeften.

<u>Actieplan woningbouw 2021</u>
In 2021 is het actieplan woningbouw vastgesteld. Dit vormt een addendum op de woonvisie 2018. De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave die we hebben aanzienlijk is. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. De gemeenteraad is unaniem in haar vraag naar oplossingen voor woningbouw in onze gemeente. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. We zien overal lange wachtlijsten en we horen over mensen die al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Het actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor de gemeente en hoe ze dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

In het actieplan wordt het huidige beleid uit de woonvisie (2018) en het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) gecontinueerd, met betrekking tot de woningbouwcategorieën. In de woonvisie wordt uitgegaan van een verdeling in de woningbouwprogrammering voor Meierijstad in zijn totaliteit, zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Dit is dus, met uitzondering van de 25% sociale huur, geen eis per individueel bouwplan, maar een verdeling voor Meierijstad in zijn totaliteit. In het Plan van Aanpak Woningbouwregie uit is bovendien al geregeld dat er flexibel met deze percentages wordt omgegaan. Ze dienen dus als richtlijn waarbij zoveel mogelijk naar de lokale behoefte wordt gekeken voor de specifieke invulling.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt ingezet op inbreiding in de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Voorgenomen planinitiatief is gelegen in Boskant. Boskant behoorde vóór de fusie met Meierijstad bij de gemeente Sint-Oedenrode. In het voormalige Sint-Oedenrode is een tekort geconstateerd aan woningen in het lagere sociale segment. Dit heeft een behoefte gecreëerd aan woningen die snel beschikbaar en betaalbaar zijn. Planvoornemen voorziet in Fase 1 van een groter woningbouwplan binnen Boskant. De woningen worden gerealiseerd tussen al bestaande woningbouw en wordt gerealiseerd voor het sociale huursegment.

Tabel 1: Verdeling woningbouwprogrammering Meierijstad totaal

Categorie	Percentage	Bandbreedte prijsklassen (prijspeil 2021)
Sociale huur	25%	€ 442 / € 633 / € 678 / liberalisatiegrens € 752
Commerciële huur middelduur	15%	Tussen € 752- en € 975
Commerciële huur duur		Vanaf € 975
Goedkope koop	10%	Maximaal € 168.000 / € 189.000 / € 204.000 / € 230.000
Middeldure koop	20%	Tussen € 230.000 en € 330.000
Dure koop	20%	Vanaf € 330.000
Variabel in te zetten	10%	

Om uitvoering te geven aan de uitgangspunten uit de Woonvisie heeft het college eerder besloten dat elk woningbouwplan (vanaf 4 woningen) minimaal voor 25% moet bestaan uit sociale huur. Alle 12 de woningen worden gerealiseerd voor het sociale huur segment. Hiermee wordt voldaan aan het sociale huur percentage. Het woningbouwprogramma is in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

3.3.3 Beleidsregel Kruimelgevallenregeling Gemeente Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een beleidsregel inzake de toepassing van de kruimelgevallenregeling op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo en de lijst van gevallen zoals opgenomen in artikel 4 en artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor vastgesteld (in werking d.d. 8 maart 2021).

In dit beleid is aangegeven voor welke gevallen en onder welke voorwaarden en condities de gemeente bereid is af te wijken van de regels voor planologie zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Het krui-

melgevallenbeleid geeft onder meer richtlijnen voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom algemene regels voor woonbestemmingen, maatschappelijke voorzieningen, de kern van Sint-Oedenrode (gebiedsgericht) en bouwen in een groenstrook of reststrook nabij een woonbestemming en ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

In de voorliggende situatie gaat het om ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. Kop 12 *'Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar'. Lid C. overig tijdelijk gebruik* is van toepassing.

C. Overig tijdelijk gebruik
Aan dit gebruik kan toepassing worden gegeven, mits omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De aanvrager dient aan te tonen dat het aannemelijk is dat de activiteit na de in de aanvraag omgevingsvergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Het moet ook feitelijk mogelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Deze afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast in die gevallen waarin sprake is van een bestaande illegale situatie, waarvoor een planologische inpassing in een bestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht.

Doorwerking plangebied
Voorgenomen plangebied voorziet in de realisatie van 12 woningen in de Pastorietuin te Boskant. Gezien de hoge woningnood is gekozen de 12 woningen te realiseren onder een kruimgelgevallen regeling voor een tijdelijk termijn van ten hoogste 10 jaar. Het kruimelgevallenbeleid van de gemeente stelt dat omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Echter voorziet het plan in tijdelijke woningen met als uiteindelijk doel dat na het verlopen van de tijdelijke omgevingsvergunning de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk blijft. Om dit te waarborgen worde parallel een ruimtelijke procedure doorlopen om de woningen permanent juridisch planologisch te borgen. Hiermee voldoet het plan niet aan het gestelde onder C; '*De aanvrager dient aan te tonen dat het aannemelijk is dat de activiteit na de in de aanvraag omgevingsvergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd.'* In het geval van voorliggend initiatief is gezien het grote tekort aan woningen een uitzondering gemaakt door de gemeente. Om de woningbouw van initiatiefnemer Woonmeij (woningbouwcorporatie) te versnellen is in samenspraak met de gemeente besloten om de 12 woningen in eerste instantie te realiseren middels een tijdelijke omgevingsvergunning. Om deze manier kan er sneller gestart worden met de bouw van de woningen om in 2024, 12 woningen te kunnen opleveren voor gebruik. Deze woningen zullen in een later stadium in geheel met de andere fasen middels een ruimtelijke procedure worden geborgd voor permanent gebruik.

