

Bestemmingsplan

Haakakker III Eerde

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.EER000BP0012023P-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Bestemmingsplan Haakakker III Eerde
Datum: 10-08-2026
Projectnummer: 2023.117

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	6
1.1	Planvoornemen en doel.....	6
1.2	Ligging en begrenzing van de plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	Beschrijving bestaande situatie	10
3.	Visie op het plan	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Stedenbouwkundig ontwerp	11
3.3	Beeldkwaliteitsplan	16
3.4	Uitgangspunten planvorming.....	16
3.5	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.....	18
3.6	Perspectief.....	20
4.	Beleidsstoets	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Rijksbeleid.....	21
4.3	Provinciaal beleid.....	25
4.4	Gemeentelijk beleid	49
5.	Archeologie en cultuurhistorie	62
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	65
7.	Water	68
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	72
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	76
9.1	Inleiding.....	76
9.2	M.e.r.-beoordeling.....	76
9.3	Bodem.....	78
9.4	Geluid.....	79
9.5	Geurhinder en bedrijven en milieuzonering	81
9.6	Luchtkwaliteit	84



9.7 Externe veiligheid.....	88
9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	95
10. Verkeer en parkeren.....	96
11. Juridische planopzet.....	97
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument.....	97
11.2 Systematiek van de regels	97
11.3 Bebouwing algemeen.....	98
11.4 Toelichting bestemmingen	98
12. Economische uitvoerbaarheid	99
13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	100
14. Slotconclusie	101

Bijlagen

1. Structuurontwerp gebiedsontwikkeling Eerde – Haakakker III, Studio 412 / LA Architecten
2. Beeldkwaliteitsplan, Studio 412 / LA Architecten, 10 juli 2025
3. Landschappelijk inpassingsplan Haakakker Veghel, GV Advies, versie 1.8, 26 februari 2025
4. Verkeer en parkeren bouwplan Haakakker, Buiten-Ruimte, projectnummer: 155 – 2023QUB01, 7 augustus 2026
5. Rapport 1360 Haakakker, Eerde, Veghel, gemeente Meierijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, 16 november 2023
Bijlage 5.1: Programma van Eisen Archeologisch proefsleuvenonderzoek, Bureau voor Archeologie, projectnummer: 2023061401, versie 2, 8 mei 2024
6. Cultuurhistorische quickscan, Haakakker, Eerde, Veghel, gemeente Meierijstad, Bureau voor Archeologie, projectnummer: 2023061401, versie 2_1, 17 november 2023
7. Quickscan Wnb Schoolhuisweg en De Kuilen ong. te Veghel, BlomEcologie, project: 2023-0712, 20 juli 2023, revisie: 12 oktober 2023
8. Stikstofdepositieonderzoek Haakaker III Eerde, De Roever Omgevingsadvies,. Referentie: 20231128.v03, 2 juli 2024
9. Watertoets Haakakker III Eerde, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20231129, 30 april 2026
10. Onderzoek Externe veiligheid - Haakakker III Eerde, AVIV, project: 235397, 7 november 2023



11. Quicksan milieuaspecten Haakakker III Eerde, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20231123.v03.1, 25 februari 2025
12. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Wintraecken Advies, 29 november 2023, herz. 6 maart 2025/28-07-2026
13. Verkennend bodemonderzoek Haakakker III te Eerde, Bodeminzicht, projectnummer: B3271, 20 juli 2023
14. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Haakakker III Eerde, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20231126.V03, 24 februari 2025
15. Onderzoek geurhinder veehouderijen Haakakker III Eerde, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20231124.v03, 20 februari 2025
16. Verslag omgevingsdialoog
17. Nota van zienswijzen



1. Inleiding

1.1 Planvoornemen en doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft een uitwerking van het 'structuurontwerp gebiedsontwikkeling Eerde' – zie [bijlage 1](#) – dat in gezamenlijkheid door ontwikkelende partijen is opgesteld. De ontwikkeling betreft de oprichting van 71 woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren, ten zuiden van de kern Eerde, gemeente Meierijstad. Er komt een diversiteit aan aaneengebouwde (rijtjes)woningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Een en ander wordt voorzien van bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en parkeervoorzieningen.

Doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is om de realisatie van het onderliggende (bouw)plan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan en dat aan de door gemeente gestelde voorwaarden wordt voldaan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, het bestemmingsplan onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van de plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de woonkern Eerde en op een kleine kilometer ten westen van Veghel. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.





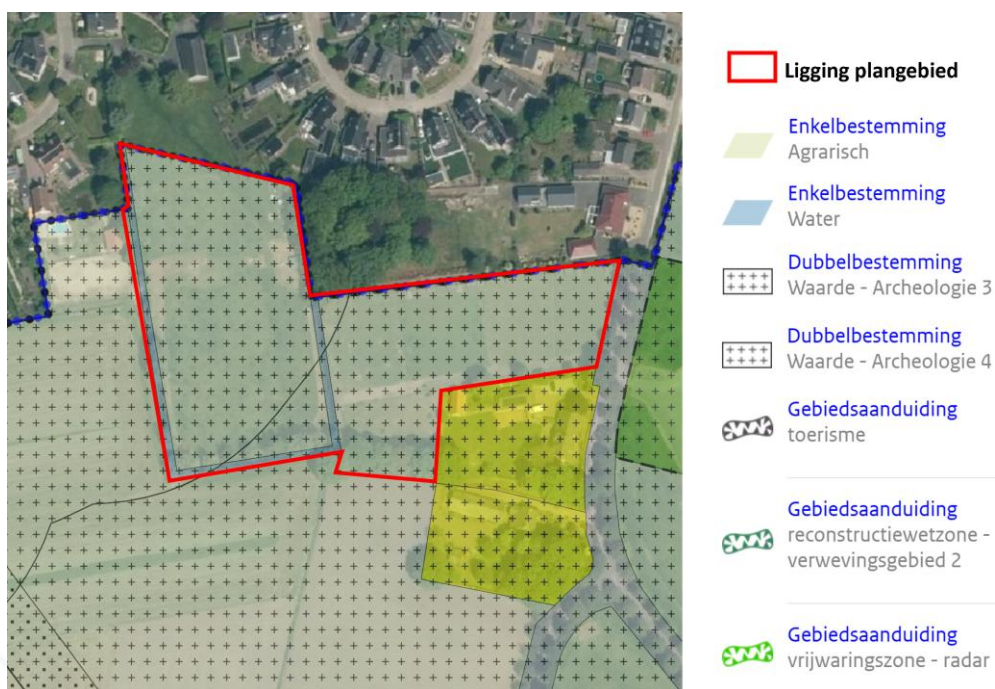
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de aanvullende regels vanuit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' van de gemeente Meierijstad en vigeren de bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Veghel 'Kom Eerde' en 'Buitengebied'. Zoals te zien is op navolgende uitsneden van de vigerende bestemmingsplannen gelden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de lettertekenaanduiding 'achtertuin of bebouwd erf' (bestemmingsplan 'Kom Eerde') en de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'toerisme', 'reconstructiezone – verwevingsgebied 2' en 'vrijwaringszone radar' (bestemmingsplan 'Buitengebied').





Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Eerde'



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Strijdigheid (bouw)plan met vigerend bestemmingsplan

Het plan ziet op de oprichting van woningen deels binnen een woonbestemming waar thans geen bouwvlakken voor woningen liggen en deels binnen een agrarische bestemming waar thans op grond van de vigerende agrarische bestemming ook geen woningen opgericht mogen worden. Voorts dient bij de verdere ontwikkeling rekening te worden gehouden met



de diverse aanduidingen en zal er voorafgaand aan de graaf- en bouwwerkzaamheden tenminste een archeologische verkenning moeten plaatsvinden.

In onderhavige plantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de land(schapp)elijke en stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

1.4 Leeswijzer

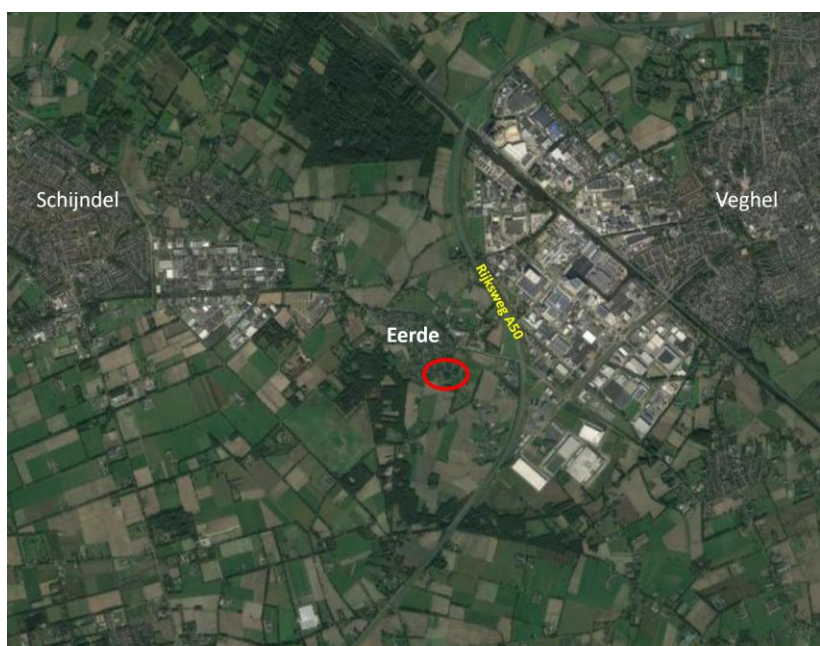
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hierin is tevens aandacht voor beeldkwaliteit, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 tot en met 10 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 13. Hoofdstuk 14 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de woonkern Eerde, gemeente Meierijstad. In oostelijke richting vind je de Rijksweg A50, welke de barrière vormt tussen Eerde en Veghel (bedrijventerrein De Dubbelen). Verder is Eerde een landelijk gelegen kern hoofdzakelijk omgeven door agrarische gronden.

Navolgend kaartbeeld (maps.google.nl) betreft een weergave van de plangebied in relatie tot de wijde omgeving.



 Globale ligging plangebied



3. Visie op het plan

3.1 Inleiding

Voorliggend initiatief gaat uit van een uitbreiding van de bestaande dorpskern aan de zuidoostzijde welk gebied door de provincie is aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'. Hierdoor ontstaat een passende afronding van de dorpsrand. Het streven is om wonen, natuur en landelijk gebied met elkaar te verenigen. Het (bouw)plan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Haakakker III is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Meierijstad. Zoals reeds is opgemerkt in paragraaf 1.1 betreft dit bestemmingsplan betreft een uitwerking van het 'structuurontwerp' – zie bijlage 1 – dat in gezamenlijkheid door ontwikkelende partijen is opgesteld.

Het plan is opgebouwd aan de hand van de volgende structuren:

- groen blauwe structuur
- bebouwingsstructuur
- verkeersstructuur

Ten aanzien van de *groen blauwe structuur* geldt dat de bestaande sloot in het plan wordt gebruikt als structurerend – blauw – element en middenin het plangebied een rol als waterberging krijgt in de vorm van een wadi. Navolgende afbeelding betreft hier een impressie van.



Vanuit deze blauwe structuur vormen stepping stones een groene leidraad en lopen als korte ommetjes door het nieuwe woongebied heen. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de groen blauwe structuur.



Vervolgens voegt zich een 20tal bouwblokken naar deze structuur. Hiermee krijgt de *bebouwingsstructuur* vorm; zie de weergave op navolgend kaartbeeld.



Tot slot is er een *verkeerstructuur* waarbij parkeren plaatsvindt in een drietal grotere koffers die uit het zicht liggen. Verder worden informeel her en der aan de straat en tussen de laanbomen nog parkeerplekken aangelegd; zie de weergave op navolgend kaartbeeld.



Om het wandelen te stimuleren slingert er een wandelroute als 'shortcut' door het nieuwe plangebied, tussen Schoolhuisweg en De Kuilen. Navolgende afbeelding betreft een impressie hiervan.

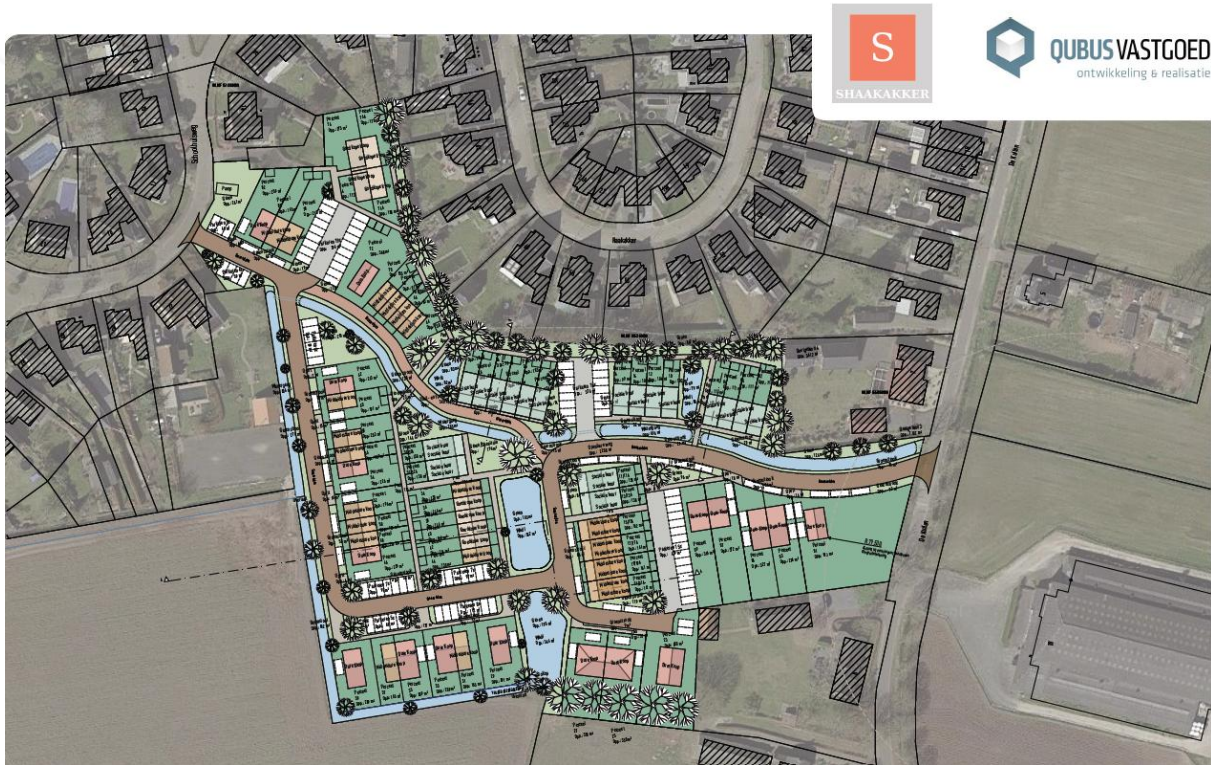


Op deze wijze bestaat er een eerste duidelijke opzet van het plan. De uitgangspunten, zoals hiervoor omschreven, hebben een plek gekregen in het definitieve ontwerp van het planvoornemen. Navolgende afbeeldingen geeft een impressief overzicht van het plan(gebied).





De invulling van het plangebied met woningen levert de navolgende verkavelingsstructuur op.