Tevens kan het plan niet volstaan onder het gestelde in C; *'Het moet ook feitelijk mogelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.'* Met voorgenomen planinitiatief worden woningen gerealiseerd die uiteindelijk middels een ruimtelijke procedure worden geborgd voor permanent gebruik. De woningen worden dan ook gebouwd met die insteek. De werkzaamheden die worden gedaan zullen niet onomkeerbaar zijn. Echter is in samenspraak met de gemeente gekozen om op deze wijze de woningbouw te versnellen. De gemeente is daarmee op de hoogte van de onomkeerbaarheid van dit initiatief.

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

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

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie.

Met het plan worden er 12 woningen gerealiseerd. De toevoeging van deze woningen zal zorgen voor een toename aan verkeersbewegingen.

Op basis van de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ is Boskant aangewezen als niet stedelijk gebied. Voor de parkeernormen in de centra van de kernen van Meierijstad wordt uitgegaan van schil/overloopgebied centrum.

Op basis van de CROW-kengetallen (publicatie 381) geldt voor een huurappartement midden/goedkoop (inclusief sociale huur) in schil centrum in niet stedelijk gebied de gemiddelde verkeersgeneratie 4,1 mvt/etmaal.

Voor 12 woningen komt de gemiddelde verkeersgeneratie hiermee op afgerond 50 (49,2) mvt/etmaal. De huidige verkeerssituatie biedt voldoende mogelijkheden om deze beperkte verkeerstoename op te vangen. Het park is en blijft autovrij. Het parkeren van de auto’s geschiedt op openbaar terrein aan de oostzijde van het park. Zie ook onderstaande paragraaf over parkeren.

Parkeren

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

Met de ontwikkeling worden er 12 compacte woningen gerealiseerd tussen de 50-55 m^2. In de Nota parkeernormen Meierijstad 2018, is voor dit type woningen geen geschikte parkeernorm opgenomen. De woningen worden daarom geschaard onder koop/huur, tussen/hoek. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 per woningen met een bezoekersaandeel van 0,3. Op basis van 12 woningen zijn zodoende conform gemeentelijk beleid in totaal (12 x 2,2 =) afgerond 26 parkeerplaatsen benodigd voor het plan.

Het uitgang punt is dat de toename van de parkeervraag door nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein wordt opgelost. Als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, is het mogelijk hiervan op 2 manieren af te wijken:

1. Parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte.
2. Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte

Wanneer in de omgeving van een nieuwe ontwikkeling nog parkeergelegenheid beschikbaar is, kan wellicht een deel van de parkeerdruk voor de ontwikkeling op de omgeving worden afgewenteld. Om die mogelijkheid aan te tonen is een parkeeronderzoek nodig. De bezettingsgraad in de omgeving mag, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger worden dan 85%.

Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Wanneer de mogelijkheid niet aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen met de bestaande parkeerplaatsen, kan worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. De gemeente dient de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte goed te keuren. De kosten voor het realiseren van deze openbare parkeerplaatsen komen geheel ten laste van de initiatiefnemer.

Parkeerdrukmeting

In opdracht van Stichting Woonmeij heeft Goudappel een parkeerdrukmeting uitgevoerd, onderzocht is in hoeverre er sprake is van onbenutte parkeerplaatsen die door de nieuwe bewoners en bezoekers van de woningen gebruikt kunnen worden. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1.

In het onderzoeksgebied zijn in totaal 229 parkeerplaatsen gelegen. Uit het onderzoek is gebleken dat op het drukte telmoment de zondagmiddag (15:00) er 94 auto’s stonden geparkeerd op parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In onderstaande tabel is de toekomstige parkeerdruk weergegeven inclusief de toename van de parkeerbehoefte per moment van de week, op basis van de uitgevoerde parkeerdrukmeting.

meetmoment	parkeercapaciteit	parkeerbezetting	parkeerdruk
werkdagmiddag	229	120 (+26)	52%
werkdagavond	229	101 (+26)	44%
werkdagnacht	229	110 (+26)	48%
zaterdagmiddag	229	109 (+26)	48%
zaterdagavond	229	109 (+26)	48%
zondagmiddag	229	120 (+26)	52%

Uit de tabel blijkt dat de toekomstige parkeerdruk tijdens de meetmomenten na realisatie van het plan ruim onder de grenswaarde van 85% blijft. Daarmee is in de toekomst sprake van een acceptabele parkeerdruk in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied, zijn aan de oostzijde voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig welke kunnen worden gebruikt om de nieuwe parkeerbehoefte op te vangen van de 12 woningen die in het park worden gerealiseerd. Tevens zijn aan het Ritaplein gelegen nabij de planlocatie nog openbare parkeerplaatsen gelegen die bij kunnen dragen om de parkeerbehoefte op te vangen.

4.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘verkeer’ geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Tevens is uit het uitgevoerde parkeeronderzoek gebleken dat na de realisatie van de 12 woningen de parkeerdruk onder de 85% blijft. Er is dus sprake van een acceptabele parkeerdruk in de toekomstige situatie, waarbij de parkeerbehoefte van de woningen wordt opgelost in de openbare ruimte.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het besluitgebied (nieuwe) geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

4.2.2 Onderzoek

Voor het tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De ontwikkeling omvat het realiseren van woningen voor een termijn van maximaal 10 jaar in een park in Boskant. Echter is vanuit de omgevingsdienst aangegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische beoordeling dient plaats te vinden. Dit gezien de nabijgelegen wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit en rijsnelheid (60 km/uur).