3.3 Beeldkwaliteitsplan

Uitvloeisel van het structuurontwerp betreft het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 2 bij deze plantoelichting is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van de woningen en de openbare ruimte binnen dit gebied. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning(en). De voorgestane ontwikkeling steunt zodoende de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

3.4 Uitgangspunten planvorming

Haakakker III moet een diverse buurt worden waarin inclusief gewoond kan worden, dat is het sociale-demografische uitgangspunt van het planvoornemen.

Het plan kent een rijke diversiteit aan woningen. Aan de zuid- en oostranden van het plangebied zijn de grotere, vrijstaande woningen en de tweekappers gesitueerd die



kenmerkend zijn voor de eerste fase van de Haakakker. Daarnaast worden aan de noord-en westranden rijtjeswoningen opgericht bestaande uit twee lagen en een kap. Aan de binnenzijde van het plan zijn de boven- en benedenwoningen en rijtjeswoningen gesitueerd, bij uitstek geschikt voor starters op de woningmarkt en voor één- en tweepersoons huishoudens.

De boven- en benedenwoningen en de rijtjeswoningen zijn gesitueerd rondom collectief groen met veel ruimte voor water, activiteit en natuurontwikkeling. Ontmoetingen worden gestimuleerd langs het looppad dat door de buurt slingert door groene stepping stones. Ontmoetingen worden gestimuleerd op de speelveldjes en de collectieve tuinen, zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke moestuin. Juist deze woningen beantwoorden aan een maatschappelijke behoefte en komen bovenop de aantallen die regulier zijn gepland in Eerde.

In zijn totaliteit komen er 71 woningen. De verdeling koop-huur / woningbouwprogramma is voorlopig als volgt:

- 22 woningen sociale huur
- 8 woningen goedkope koop
- 24 woningen middeldure koop
- 17 woningen dure koop

Inclusief Wonen is een oplossing voor een aantal ontwikkelingen die in de maatschappij gaande zijn. Jongeren die geen passende woonruimte vinden, de toename van ouderen met diverse zorgbehoeften en een terugtrekkende overheid. De uitdaging ligt er in de steden, maar zeker ook in dorpen zoals Eerde, waar het verval van de leefbaarheid eerder op de loer ligt. Jongeren trekken naar de steden waardoor het dorp vergrijsd en basisbehoeften niet in stand kunnen blijven en verenigingen ter ziele gaan.

Jongeren wonen steeds langer thuis omdat een eigen woning niet bereikbaar is. Oorzaken:

1. Er is een tekort aan betaalbare koop en huurwoningen.
2. Door het tekort op de woningmarkt zijn de prijzen te hoog.
3. Woningaanbod is te eenzijdig en gericht op gezinswoningen
4. Strengere hypotheekvoorwaarden (inbreng eigen geld) en hogere rente maken het voor jongeren vrijwel onmogelijk om toe te treden.

Ook ouderen lopen vast op de woningmarkt. Oorzaken:

1. Mensen worden gedwongen langer thuis te wonen, ondanks dat het huis te groot is.
2. Ouderen wonen vaker alleen, waardoor eenzaamheid op de loer ligt.



3. Zorgkosten lopen op, omdat de woningen niet levensloopgeschikt zijn.

Ten aanzien van de drie ontwikkelingen op de woningmarkt voor ouderen biedt het plan Haakakker III de volgende oplossingen aan:

- a. Levensloopgeschikte appartementen voor de sociale en middeldure huur op de begane grond en een starterswoning erboven.
- b. Met het plan wordt ernaar gestreefd dat mensen elkaar blijven ontmoeten en naar elkaar blijven omkijken, niet alleen binnen het appartementengebouw, maar juist ook in de buurt waar deze mensen al jaren hebben gewoond. Mensen wonen rondom een groen plein met ruimte voor verblijven en het maken van ommetjes door de buurt of dorp.
- c. Er wordt gebruik gemaakt van de sociale netwerken die al in het dorp aanwezig zijn: buurtbewoners, ondernemers en verenigingen. Er is een ontmoetingsruimte waar activiteiten worden georganiseerd en gezamenlijk wordt gezorgd voor enkele collectieve groenelementen; moestuin, speeltuin,
- d. Jongeren kijken om naar de ouderen en jonge gezinnen maken gebruik van de nabijheid van ouderen voor oppas de jongeren kunnen diensten verrichten voor de ouderen.

De kracht van het concept Haakakker III zit in het benutten van het bestaande sociale netwerk in het dorp. Het succes wordt bepaald door de inzet van meerdere partijen. In de eerste plaats is dat de community builder – een soort van buurtburgemeester. Dit is de sleutelpersoon die de contacten met de burens en de buurt stimuleert en hiervoor een organisatiestructuur opzet. Daarnaast is er de verhuurder die de appartementen verhuurt aan mensen uit de buurt en met de juiste motivatie, door een combinatie van corporatie en belegger. Ook de gemeente is partner, omdat zij de locatie heeft verkocht en wellicht een welzijnswerker inzet in de buurt.

3.5 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een



bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd en er tevens sprake is van een zorgvuldige afgewogen en duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Een uitsnede van de voorgestelde groene inpassing is hierna opgenomen en wordt verder toegelicht in het – als bijlage 3 – bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan.



Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Artikel 3.9. Interim Omgevingsverordening Brabant bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Voor de berekening van 1% van de uitgifteprijs van de grond wordt verwezen naar navolgende tabel welke is opgenomen in landschappelijke inpassingsplan van GV Advies (zie [bijlage 3](#)).

Berekening kwaliteitsverbetering landschap	
<u>Berekening 1% nieuwe grondprijs na ontwikkeling per categorie</u>	
Dure koop	€ 18.170,05
Middeldure koop	€ 8.479,60
Goedkope koop	€ 7.086,10
Sociale huur	€ 5.097,80 +
<u>Waardering kwaliteitsverbetering nieuwe situatie:</u>	<u>€ 38.833,55</u>
Investering kwaliteitsverbetering	
Kwaliteitsverbetering landschap binnen plangebied:	€ 0,00
Storting financiële bijdrage in Gemeentelijk Groenfonds:	<u>€ 38.833,55</u>

3.6 Perspectief

Met de voorgenomen (her)ontwikkeling ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze levert het initiatief een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.



4. Beleidstoets

4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Meierijstad vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 ondertekend en inmiddels in werking treden. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;



- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
- Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 71 woningen, zoals omschreven in paragraaf 1.1 en hoofdstuk 3. Het plan draagt bij aan de opgave om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de bestaande Nederlandse woningvoorraad. Met deze ontwikkeling wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hierbij worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen, waardoor een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt bij het realiseren van de woonwijk rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken dat de ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten



op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte en moet – in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt – een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro als volgt gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).



Betekenis voor het plangebied

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 71 woningen in het buitengebied van Eerde, gemeente Meierijstad, zoals omschreven in paragraaf 1.1 en hoofdstuk 3. Hiermee is er sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Aangezien het plangebied (groten)deels een agrarische bestemming heeft, zijn er nog geen reguliere woningen voorzien en betreft voorliggende ontwikkeling een toename van 71 woningen. Het planvoornemen valt onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

- 22 woningen sociale huur
- 8 woningen goedkope koop
- 24 woningen middeldure koop
- 17 woningen dure koop

Het Actieplan Woningbouw 2021 gaat uit van 6813 woningen. Tot en met 2022 zijn er hiervan inmiddels 1135 gerealiseerd; resteert per 2023: 5678. De harde plancapaciteit per 1 augustus 2023 bedroeg 1487; resteert een behoefte van: 4191 woningen. Daarmee past het onderhavige plan om 71 woningen toe te voegen binnen de behoefte van de gemeente Meierijstad.