Er is een akoestisch wegverkeerslawaai onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau De Roever, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Beoogde ontwikkeling is gelegen in meerdere geluidzones van omliggende wegen. Dit betreft De Boskant, Bestseweg en een gedeelte van de Populierenlaan. Deze hebben een maximumsnelheid van 60 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt dan 63 dB. Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 41 dB ter plaatse van het meest zuidwestelijke gebouw op de westelijke gevel. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan ten hoogste 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek naar de gevelwering is dan niet aan de orde.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als ‘Zeer Goed’. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Er kan worden gesteld dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

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

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

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

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

4.3.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling van 12 woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Daarom is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit. De achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Omliggende meetpunten CIMKL

Locatie	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
x: 157312 y: 395528	12.37	16.11	6.02	9.19	2022
x: 157381 y: 395542	12.26	16.09	6.02	9.19	2022
x: 157395 y: 395583	12.36	16.11	6.02	9.19	2022
Norm	40	40	35	25	-

Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planinitiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

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

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

4.4.2 Onderzoek

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Er is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Onderzocht is of er ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, en of omliggende bedrijven (on-evenredig) in hun belangen worden geschaad.

Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, het gebied kan worden beschouwd als een ‘rustig woongebied’ en zal aan de bijbehorende richtafstanden worden getoetst. In de nabije omgeving is voornamelijk de functie ‘wonen’ aanwezig in combinatie met een aantal ‘maatschappelijke’ functies en één perceel met de functie ‘horeca’ en één met de functie ‘detailhandel’. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gesitueerd.

Maatschappelijke functies
Op circa 30 meter ten oosten van de planlocatie is een perceel gelegen met een Kerk, dit betreft de ‘Heilige Rita kapel’. Dit is te classificeren onder ‘kerkgebouwen e.d.’ in de VNG-richtafstanden lijst. Deze functie heeft een milieucategorisering van 2 met een richtafstand van 30 meter. Echter is de kerk sinds 2018 in gebruik ten behoeve van bewoning en vormt hiermee geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

Op circa 100 meter ten noordoosten van de planlocatie is de ‘Franciscusschool’ gelegen. Scholen worden gecategoriseerd onder de milieucategorie 2. Hier geldt een richtafstand van 30 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Horeca
Op circa 180 meter ten oosten van de planlocatie is een horecavoorziening gelegen. Dit betreft het restaurant ‘De vriendschap’. Op dit perceel zijn horecavoorzieningen toegestaan tot en met categorie 3. Aanwezige horeca betreft een restaurant, dit wordt gecategoriseerd onder de milieucategorie 1, hier geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Detailhandel
Op circa 130 meter ten noordoosten van het plangebied is de winkel ‘Boskantse Mert’ gelegen. Detailhandel wordt gecategoriseerd onder de milieucategorie 1, hier geldt een richtafstand van 10 meter binnen een rustige woonwijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Ontwikkeling naar omgeving
Er worden geen nieuwe belemmeringen gevormd en er kan uit worden gegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nadere beoordeling voor de bedrijven is niet aan de orde.

4.4.3 Conclusie
Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als rustig woongebied. De aanwezige functies vormen geen belemmering voor het planvoornemen, tevens belemmert het planinitiatief bestaande aanwezige functies niet in hun bedrijfsvoering.

4.5 Geur agrarisch
4.5.1 Toetsingskader
De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek
Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van de Omgevingsdienst ‘Zuidoost-Brabant’. Figuur 7 toont een uitsnede van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur maart 2022’. Ter plaatse van de nieuwe woningen geldt wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als ‘goed’ tot ‘zeer goed’. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 7: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (Bron: ODZOB)

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling

4.6 Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. De afstand tussen onderhavig plangebied en gronden waarop teelt kan plaatsvinden, bedraagt ruim 50 meter zodat redelijkerwijs kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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.

(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, restaurants[1].

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.

Overige wet- en regelgeving

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

4.7.2 Onderzoek

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van risicobronnen met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Figuur 8 toont een uitsnede van de risicokaart, met de planlocatie aangeduid met blauwe omlijning.

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

Inrichtingen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven / inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op het planvoornemen.

Buisleidingen

Ten zuidwesten op een afstand van circa 220 meter zijn twee buisleidingen van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij gelegen. Uit de Signaleringskaart-EV blijkt dat beide buisleidingen een 1% letaliteitsgrens hebben van 55 meter. Het plangebied ligt op ruim 170 meter afstand en daarmee buiten het invloedsgebied van deze buisleidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoogspanningslijnen

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde hoofspanningslijn waardoor er geen belemmeringen bestaan voor het beoogde planvoornemen.

Er zijn enkele lokale leidingen gesitueerd binnen het plangebied (laagspanningsleiding) deze zullen worden her gesitueerd met de realisatie van beoogd planvoornemen.

Transport

A2

Het plangebied ligt op ca. 3.000 meter van de rijksweg A2. Op grond van de afstand levert de PR 10-6 -risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering op voor het plan. Over deze Rijksweg worden GT3, LT1 en LT2 stoffen vervoerd. Van deze stoffen heeft LT2 het grootste invloedsgebied, namelijk 880 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze stof.



Figuur 8: Uitsnede risico kaart, plangebied omlijnd in blauw (Bron: atlasleefomgeving.nl)

A50

Het plangebied ligt op ca. 3.800 meter van de rijksweg A50. Over deze Rijksweg worden GF3, LF1, LF2 en LT2 stoffen vervoerd. Van deze stoffen heeft LT2 het grootste invloedsgebied, namelijk 880 meter. Daarmee ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze stof.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Er zijn enkele lokale leidingen gesitueerd binnen het plangebied (laagspanningsleiding) deze zullen worden her gesitueerd.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader en onderzoek

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de ge-biedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 13 juni 2023 tussen 13.00 – 14.00 uur door een ecoloog van BRO[2] een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het totaalplan, dus alle 3 de fasen, waaronder ook onderhavig plangebied (fase 1). De volledige quickscan flora en fauna is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied.