Met het realiseren van in totaal 71 woningen, wordt ingespeeld op de provinciale behoefte om 120.000 nieuwe woningen in Noord-Brabant te realiseren. In het 'Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad' is bepaald dat in beginsel ook op uitbreidingslocaties mag worden gebouwd om op korte termijn te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Onderhavig plangebied ligt aan de noordzijde binnen het bestaande stedelijke gebied en 'overschrijft' als het ware een bestaande woonbestemming. Het gros van het plangebied is echter gelegen binnen een agrarische bestemming op gemeentelijk beleidsniveau. Echter zal in de volgende paragraaf blijken dat deze agrarische bestemming wél is gelegen in een door de provincie Noord-Brabant aangeduide locatie voor 'verstelijking afweegbaar'. Dat wil zeggen dat er onder voorwaarden woningbouw mogelijk is. Zo dient er bijvoorbeeld sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en een duurzame invulling van het plangebied.

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw (zie paragraaf 4.4). Zowel het provinciale als



gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. In het plan zijn meerdere woningtypologieën opgenomen, waaronder een groot aandeel levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn ook geschikt voor senioren. De verhuisbewegingen van senioren zorgen ervoor dat eengezinswoningen in het dorp vrij komen voor andere doelgroepen zoals starters en gezinnen. Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden. Dit heeft geleid tot een inclusief woningaanbod dat tegemoet komt aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de Woonvisie Meierijstad 2018 en de Brabantse Agenda Wonen (paragraaf 4.4.)

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid **Brabantse Agenda Wonen**

Toetsingskader

Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht.

Uitbreidingslocaties

Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda



Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan slechts met transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen. De 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' sluit aan bij een duurzaam verstedelijkingsbeleid, waarbij in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning in het buitengebied ontwikkeld kan worden.

Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 71 woningen in het buitengebied van Eerde, zoals omschreven in paragraaf 1.1 en hoofdstuk 3 van deze plantoelichting. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Met de toevoeging van in totaal 71 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is het plangebied een geschikte locatie, aangezien voorliggend plangebied is aangewezen als 'verstedelijking afweerbaar'.

Middels een Ladderonderbouwing (paragraaf 4.2) is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorend programma, tegemoet komt en er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met de realisatie van in totaal 71 woningen wordt invulling gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Brabantse Agenda Wonen.



Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

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

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

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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



Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubescherming	Nee
Landbouw	Ja
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Ja
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Ja
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja



Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij' en 'landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch wonen mogelijk maakt, moet voldoen. Onderhavig plangebied is gelegen in het 'landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen het landelijke gebied is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.



Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dit beleid wordt gecontinueerd. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is het toelaten van functies in het landelijk gebied door nieuwvestiging niet opportuun. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld in geval van verplaatsing van een bedrijf in het kader van een groot openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn, zoals windturbines.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving. Omdat de toepassing van de ladder vanuit provinciale beleid essentieel is, is deze in de verordening opgenomen. Er zijn daarbij geen extra eisen gesteld.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Juist daarom kent de verordening het begrip bouwperceel. Dit biedt ruimte aan de gemeente om binnen een bouwperceel onderscheid te maken in bijvoorbeeld een gedeelte waar alleen bouwwerken zijn toegestaan, zoals permanente teeltondersteunende voorzieningen, en een gedeelte waar het bouwvlak ligt ten behoeve van het oprichten van gebouwen. Overigens zijn in veel gevallen de omvang van het bouwperceel en het bouwvlak gelijk. Met name in de land- en tuinbouw of bij sommige recreatiebedrijven waar slechts op een beperkt deel van een bouwperceel gebouwen staan, is het gewenst of nodig onderscheid te maken.

Bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en er dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik, zoals opgenomen in artikel 3.6, houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:



1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uit-breiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
- d. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

In beginsel vinden duurzame stedelijke ontwikkelingen, zoals voorliggende ontwikkeling plaats in Stedelijk gebied. Op grond van artikel 3.43 IOV kan een bestemmingsplan – in afwijking van voornoemde hoofdregel – ter hoogte van Verstedelijking afweegbaar onder voorwaarden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan moet inzicht geven waarom voor deze plek is gekozen voor een woningbouwontwikkeling. De lagenbenadering is hierbij het startpunt.

Op grond van artikel 3.7 IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De ondergrond (ook wel basislaag genoemd) verandert maar langzaam. Het gaat om landschapskenmerken als grondsoort, rivieren, en reliëf. Natuurlijke kenmerken die we nauwelijks (na) kunnen maken. De volgende laag is de netwerklaag. Die verandert al sneller. Kanalen, wegen en pijpleidingen kunnen we bijvoorbeeld snel aanleggen. Toch kunnen deze netwerken al eeuwen oud zijn. De bovenste laag is de occupatielaag. Deze laag verandert het snelst. Huizen, een plantsoen of een stoplicht zijn vaak zó aangelegd. De occupatielaag



is bijvoorbeeld de meest flexibele laag. De occupatielaag is een weerspiegeling van het menselijk handelen. De occupatielaag geeft aan hoe wij gebruik maken van de ruimte voor wonen, werken, voedselproductie en recreatie. De occupatielaag gaat naast verstedelijking ook over het landelijke gebied. De (historische) patronen van het stedelijke en landelijke gebied en daarbinnen de aanwezigheid van groene en rode voorzieningen zijn dé aangrijpingspunten voor een duurzame inrichting.

De milieu-hygiënische situatie neemt een speciale positie in bij het in beeld brengen van de patronen van ruimtegebruik. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, externe veiligheids- en reststoffen worden vaak als een sta-in-de-weg ervaren in de ruimtelijke planvorming. Dat komt doordat vaak pas aan het einde van een planproces de ruimtelijke plannen worden getoetst op milieuaspecten.

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. De lagenbenadering is overigens niet nieuw. De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van Brabant heel anders uitpakken dan in West-Brabant. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat deze verordening specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem. Voor een aantal andere aspecten stelt de provincie informatie beschikbaar die benut kunnen worden bij de toepassing van de lagenbenadering, zoals: natuurgegevens, gebiedspaspoorten, aardkundige waardenkaart en de cultuurhistorische waardenkaart, de bodemwijzer, de wateratlas, gezondheidsrisicokaarten, de atlas van de leefomgeving etc. Ook andere instanties stellen informatie beschikbaar, zoals de Brabantse omgevingsscan (BrOS ter beschikking gesteld door de GGD) en de handreiking veehouderij en volksgezondheid (kennisplatform veehouderij).

Met 'diep' kijken, houden we rekening met de laagdynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Dat wil niet zeggen dat er geen effecten op andere lagen mogelijk zijn. Bij afwegingen gaat het behoud van de



levenskwaliteit in het hier en nu in economisch, sociaal en ecologische opzicht niet ten koste van de levenskwaliteit elders en later. Uiteraard kan daarbij alleen rekening worden gehouden met ontwikkelingen voor zover die bij de gemeente bekend zijn. Dat kunnen ook aspecten zijn die nog geen vastgesteld beleid betreffen.

Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst. Past een functie binnen de toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting van een gebied; bijvoorbeeld een toekomstige woonwijk of juist een gebied waar behoud van natuur of een primaat voor de agrarische functie wordt nagestreefd. Is de functie toekomstbestendig of betreft het een tijdelijke functie. Zo kan er bijvoorbeeld best ruimte zijn voor tijdelijke functies in de nog niet ingerichte delen van het Natuurnetwerk Brabant als dat geen afbreuk doet aan de realisatie van het natuurnetwerk maar niet voor permanente functies. Een ander aspect betreft de onomkeerbaarheid. Als een functie onomkeerbare effecten heeft op een te beschermen belang, bijvoorbeeld een ernstige verontreiniging van het grondwater of de aantasting van niet vervangbare aardkundige waarden kan dat een reden zijn om zo'n ontwikkeling niet op die plek toe te lasten maar een andere plek.

De intensiteit van de afweging hangt af van het gebied en de ontwikkeling. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend. Gemeenten hebben derhalve een bepaalde vrijheid hier invulling aan te geven.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen we urgente kwesties aan andere opgaven koppelen, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegrondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?



Deze vragen helpen bij het maken van keuzes en het leggen van verbindingen. Door vanuit meerdere kanten naar een initiatief te kijken, wordt het initiatief – en dus ook Brabant – er beter van.

Door daarbij ook vanuit verschillende schaalniveaus naar een vraagstuk te kijken, zien we steeds andere aspecten. Door kennis te benutten die elders is opgedaan, ontstaan er misschien nieuwe mogelijkheden. En soms heeft een ontwikkeling op lokaal niveau heel andere effecten dan als je deze op regionaal schaalniveau bekijkt. Hierbij hanteren we een gebiedsgerichte benadering, waarbij het initiatief en de plek – nu en in de toekomst – centraal staan. Het gaat daarbij zowel over de beleving van mensen als het praktische nut, de waardering voor het verleden en de positieve effecten voor alle toekomstige gebruikers van de Brabantse omgeving. Kortom een vernieuwde, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit.

Meerwaardecreatie, zoals opgenomen in artikel 3.8, omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder in lid 1:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2 stelt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de



kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen. In de toelichting geeft de gemeente aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen.

De verordening biedt dus de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. Overigens is het daarbij nog steeds nodig dat conform de gemaakte afspraken de kwaliteitsverbetering bij concrete ontwikkelingen in het bestemmingsplan geborgd wordt. In geval daarbij een landschapsfonds is ingesteld, geldt dat er over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg.

Artikel 3.9

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:



- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Uiteraard dient er ook gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De aanduiding ‘verbod uitbreiding veehouderij’ heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduiding ‘verbod uitbreiding veehouderij’ heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven.



De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het wenselijk om geen nieuwe ruimte aan te boren om woningbouw te laten plaatsvinden. Echter ligt er ook een landelijke, provinciale en lokale woningbouwopgave. Om hier aan te kunnen voldoen zullen ook gronden buiten bestaande stads- en dorpskernen dienen te worden aangeboord om het wonen een plek te bieden.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het zoveel mogelijk concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Er wordt aansluiting gevonden op artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik door te nieuw aan te boren ruimte zorgvuldig in te richten. Dat betekent dat er compact wordt gebouwd, maar dat er voldoende ruimte is voor groen om kleinschalige landschapsontwikkeling te bevorderen, uitstraling van de nieuwe wijk te optimaliseren, wateroverlast te voorkomen en bestaande kwaliteiten te integreren in de nieuwbouwlocatie.

In artikel 3.7 is de lagenbenadering behandeld. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van



het watersysteem. Geen van deze aspecten is op voorhand specifiek van toepassing op onderhavig plangebied.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied zijn daarbij in acht genomen. In het stedenbouwkundig (structuur)plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging tot stand gekomen. Verder zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Hiermee is de lagenbenadering onderbouwd en zijn de principes van water en bodem sturend en is tevens de klimaatonderlegger betrokken. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

Daarnaast mag het planvoornemen als duurzaam en compact worden betiteld en sluit het aan bij de nationale, provinciale en lokale wensen op het gebied van woningbouw. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern. Tevens sluit dit aan op de voorwaarden die zijn gesteld aan de oprichting van woningen binnen gronden welke zijn aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Het aantal woningen van 71 is niet passend binnen de bestaande stedelijk kern. Daarbij geldt dus dat er in nauw overleg met gemeente en specialisten op het gebied van waardetoekenning aan het plangebied – zie onder meer onderzoeksresultaten hoofdstukken 5 tot en met 9 – een nieuwbouwplan, inclusief landschappelijk inpassingsplan, is opgesteld welke respect toont voor bestaande waarden en welke duurzaam is.



Conform artikel 3.8 wordt de meerwaarde via onderhavig planvoornemen als volgt gecreëerd:

- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

Daar waar de bestaande kernranden worden overschreden dient er aan voorwaarden te voldaan op het gebied van zuinig ruimtegebruik en duurzame inpassing. Deze wordt onder meer ingevuld met de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hieronder volgt een verantwoording van gemaakte keuzes.

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Met de ontwikkeling worden bestaande kwaliteiten zoveel als mogelijk geïntegreerd in het nieuwbouwplan.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;



- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Onderhavige ontwikkeling gaat niet ten koste van bestaande bouwwerken – er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Parallel aan onderhavig planvoornemen vindt er landschappelijke inpassing plaats, waaraan aandacht is besteed in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting. Het landschappelijk inpassingsplan is als geheel als bijlage 3 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woonlocatie met in totaal 71 woningen ter plaatse van reeds stedelijk bestemde gronden, maar ook agrarische gronden in het buitengebied van Eerde. De nieuwe te realiseren woonlocatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden en kwaliteiten. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overal het landschap beleefbaar is.

Artikel 3.9. Interim Omgevingsverordening Brabant bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Voor de berekening van 1% van de uitgifteprijs van de grond wordt verwezen naar navolgende tabel welke is opgenomen in landschappelijke inpassingsplan van GV Advies (zie bijlage 3).



Berekening kwaliteitsverbetering landschap	
<u>Berekening 1% nieuwe grondprijs na ontwikkeling per categorie</u>	
Dure koop	€ 18.170,05
Middeldure koop	€ 8.479,60
Goedkope koop	€ 7.086,10
Sociale huur	€ 5.097,80 +
<u>Waardering kwaliteitsverbetering nieuwe situatie:</u>	<u>€ 38.833,55</u>
Investering kwaliteitsverbetering	
Kwaliteitsverbetering landschap binnen plangebied:	€ 0,00
Storting financiële bijdrage in Gemeentelijk Groenfonds:	€ 38.833,55

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'landelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de



afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk.

Ter plaatse van de plekken aangeduid als zijnde ‘verstedelijking afweegbaar’ wordt de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als mogelijkheid gezien, indien binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is (1), en indien transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort (2), of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4. Regionaal samenwerken (3), of de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (4).

Doorwerking plan(gebied)

De planontwikkeling zal zorgvuldig geschieden met respect voor bestaande kwaliteiten. Daarnaast mag het planvoornemen als duurzaam en compact worden betiteld en sluit het aan bij de nationale, provinciale en lokale wensen op het gebied van woningbouw. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern. Tevens sluit dit aan op de voorwaarden die zijn gesteld aan de oprichting van woningen binnen gronden welke zijn aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’. Het aantal woningen van 71 is niet passend binnen de



bestaande stedelijk kern. Daarbij geldt dus dat er in nauw overleg met gemeente en specialisten op het gebied van waardetoekenning aan het plangebied – zie onder meer onderzoeksresultaten hoofdstukken 5 tot en met 9 – een nieuwbouwplan, inclusief landschappelijk inpassingsplan, is opgesteld welke respect toont voor bestaande waarden en welke duurzaam is.

Met het oprichten van de nieuwe woningen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het landelijke gebied. De aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ biedt de mogelijkheid om de oprichting van woningen mogelijk te maken. Het plangebied sluit expliciet aan bij het zuidelijk gelegen stedelijke kern met de bijbehorende functies en dorpsvoorzieningen. Verder geldt dat het plangebied reeds in de Structuurvisie Veghel (opgesteld door de voormalige gemeente Veghel welke inmiddels onderdeel is van de gemeente Meierijstad) een plek heeft gekregen als potentieel toekomstige woningbouwlocatie. Dat betekent dat voor de gemeente in het verleden reeds afwegingen zijn gemaakt in het aanwijzen van plekken binnen of grenzend aan de stads- of dorpskernen waar aan woningbouwbehoefte kan worden voorzien. Haakakker III is een van deze locaties. In paragraaf 4.4 is uitgebreider aandacht besteed aan de Structuurvisie Veghel 2030.