4.8.2 Wettelijke gebiedsbescherming

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina en Oisterwijkse Vennen”, bevindt zich op circa 9 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is uitgevoerd op stikstofdepositie uit te sluiten.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen in bijlage 4 bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.8.3 Toetsing Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerden Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘’Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN0, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kernen en verbindingszones. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.



Figuur 9: Uitsnede Groen Kaart gemeente Meierijstad

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 50 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht

4.8.4 Toetsing Houtopstanden en Soorten bescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders,

2 BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, laatst aangevuld 11 februari 2021). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

Doorwerking plangebied

Houtopstanden

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

Binnen het plangebied liggen meerdere eenheden opgaand groen aanwezig die op de groene kaart van de Gemeente Meierijstad als waardevol zijn aangeduid. Indien deze eenheden opgaand groen worden gekapt, aangetast of gerooid, en de te kappen bomen aan de criteria van de Bomenverordening van Gemeente Meierijstad voldoen, dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Vogels

Binnen de pastorietuin zijn veel grote, oudere bomen met volle kroon aanwezig. Tijdens het veldbezoeken waren veel bomen reeds volledig in blad. Het is hierdoor niet uit te sluiten dat hier een nest jaarrond beschermd nesten van vogels als buizerd, sperwer en ransuil aanwezig zijn binnen of rond het plangebied. Een veldbezoek in het bladerloze seizoen moet uitwijzen of er een nest aanwezig is binnen het plangebied. Ook dient het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, zodat er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels.

Vleermuizen

In de winter, als de bomen geen blad hebben, zal moeten worden gekeken naar scheuren en holtes die mogelijk in de bomen zitten gelegen in de pastorietuin. Scheuren en holtes bieden schuilplaatsen voor vleermuizen waardoor het kappen van de bomen mogelijk tegen de wet zijn. Het opgaand groen blijft als lijn structuur behouden, wel zal er rekening gehouden moeten worden met de hoeveelheid licht die wordt gerealiseerd in de hofjes. Het gebied is nu donker en kan daardoor de functie als foerageergebied mogelijk wordt verstoord, verlichting gericht of uitstralend op opgaand groen dient te worden vermeden.

Grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van kleine marterachtigen, steenmarter en eekhoorn binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten. Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten/soortgroepen dient uitgevoerd te worden. Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan mogelijk leefgebied of verblijfplaatsen van deze soorten verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is mogelijk aan de orde.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van hazelworm en levendbarende hagedis. De waarnemingen hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor beide soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen, ongewervelde dieren, vaatplanten

Vanwege het ontbreken van geschikt habitat binnen het plangebied kunnen deze soortengroepen buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van bovengenoemde beschermde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

4.8.5 Aanvullend onderzoek marterachtigen

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), uitgevoerd door BRO1, is vastgesteld dat het plangebied geschikt leefgebied biedt voor bunzing en de steenmarter. Naar aanleiding hiervan is onderzoek naar de aanwezigheid van de bunzing en steenmarter uitgevoerd in het seizoen van 2023/2024, om vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten dat het plangebied leefgebied voor deze soorten biedt. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Bunzing

Middels het onderzoek is de aanwezigheid van de bunzing aangetoond. In dit geval moet er van worden uitgegaan dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van deze soort, en dat alle geschikte potentiële verblijfplaatsen voor deze soorten in de directe omgeving, en dus ook binnen het plangebied gebruikt kunnen worden. De bunzing is beschermd onder artikel 3.10 Wnb. Mogelijk worden bij de werkzaamheden de voortplantingsplaats en rustplaats van deze soort beschadigd of vernield. Dit betreft een overtreding van artikel 3.10 lid 1 onderdeel b. Aangezien bij de werkzaamheden potentiële verblijfplaatsen verloren gaan (blad/takkenhopen) dient hiervoor een ontheffing te worden verkregen.

De voorgenomen plannen, waarbij het groen binnen het plangebied wordt verwijderd, zijn ontheffingsplichtig met betrekking tot de bunzing. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN).

Steenmarter
Er zijn geen waarnemingen van de steenmarter gedaan tijdens het onderzoek. Een overtreding met betrekking tot deze soortgroep is daarmee redelijkerwijs uitgesloten.

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is er een activiteitenplan opgesteld waar de mitigerende maatregelen in zijn opgenomen, deze is opgenomen in bijlage 6.

4.8.6 Conclusie
Met betrekking tot de uitvoering van Fase 1 is gebleken dat vervolgonderzoek naar kleine marters en steenmarter uitgevoerd diende te worden.
Het aanvullend onderzoek naar marterachtigen is uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied bunzingen aanwezig zijn, hiervoor dient ontheffing te worden aangevraagd bij de omgevingsdienst Brabant-Noord.

Algemeen
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- 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.

4.9 Bomen
4.9.1 Toetsingskader
De gemeente beschikt over een bomenbeleid. Dit hebben ze vastgelegd aan de hand van een Bomenverordening, deze is in werking getreden op 27 november 2018. Dit omdat waardevolle houtopstanden regelmatig (ernstig) of vernietigd worden door bouw en aanleg van huizen, wegen, rioleringen of kabels en leidingen. Vaak gebeurt dit ongewenst en onbedoeld, omdat er te laat is gekeken naar de gevolgen voor de bomen, waardoor ze niet ingepast of (onherstelbaar) beschadigd raken.

4.9.2 Onderzoek
Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen waardvol gebied opgenomen in de Groen Kaart van de gemeente Meierijstad. Perceel 4433 is gelegen binnen het gebied ‘Waardevol Kerkhof’, perceel 4526 is gelegen binnen ‘Waardevol Park’. Het overige perceel 3096 is niet gelegen binnen waardevol gebied, zie figuur 9.

Waardevol kerkhof
Het waardevol kerkhof is onderdeel van de wijkgroenstructuur. Voor het kappen, aantasten of rooien van bomen die in het structuurvlak staan en die bovendien voldoen aan de criteria in de Bomenverordening van Meierijstad dient een vergunning voor worden aangevraagd.

Waardevol park
Het waardevol park is onderdeel van de wijkgroenstructuur, cultuurhistorische waarde, natuurwaarde en recreatieve waarde. Dit betreft een historisch boslocatie met hoge cultuur- en ecologische waarde. Voor het kappen, aantasten of rooien van bomen die in het structuurvlak staan en die bovendien voldoen aan de criteria in de Bomenverordening van Meierijstad dient een vergunning voor worden aangevraagd.

Ten behoeve van het beoogde planinitiatief is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Pius Floris. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

De BEA heeft betrekking op 43 bomen ten hoogte van de pastorietuin en omgeving te Boskant. De aanwezige bomen zijn beoordeeld op conditie, boomkwaliteit en toekomstverwachting.

Conditie
Van de 43 bomen verkeren 41 bomen in een voldoende tot goede conditie. Er zijn nauwelijks tot geen beperkingen waargenomen voor de duurzame groei van deze bomen, het kroonvolume zal jaarlijks toenemen.
Boom 43 heeft een uitdunnende kroon en dood hout, wat tekenen zijn van een onvoldoende conditie. Echter zijn de volledige stam en het begin van de kroon begroeid met klimop, waardoor het niet mogelijk was om overige gebreken vast te stellen. Wij adviseren daarom om de klimop op deze boom te verwijderen, en dan opnieuw de boom te keuren, en het dode hout te snoeien. De conditie van de boom kan na deze handelingen nog verbeteren. Boom 10 staat dicht op andere bomen, en is daardoor onderstandig aan de omringende bomen. Hierdoor is de boom aan het afsterven, en heeft daardoor een zeer slechte conditie.

Boomkwaliteit
In het opgestelde rapport geldt de duurzame handhaving van bomen met een goede of voldoende boomkwaliteit als uitgangspunt. Bij deze bomen is sprake van geen/beperkte boomtechnische beperkingen die een negatieve invloed hebben op de duurzame handhaving van de boom. De meeste bomen hebben een goede kwaliteit, bij deze bomen zijn geen gebreken aangetroffen. Bij bomen 4, 5, 6, 17 en 21 is de boomkwaliteit voldoende gebleken, deze bomen hebben zwaar dood hout in de kroon en losse of afgescheurde takken in de kroon. Deze gebreken zijn middels een snoeiingreep weg te nemen. De gebreken die deze bomen hebben vormen geen belemmering voor de duurzame handhaving.
Boom 43 heeft een onvoldoende kwaliteit door de uitdunnende kroon en dood hout. Deze boom bevat dus boomtechnische beperkingen voor een duurzame handhaving.

Toekomstverwachting
De duurzame toekomstverwachting van de bomen, met uitzondering van bomen 10 en 43, op het perceel is goed en is vastgesteld op >15 jaar. Door de verminderde kwaliteit van boom 43 is een toekomstverwachting van 5-15. Wanneer maatregelen worden uitgevoerd om de conditie te verbeteren, kan de toekomstverwachting mogelijk worden bijgesteld naar > 15 jaar.

BEA-Advies
In het voorgenomen plan wordt uitgegaan van behoud van 24 bomen binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling. Zie onderstaande tabel X.

In totaal kunnen er 20 van deze bomen duurzaam worden gehandhaafd door het volgen van de opgestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen op p.21 van de onderzoek rapportage (bijlage 7).

Tabel 3:

BEA-advies		Boomnummers	Aantal
Goed	++	11, 13, 15, 22	4
Voldoende	+	8, 9, 12, 17, 19, 21	6
Onvoldoende	-	6, 14, 16, 20	4
Slecht	- -	4, 5, 23, 25, 26, 43	6
Zeer slecht	X	1, 2, 3, 7, 10, 18, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42	23
		Totaal	43

++ Geen 'noemenswaardige' maatregelen nodig voor een duurzame handhaving van de boom;
+ Beperkte maatregelen nodig voor een duurzame handhaving van de boom;
- Specifieke maatregelen noodzakelijk voor een duurzame handhaving van de boom;
- - Ingrijpende maatregelen noodzakelijk voor een duurzame handhaving van de boom;
X Fatale belemmeringen voor een duurzame handhaving van de boom.

4.9.3 Conclusie
Aan de hand van de uitgevoerde BEA analyse kunnen 20 bomen duurzaam worden gehandhaafd mits de opgestelde adviezen en randvoorwaarden worden gehandhaafd. De aannemer is verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit van de bomen en de kwaliteit van de groeiplaats van de bomen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De aannemer verzorgt de boombescherming zoals aangegeven in de BEA.