Het als verstedelijking afweegbaar aangeduide gebied vormt in onderhavig geval de overgang tussen een bestaand woongebied met een landelijke karakter en het aangrenzende landelijke gebied. De gemeente wil graag komen tot een logische en duurzame dorpse afronding. Op deze wijze wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Na realisatie van het plan is er sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies in het gebied. Tevens vindt er met het plan een koppeling plaats met de omliggende woonfuncties en aanwezige infrastructurele voorzieningen. Op deze wijze, maar ook door toepassing te geven aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een planologische ontwikkeling die wonen mogelijk maakt, moet



voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op herontwikkeling van een bestaande woonbestemming en transformatie van een bestaande agrarische bestemming. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na en men streeft naar een hernieuwde, verbeterde afronding van de bestaande dorpskern Eerde. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgestane ontwikkeling beantwoordt aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Globale ligging plangebied
- Landelijk gebied
- ▨ Gemengd landelijk gebied

Het beleid en de uitgangspunten ten aanzien van de aanduiding 'landelijk gebied' heeft reeds binnen de beschrijving van het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' zijn aandacht gekregen.

Ten aanzien van gronden aangeduid als zijn 'gemengd landelijk gebied' geldt dat een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een planvoornemen dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt feitelijk dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. De zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend initiatief ziet onder meer op bestemmingswijziging van thans agrarisch bestemde gronden. Aangezien het plangebied ook valt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', is deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk.



Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



-  Globale ligging plangebied
-  Stalderingsgebied

De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen ten zuiden van de bestaande woonkern Eerde. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied' en 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is deels gelegen in het stedelijke gebied van Eerde. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het Stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Onderhavig plangebied is voor het zuidelijke deel gelegen in het buitengebied van Meierijstad. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.



Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting is ook van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen het plangebied, waarbij het aantal vierkante meters bebouwde oppervlakte zal toenemen. Derhalve is een watertoets uitgevoerd, waarvan de conclusie is opgenomen in hoofdstuk 7 van deze plantoelichting. De volledige rapportage is als bijlage 9 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Conclusie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Er is sprake van herstructurering, herontwikkeling en transformatie binnen en aangrenzend aan een thans bestaande woonomgeving.

Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan een bepaalde behoefte aan een diversiteit aan woningen op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau. De ontwikkeling valt deels binnen de bestaande woonbestemming, maar voor een groter deel op gronden welke vanuit de provincie zijn aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Aangehouden is dat met onderhavig planvoornemen wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden aan de oprichting van woningen binnen deze gronden. Er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen wat betreft met betrekking tot de woningbouw. Voorts is zal in de volgende hoofdstukken worden aangetoond dat de dynamiek tussen de verschillende van toepassing zijnde lagen in kaart is gebracht en dat er bij ontwikkeling van onderhavig planvoornemen rekening is gehouden met deze dynamiek.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5 tot en met 10.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie Meierijstad, Structuurvisie Veghel 2030 van de voormalige gemeente Veghel, de Handreiking kwaliteitsverbetering, Landschapsanalyse Meierijstad, de Woonvisie Meierijstad 2018, het Paraplubestemmingsplan parkeren, de Welstandsnota Meierijstad 2018 en de Woonvisie Eerde Centrum van Meierijstad (Dorpsraad Eerde). Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.

Omgevingsvisie Meierijstad

Toetsingskader

Een omgevingsvisie geeft een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving nodig. De kwaliteiten van de fysieke leefomgeving dienen meegenomen te worden in de planvorming. De Omgevingsvisie is een overkoepelend beleidsstuk waarbij op onderdelen kernkwaliteiten binnen de gemeente worden benoemd. Er is aandacht voor landelijk en stedelijk gebied.

In het landelijke gebied zijn verschillende kwaliteiten te onderscheiden. De Landschapsanalyse Meierijstad gaat daar gedetailleerder op in. Wat met name naar voren komt is dat gemeente er alles aan is gelegen om kwaliteiten van het landschap te behouden en waar mogelijk te versterken, en dat dorpskernen waar mogelijk qua voorzieningenniveau op orde moeten blijven. De kernen Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode vormen de concentratiegebieden ten aanzien van het aanbod aan voorzieningen binnen de gemeente. Dit aanbod moet behouden blijven.

Voor de overige dorpskernen is het met name van belang dat er geen krimp van bevolking ontstaat, welke de afname van voorzieningen wel eens in gang zou kunnen zetten. De leefbaarheid dient in stand te worden gehouden.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen voorziet in een toename van het aantal woningen in Eerde. Deze toename heeft mede tot gevolg dat de drempelwaarde van enkele van de dorpsse voorzieningen behouden blijft. Tezamen zal de leefbaarheid daarmee in stand blijven en waar mogelijk zelfs worden verbeterd. Tevens voegt het nieuwbouwplan een diversiteit aan



woningen aan Eerde toe. Hierdoor kunnen lokale mensen binnen de kern doorgroeien in woonvoorkeuren, zonder buiten de kern of de gemeente te hoeven gaan wonen.

Wat het landelijke gebied betreft wordt met onderhavig planvoornemen aangesloten op de kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn omschreven in de Landschapsanalyse Meerijstad, en hebben hun plek gekregen in het landschapsonwikkelingsplan behorende tot dit planvoornemen.

Toetsingskader

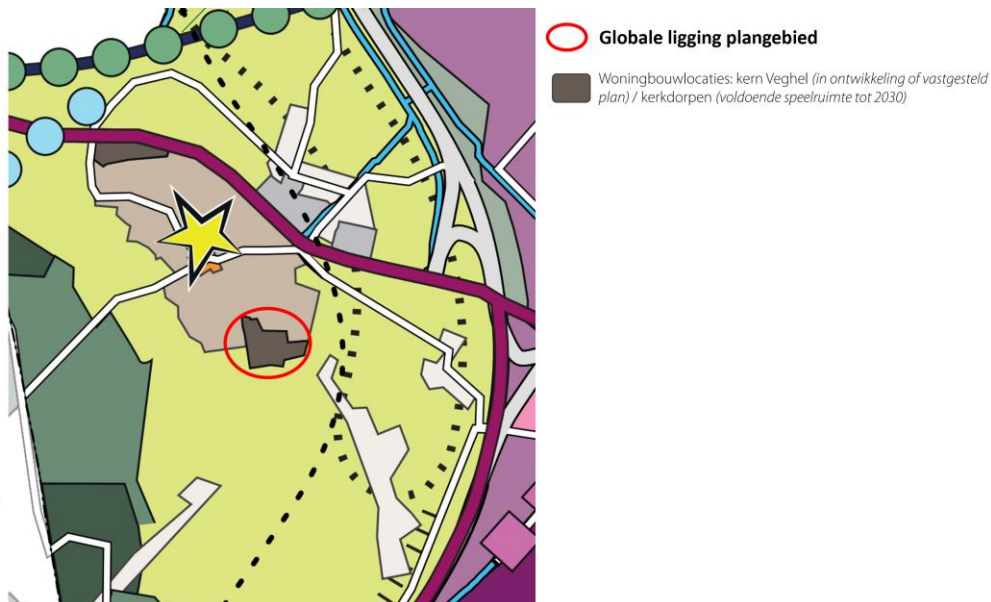
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Meerijstad.

Structuurvisie Veghel 2030

Toetsingskader

Op 19 december 2013 heeft de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. Tot 1 januari 2017 was Eerde onderdeel van de gemeente Veghel. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

Voor de kern Eerde geldt dat er twee locatie zijn vastgesteld als potentiële woningbouwlocatie tot 2030. Haakakker III is er daar één van. Navolgende afbeelding bevestigt dit.



In de structuurvisie is een en ander als volgt geformuleerd:

‘Eerde heeft genoeg locaties beschikbaar om voor langere tijd in de ruimtebehoefte te voorzien. Op basis van de hiervoor beschreven ruimtelijke opbouw van de kern geeft deze structuurvisie voor de periode tot 2030 daarom aan de ontwikkeling van de volgende locaties prioriteit:

- *Lopende ontwikkeling D'Eerdse Erven.*
- *Dorpsuitleg in een zuidoostelijke aanbreiding (Haakakker Zuid).’*

Deze als tweede genoemde locatie betreft onderhavig plangebied.

Voorts is er in de gemeentelijke structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorps woonkwaliteiten in de verschillende kernen binnen de gemeente, waarbij het accent ligt op het behouden van de nodige voorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om de bestaande woonkwaliteiten van de dorpen te versterken, waarbij wordt aangegeven dat toekomstige woningbouwontwikkelingen gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering kan bestaan uit het aanhelen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren, het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra of verbreding van het aanbod aan dorps en landelijke woonmilieus.

Binnen de gemeente is men er tevens van bewust dat de bevolkingsomvang afneemt en er toename van vergrijzing is. Dat betekent dat er op de langere termijn behoefte ontstaat aan kleinere, levensloopbestendige woningen.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan ziet op het versterken van de dorps woonkwaliteiten in combinatie met natuur- en landschapsonwikkeling hetgeen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. De 71 woningen zijn voorzien op de in de structuurvisie aangewezen ruimte voor mogelijke uitbreiding buiten de bestaande dorpskern. Tevens zijn dit de gronden die vallen binnen de provinciale aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Veghel 2030.

Landschapsanalyse Meierijstad

Toetsingskader

Het buitengebied van Meierijstad is groot en divers. Binnen het buitengebied zijn er verschillende landschappen die allemaal eigen, unieke kenmerken, kwaliteiten en



gevoeligheden hebben. Deze landschappen staan onder druk. Een aantal ontwikkelingen dat is voorzien (o.a. de energie- en landbouwtransitie) zullen leiden tot nieuwe ruimteclaims. Hoe wil men omgaan met deze ruimteclaims hebben we deels in eigen hand. Daarbij is het geloof in de maakbaarheid van de omgeving aan het kantelen. In zijn algemeenheid raakt men steeds meer doordrongen van de noodzaak ruimtelijke ingrepen op een logische wijze, met een gezonde dosis boerenverstand te verankeren in het bestaande. Rekening houdend met de specifieke kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden van een landschap. Het loont de moeite wat meer inzicht te verkrijgen in alle zaken die vast staan en waar men maar beter op mee kan liften, dan tegen in kunnen gaan. Meeliften is duurzamer, kost minder geld en energie en zal langer standhouden. Redenen genoeg dus om het landschap van Meerijstad onder de loep te nemen. Vandaar deze landschapsanalyse.

Het doel van de analyse is het vastleggen van de huidige feiten (kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden). Om daarna deze feiten (analyse) te kunnen gebruiken in de afweging welke ontwikkelingen waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. De analyse wordt gebruikt als fundament voor de opstelling van de verschillende kwaliteitskaders (vrijkomende agrarische bebouwing, opwekking duurzame energie, enz.). Het landschap is daarbij leidend in plaats van lijdend.

Doorwerking plan(gebied)

Voor onderhavig planvoornemen geldt de landschapsanalyse als basis voor het opstellen van het landschapsonwikkelingsplan.

Uit de landschapsanalyse blijkt het plangebied onderdeel van de oud ontginning. Navolgende uitsnede van de analysekaart bevestigt dit.



Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat we globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad kunnen onderscheiden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde.

In het landschapsontwikkelingsplan zijn de kwaliteiten van deze zones mee genomen in de planvorming.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Landschapsanalyse Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Waar de vergrijzing, de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

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

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*

een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;



2. *wonen, welzijn en zorg:*

de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;

3. *duurzaamheid:*

aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

4. *leefbaarheid:*

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

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

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

Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad

Toetsingskader

Er is in de gemeente Meierijstad grote behoefte aan woningen. In 2018 is daarom met veel zorg de Woonvisie Meierijstad 2018 voor Meierijstad opgesteld. Daarbij heeft een uitgebreid traject plaatsgevonden om de inbreng vanuit verschillende partners en woningzoekenden mee te nemen. In grote lijnen gelden de uitgangspunten en doelstellingen uit de toen geformuleerde woonvisie nog steeds.

Er is na 2018 echter ook een aantal zaken veranderd en daarom doen de gemeente in dit actieplan op een aantal punten voorstellen om wijzigingen in de woonvisie aan te brengen. .



Ze vormen als het ware een addendum op de woonvisie 2018. De gemeente kiest dus niet voor een nieuwe visie, maar focust nadrukkelijk op de bouwopgave.

De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses die aantonen dat de opgave 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 de 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 onze gemeente en hoe de gemeente dit wil combineren met het versnellen van de woningbouwproductie. Om de regie op de woningmarkt te verbeteren gaat de gemeente een aantal instrumenten inzetten. Die geven ons meer grip op de snelheid van de woningbouw en op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen. De gemeente gaat met deze instrumenten aan de slag en blijft de werking ervan goed monitoren.

In het addendum op de Woonvisie Meierijstad 2018 worden onderstaande aanpassingen vastgesteld door de Gemeenteraad:

- In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. De gemeente gaat nu uit van de provinciale prognoses die in de periode 2020-2040 5.750 benodigde extra woningen ramen.
- De gemeente stelt zich ten doel om de komende vijf jaar met de samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daar werd uitgegaan van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar.
- De gemeente probeert de 5.750 benodigde extra woningen waar volgens prognose behoefte aan is in minder tijd te realiseren; dus niet tot 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. Er komt dus geen vertraging in latere jaren ter compensatie van versnelling in de eerste jaren.



- De gemeente richt zich op minimaal 125% bouwplannen (circa 7.200 woningen) ten opzichte van de prognose. Daardoor kan de gemeente sneller anticiperen op uitval van bouwplannen. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daarin werd uitgegaan van 70% van de plancapaciteit plus 30% flexibele ruimte.
- De gemeente borgt zowel de kwaliteit van de kernen als de hogere kwantiteit van de woningbouwaantallen.
- De gemeente blijft onverminderd sturen op voldoende bouwvolume uit de inbreidingsplannen. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaat de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken. Daarbij wordt zowel naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden gekeken.
- In aanvulling op de aantallen te realiseren woningen die in de Woonvisie 2018 voor iedere kern zijn genoemd, gaat de gemeente flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd, waarbij gelet wordt op lokale mogelijkheden en kansen.

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het bestemmingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

In juli 2018 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad waarbij gewenste percentages voor diverse categorieën woningen zijn afgesproken. De doelgroepenverordening borgt deze woningcategorieën juridisch, waardoor de doelen uit de woonvisie beter bereikt kunnen worden. Onder de huidige marktomstandigheden van krapte en prijsopdrijving staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen steeds verder onder druk. Dit publiekrechtelijke instrument draagt bij aan een duurzame, evenwichtige verdeling van de woningvoorraad in Meierijstad, door langdurig behoud van betaalbare woningen voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw van woningen.

Een regeling in het bestemmingsplan geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden.



De maximale inkomensgrenzen omschrijven voor welke doelgroep welke type woning beschikbaar is. Voor de gereguleerde sociale huursector is dit de DAEB-norm. Dit is de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen, welke is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Omdat het aantal sociale koopwoningen zeer schaars is, is er voor gekozen om ook hier een doelgroep op basis van een inkomensgrens aan te verbinden.

Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend initiatief ziet op de oprichting van een diversiteit aan woningen, aan de rand van de kern Eerde. Het plan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

De ontwikkeling betreft de oprichting van 71 woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren, ten zuiden van de kern Eerde, gemeente Meierijstad. Er komt een diversiteit aan aaneengebouwde (rijtjes)woningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het plan kent een rijke diversiteit aan woningen. Aan de zuid- en oostranden van het plangebied zijn de grotere, vrijstaande woningen en de tweekappers gesitueerd die kenmerkend zijn voor de eerste fase van de Haakakker. Daarnaast worden aan de noord- en westranden rijtjeswoningen opgericht bestaande uit twee lagen en een kap. Aan de binnenzijde van het plan zijn de boven- en benedenwoningen en rijtjeswoningen gesitueerd, bij uitstek geschikt voor starters op de woningmarkt en voor één- en tweepersoons huishoudens.