4.10 Bodem
4.10.1 Toetsingskader
In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.10.2 Onderzoek
Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie Pastorietuin in Boskant, perceelnummers 4526 en 4433. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond en ondergrond geen bijzonderheden/afwijkingen aangetroffen. Op het maaiveld en in het uitgegraven materiaal uit de asbestinspectiegaten zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met minerale olie, PAK, cadmium en OCB. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met cadmium en zink. In de geanalyseerde mengmonsters van de druipzone van de asbestverdachte daken zijn geen verhoogde gehalten aan PCB aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium.

Uit de resultaten van het onderzoek naar asbest in de bodem blijkt dat in de druipzones van de schuurtjes met asbestverdachte golfplaten geen verhoogde asbestconcentraties zijn aangetoond.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

<u>Bodem- en asbestonderzoek perceel H-3096</u>
In het eerder uitgevoerde bodemonderzoek is het perceel H-3096 niet meegenomen. Der volledigheidshalve is een apart bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor dit perceel. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 9, hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Verkennend bodemonderzoek Grond
Tijdens de werkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten zink en PAK aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte nikkel gemeten. Er is geen duidelijke verklaring voor de verhoogde gehalten. De aangetroffen gehaltes zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Grondwater
Verontreiniging van het grondwater. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. De analyseresultaten komen overeen met de zintuiglijke waarnemingen en de verwachting op basis van het vooronderzoek. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Asbest
Er is op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest waarbij humane risico's aanwezig zijn. De locatie valt volgens de risicobeoordeling in de categorie 'onaanvaardbare risico's buiten'. Er dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden getroffen op dat deel van de locatie waar sprake is van onaanvaardbare risico's ten gevolge van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met asbest.

Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat, met uitzondering van het geval van ernstige asbestverontreiniging, geen belemmering aanwezig is voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Aanvullend bodemonderzoek percelen 3096, 4433 (ged.) en 4526 (ged.)
In opdracht van BRO is door Milon een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen binnen de beoogde projectlocatie. De rapportage is opgenomen in bijlage 10.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van perceel H 3096 in de bovengrond licht verhoogde gehalten OCB aanwezig zijn. De licht verhoogde gehalten OCB zijn naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door het gebruik van de locatie in het verleden (gebruik bestrijdingsmiddelen bij de boomgaard). De gehalten overschrijden de interventiewaarde niet. De interventiewaarde bodemkwaliteit is een waarde voor bodemverontreiniging waarboven mogelijke risico's bestaan voor mens, plant of dier. Door de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond dient de hypothese 'verdachte locatie' voor perceel H 3096 gehandhaafd blijven.
Ter plaatse van het onderzochte gedeelte van de percelen H 4433 en H 4526 (ged.) zijn in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde waarden aangetroffen.

Omdat er geen verhoogde waarden zijn aangetoond kan de hypothese 'onverdachte locatie' aangenomen worden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is een aanvullend onderzoek met een aangepaste hypothese niet nodig. De aangetoonde bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en toekomstig gebruik van de locatie voor wonen met tuin.

4.10.3 Conclusie
Aan de hand van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat op basis van de bodemkwaliteit er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde gebruik. Echter is er wel ernstige asbestverontreiniging aangetroffen op perceel 3096, deze verontreiniging zal moeten worden gesaneerd.

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

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Provinciaal is naast een omgevingsvisie het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld waarbij een aantal urgente onderwerpen doorgevoerd zijn vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Waterschap de Dommel
Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het plan voor de komende jaren kiest het waterschap voor een aanzienlijke wijziging en aanscherping van doelstellingen om de watertransitie mogelijk te maken. Dit heeft ook gevolgen voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen: een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving, én zorgt voor een goede waterkwaliteit. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie waarbij drie principes gehanteerd worden die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze het beheer over het lokale oppervlaktewater en ruimtelijke ordening hebben.

Programma Water en Riolering, gemeente Meierijstad
De gemeente Meierijstad heeft een programma water en riolering (PWR) 2022-2026. Vooruitkijken naar uitdagingen is essentieel in waterbeheer. In het PWR zijn er twee rode draden te herkennen. Eerst en vooral is er de wettelijk verplichte invulling van de klassieke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater aangevuld met de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft voor het oppervlaktewater. De tweede rode draad is de aanstaande Omgevingswet.

Dit PWR is zo opgezet dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet eenvoudig aansluiting kan worden gevonden bij de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma. Daarmee levert het PWR zijn bijdrage aan een schone, gezonde, veilige en klimaatbestendige leefomgeving. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

4.11.2 Onderzoek
Naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling is er een waterparagraaf opgesteld. De volledige waterparagraaf is opgenomen als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Bij nieuwbouw is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om het risico op grondwateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied kent kleine hoogteverschillen en heeft een hoogteligging van circa 10,5 – 11,1 m +NAP. Het plangebied is deels iets lager gelegen dan het omliggend stedelijke gebied. De woningen in de directe omgeving liggen op ca. 10,9-11,1 m + NAP. De nabijgelegen straten liggen op ca. 10,7-10,9 m+NAP. Binnen het plangebied bevinden zich enkele grachten. Deze zijn naar verwachting aangelegd voor voldoende ontwatering en om wateroverlast te voorkomen.