In zijn totaliteit komen er 71 woningen. De verdeling koop-huur / woningbouwprogramma is voorlopig als volgt:

- 22 woningen sociale huur (uitgangspunt is: minimaal 25%)
- 8 woningen goedkope koop (uitgangspunt is: minimaal 10%)
- 24 woningen middeldure koop
- 17 woningen dure koop

Het Actieplan Woningbouw 2021 gaat uit van 6813 woningen. Tot en met 2022 zijn er hiervan inmiddels 1135 gerealiseerd; resteert per 2023: 5678. De harde plancapaciteit per 1 augustus 2023 bedroeg 1487; resteert een behoefte van: 4191 woningen. Daarmee past het onderhavige plan om 71 woningen toe te voegen binnen de behoefte van de gemeente Meierijstad.

Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede,



gevarieerde en passende woningen. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad en in het bijzonder voor Eerde.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018, het Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad, inclusief addendum op de Woonvisie Meierijstad 2018, en de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad.

Nota Parkeernormen Meierijstad 2025

Toetsingskader

De gemeente Meierijstad is voornemens om alle huidige bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de doelstellingen van deze wetswijziging. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden.

Geldende bestemmingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een verkeers- en parkeernotitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen. Voor de nadere uitwerking van het parkeeronderdeel van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (verkeer en parkeren) van deze plantoelichting.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025.



Welstandsnota Meierijstad 2018

Toetsingskader

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.



Doorwerking plan(gebied)

In het kader van de vergunningverlening buigt de Welstandscommissie zich over het plan. Het beeldkwaliteitsplan – zie bijlage 2 – maakt onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van de woningen en de openbare ruimte binnen dit gebied. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning(en). De voorgestane ontwikkeling steunt zodoende de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in het welstandsbeleid.

Woonvisie Eerde Centrum van Meierijstad – Dorpsraad Eerde

Toetsingskader

Vanuit Eerde is er vanuit de dorpsraad een initiatief gekomen om een lokale toekomstvisie te schetsen. In het initiatief worden enkele kernkwaliteiten beschreven. Zo komt men tot zeven centrale thema's waaraan extra aandacht op dient te worden gevestigd kijkend naar de toekomst van het dorp Eerde. Deze thema's zijn:

1. Eerde als natuurgebied.
2. Eerde als recreatiegebied.
3. Eerde als woongebied.
4. Eerde als leefbaarheid dorp.
5. Eerde als huisvesting arbeidsmigranten.
6. Eerde bereikbaar via onder ander snelfietsroute(s) en openbaarvervoer.
7. Eerde in relatie tot de verkeersveiligheid (het tot een minimum beperken van het aantal dodelijke slachtoffers op de provinciale weg N622).

Voorts wordt er in het lokale document gesproken over de dreigende afname van het aantal basisvoorzieningen in het dorp. De voornaamste reden voor de bevolkingskrimp is te weinig woningbouw. Te weinig woningen zorgen voor afname van de vraag naar voorzieningen, afname van aanbod van voorzieningen en een daarmee samengaande afname van de leefbaarheid. De dorpsraad ziet deze dreigende ontwikkeling graag gestopt worden.

Doorwerking plan(gebied)

Het door de dorpsraad opgestelde document heeft geen formele status, maar geeft wel hoe vanuit er Eerde wordt aangekeken tegen belangrijke thema's als wonen en leefbaarheid. de



zorgen van de lokale bevolking weer. Onderhavig initiatief sluit expliciet aan bij de thema's 'Eerde als woongebied' en 'Eerde als leefbaarheid dorp'. De toename van het aantal woningen zal het voorzieningenniveau in Eerde niet doen afnemen en juist een impuls geven.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Woonvisie Eerde Centrum van Meierijstad.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Meierijstad wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Meierijstad wil daarom graag van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Verder geldt dat, voor zover redelijkerwijs mogelijk, de woningen levensloopbestendig en volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd.



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de



ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Ten behoeve van het planvoornemen is door Bureau voor Archeologie een bureau- en verkennend boordonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied een sporenniveau met resten ouder dan de Nieuwe tijd (ouder dan 1.500 na Christus) aanwezig kan zijn. Bureau voor Archeologie adviseert daarom een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aanwezigheid, aard en waarde van eventuele archeologische resten vast te stellen. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen en het Programma van Eisen (PvE) als bijlage 5.1.

Cultuurhistorie

Ten behoeve van het planvoornemen is door Bureau voor Archeologie een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt dat het plangebied in een agrarisch landschap ligt dat zich oorspronkelijk kenmerkt door kleine percelen omringd door sloten en houtwallen. De landelijke CultGIS en provinciale geraadpleegde cultuurhistorische inventarisaties hebben geen cultuurhistorische elementen in het plangebied vastgelegd. De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Meierijstad geeft verder aan dat een aantal verkavelingslijnen uit begin 19e eeuw stammen of nog ouder zijn (van vóór 1832).



Deze verkavelingslijnen zijn inderdaad nog herkenbaar op de kadastrale minuten van begin 19e eeuw (figuur 6 quickscan). De percelering is nog grotendeels intact, maar de houtwallen zijn ter hoogte van het plangebied op de meeste plaatsen verdwenen, met uitzondering van een houtwal restant in het zuiden van het plangebied dat behouden zal blijven.

De integrale cultuurhistorische quickscan is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdend met de geadviseerde vervolgacties met betrekking archeologie – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Doorwerking plan(gebied)

Flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De conclusie, zoals vermeld in de quickscan, is hierna letterlijk overgenomen. Uit de quickscan blijkt dat geen vervolgstappen voor soortenbescherming en houtopstanden noodzakelijk zijn. De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

5.1 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Schoolhuisweg en De Kuilen ong. te Veghel is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).



5.2 Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

5.3 Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan door een stikstofonderzoek uit te voeren middels de AERIUS Calculator.

5.4 Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- *De kapwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt*



of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Stikstof

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. In het stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Conclusie

Uit oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van



een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

Binnen het plangebied vindt toename van het bebouwd en verhard oppervlak plaats. Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. De samenvatting en conclusies van de watertoets zijn hierna letterlijk overgenomen. De integrale watertoets is als bijlage 9 opgenomen.

De watertoets wordt uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

Tabel 1 en 2. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidig m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Openbare weg	-	2.213
Parkeren	-	623
Parkeren halfverharding		1428
Paden en opritten		1.165
Voet en Fietspad		347
Delfts stoepje		29
16 BeBO-woningen		1.196 (100%)
Totaal verhard	-	7.001
Groen en groenstroken	22.835	4.550
Watergang	975	1089
Wadi		883
Totaal plangebied	23.247	23.247

	Totaal m ² percelen (circa)	Verhard m ² (circa)
28 Jaren 30' woningen	4.802	3.602 (75%)
14 Kempische woningen	1.418	1.418 (100%)
5 Vrijstaande woningen	2.522	1.216 (50%)
2 twee- onder één kap	665	399 (60%)
2 Langgevelboerderijen	700	420 (60%)
4 kwadrantwoningen	683 / 2 = 342	256 (75%)
Totaal verhard	11.986	7.355

De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard



oppervlak toeneemt met circa 14.356 m². Het bouwvlak van de kwadrantwoningen is voor 50% meegenomen in de berekening omdat op dit perceel in de huidige situatie ook al bebouwing aanwezig is.

Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven de verharding van het openbaar gebied + de BeBo woningen te willen bergen in de wadi's.

De verharding van de overige woningen wordt gecompenseerd door infiltratiekratten aan te leggen in de achtertuin van de woningen. In het navolgende worden de bergings/infiltratievoorzieningen nader toegelicht.

Uitwerking wadi's

Voor het toekomstige verhard oppervlak in het openbaar gebied + de BeBo woningen wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 420 m³ (7.001 m² x 0,06 x 1). In de