Oppervlaktewater
Op de onderzoekslocatie welke ingesloten is door woonbebouwing en de Heilige Rita kapel zuidoostelijk zijn diverse overige watergangen aanwezig. Het oppervlaktewater stroomt lokaal in zuidelijke richting en vervolgens in oost- en westelijke richting via de sloten parallel aan de Boskantseweg naar de primaire watergangen rondom. Binnen het onderzoeksgebied is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig

Afvalwater
Uit het vGRP van de gemeente blijkt dat in de omliggende straten een hemelwaterstelsel aanwezig is waarop de ingesloten watergangen tevens kunnen overlopen. Westelijk is een gescheiden rioolstelsel aanwezig, noord- en oostelijk is nog een gemengd stelsel aanwezig. Bij nieuwbouw dient en zal op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden waarbij het afvalwater separaat op het gemeentelijk stelsel wordt aangesloten. Door de voorgenomen nieuwbouw is er een toename aan vuilwaterhoeveelheid te verwachten van ca. 0,43 m3/uur. Voor de aansluiting op het gemeentelijk stelsel (oostelijk) dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Meierijstad.

Hemelwater
Momenteel is de onderzoekslocatie behoudens een verhard wandelpad en bijgebouwtje onverhard. Ter plaatse is geen infiltratie onderzoek uitgevoerd maar op basis van de verwachte bodemsamenstelling, grondwater en de hogere grondwaterstand is infiltratie binnen het plangebied naar verwachting slechts beperkt mogelijk (voornamelijk horizontaal). Door de aangetroffen leemlaag is infiltratie naar de diepere ondergrond ter plaatse niet toepasbaar geacht.

Op basis van het aangeleverde inrichtingsschetsen, is een inschatting gemaakt van de toekomstige verharding. In onderstaande is een overzicht van de wijzigingen in verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie opgenomen.

Tabel 4: Overzicht wijzigingen verhard opperlak door planvoornemen

Type oppervlak	Huidige situatie (m2)	Toekomstige situatie (m2)
Dakoppervlak, circa	200	1.171
Overig verhard (oprit, paden, wegen, etc.), circa	443	1.010
Totaal, circa	**643**	**2.181 (+ 1.538)**

Door de voorgenomen planontwikkeling neemt de verharding toe. Voor de planontwikkeling is derhalve aanvullende hemelwatercompensatie binnen het terrein vereist van ca. (1538 m2 x 60mm=) 92,3 m^3 nodig.

Binnen het plangebied zijn reeds enkele greppels/waterlopen aanwezig. Voor het planvoornemen worden enkele mogelijke verplaatst. Te dempen greppels dienen 1 op 1 gecompenseerd te worden en eventuele bestaande afstroming van de belendende percelen dient behouden te blijven zodat door de demping geen wateroverlast ontstaat. Voor deze wijzigingen in overige watergangen is geen watervergunning noodzakelijk geacht.

Ter compensatie van de nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar de uitbreiding van het lokaal bergend vermogen in de reeds aanwezige greppels in het gebied. Dit kan door verbreding of aanleg van bijkomend oppervlaktewater. Als alternatief kan ook gekozen worden voor de aanleg van een wadi.

In de huidige planvoornemens is er ca. 310 m^2 aan nieuw bijkomende greppel voorzien in het noordelijke deel van het plangebied. Door deze aanlegdiepte van ca. 0,6 meter te geven wordt ruim voldaan aan de benodigde bergingsgrens van 92,3 m^3. De toekomstige beringsvoorziening

wordt verbonden met de reeds aanwezige greppels binnen het plangebied. De bergingsvoorziening wordt gerealiseerd middels het aanbrengen van een wadi. Wel zal deze wadi volledig gevuld moeten zijn voordat een noodoverlaat in werking treedt richting het gemeentelijke regenwaterriool (dus eerst 60 mm bergen en dan pas afvoeren).

Hiervoor is op het perceel genoeg ruimte aanwezig. Gezien de aanwezige beplanting is verbreding van de watergangen moeilijk inpasbaar en gaat de voorkeur uit naar de aanleg van een wadi noordelijk van de bouwontwikkeling.

4.11.3 Conclusie

Bij een verhardingstoename is vanuit het geldend beleid 60 mm hemelwaterverwerking op eigen perceel verplicht. Door het lokaal verwerken van hemelwater wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2024 een overgangsregeling opgenomen.

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

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

4.12.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan ‘Boskant’ is voor alle gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten een dubbelbestemming toegekend. Ter plaatse van de planlocatie is conform het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming opgenomen. Op basis van de Archeologische beleidskaart (2007) van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode geldt voor de planlocatie een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt het volgende (Archeologiebeleid 2011): "geen onderzoek noodzakelijk behalve bij MER-plichtige projecten". Er is geen sprake van een MER-plichtig project. Hieruit is de concluderen dat er geen onderzoeksplicht geldt.

4.12.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

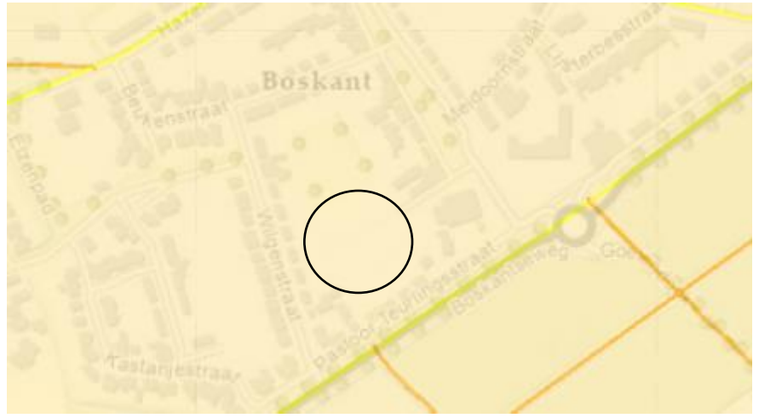
4.13.2 Onderzoek

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in ‘De Meierij’: een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes; en het Groen Woud: een cultuurhistorisch landschape van cultuurhistorisch belang. Tevens is de projectlocatie gelegen in ‘Het Groene Woud’. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid.

In het plangebied zijn geen waardevolle panden, lijnen en/of bomen gelegen. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in en in de omgeving van het plangebied. Zie hiervoor de figuren 10 en 11.

4.13.3 Conclusie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is geconstateerd dat er geen waardevolle panden, lijnen en/of bomen gelegen zijn in het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor het planinitiatief.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, plangebied globaal aangeduid middels zwarte omlijning (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 11: Uitsnede Welstandsnota kaart 2018 gemeente Meierijstad (Bron; gemeente Meierijstad)

4.14 Gezondheid

4.14.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Deze stappen zijn doorlopen om na te gaan of er knelpunten zijn.

Stap 1 Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen)

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen.

Stap 2 Emissies

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

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan en is er geen sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond). Tevens is de afstand vanaf de rand van nabijgelegen veehouderijen tot de beoogde woningen groter dan 100 meter. De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.5.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is lager dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015). Tevens is de afstand vanaf de rand van het bedrijf tot de gevel van de woningen groter dan 100 meter.

Stap 4a

Binnen een veehouderij worden bedrijfsmatig niet meerdere diersoorten gehouden.

Stap 4b

De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter.

Stap 5a Geitenhouderij

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

Stap 5b Pluimveebedrijven

De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf.

Stap 5c Overige veehouderijen

De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter van overige veehouderijen. Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere veehouderijen aanwezig ten aanzien van varkenshouderij, waarbij het dichts gelegen veebedrijf op een afstand van circa 933 meter is gesitueerd.

Tabel 5: Varkenshouderijen in omgeving

Adres	Type	Afstand
Donderdonksedijk 4 5492VK Sint-Oedenrode	Vleesvarkens	Ca. 933 meter
Vernhout 5 5492VN Sint-Oedenrode	Vleesvarkens	Ca. 1350 meter
Liempdseweg 37 5492SM Sint-Oedenrode	Vleesvarkens	Ca. 1500 meter

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkenshouderijen, geitenhouderijen en pluimveehouderijen in de omgeving. Tevens is in paragraaf 4.4 aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat omtrent geur. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 6
Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit.

Stap 7
Er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid.
Uit het bovenstaande blijkt dat advisering door de GGD niet noodzakelijk is. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag neemt het advies van de GGD mee in haar overwegingen of medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling en of zo nodig extra voorschriften moeten worden opgenomen.

4.14.2 Hoogspanningslijnen
De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 2,7 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

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

4.14.4 Conclusie
Het aspect gezondheid vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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

4.15.2 Conclusie
De ontwikkeling van 12 compacte woningen in de vorm twee woonhofjes valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheid in dit geval is het ontwikkelen van 12 woningen. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu. Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 Haalbaarheid

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische haalbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een de woningcorporatie. Met deze partij zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het realiseren van 12 woningen voor een termijn van maximaal 10 jaar is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Boskant’. De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geregeld door op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen.

Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Derhalve moet de aanvraag voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De initiatiefnemers voor het dorpspark hebben via een algemene publicatie alle inwoners uitgenodigd op 31 oktober 2022. Tijdens deze bijeenkomst is het ontwerp gepresenteerd.

Op 22 juni 2023 is er een tweede informatieavond georganiseerd door de initiatiefnemers van het dorpspark.

Op 7 maart 2024 is er een derde informatieavond georganiseerd. Hiervoor zijn alle direct omwonenden aan de Pastoor Teurlingsstraat, Ritaplein, Populierenlaan, Beukenstraat en Wilgenstraat, totaal 72 adressen, uitgenodigd.

Totaal hebben de bewoners van 25 adressen de inloopbijeenkomst bezocht en zijn er tijdens de avond 6 schriftelijke reacties achtergelaten. Door de bewoners van de Pastoor Teurlingsstraat is gevraagd de hogere woning wat verder van de erfgrens te plaatsen en om te ruilen met een lage woning om daarmee inkijk in de achtertuinen te voorkomen. Verder is aandacht gevraagd voor een groene erfafscheiding tussen de achtertuin en het plangebied.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan aangepast door een hoge en een lage woning te wisselen. Daarmee wordt de inkijk in de achtertuinen beperkt. Verder wordt er aan de rand van het park aan de zijde van de Pastoor Teurlingsstraat een afscheiding met leibomen gemaakt om inkijk in de achtertuinen te beperken.

Omdat de bestaande sloot achter de Pastoor Teurlingsstraat bereikbaar moet blijven om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren is het niet mogelijk om een erfafscheiding te maken. Aan dit verzoek kan niet tegemoet worden gekomen.

Het verslag van de omgevingsdialoog en de getoonde presentatie is bijgevoegd in bijlage 12.

5.2.2 Procedure

Op de onderhavige aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Binnen zes weken nadat het bevoegd gezag een besluit neemt kan er bezwaar worden gemaakt.

Separate bijlagen

Bijlage 1 - Parkeeronderzoek

Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 - Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 - Stikstofnotitie

Bijlage 5 - Aanvullend onderzoek ecologie

Bijlage 6 - Activiteitenplan bunzing

Bijlage 7 - Bomeneffectanalyse

Bijlage 8 - Bodemonderzoek perceel 4526 en 4433

Bijlage 9 - Bodemonderzoek perceel 3096

Bijlage 10 - Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 11 - Waterparagraaf

Bijlage 12 - Omgevingsdialoog

Ruimte. Mensen. Toekomst.

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

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

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

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO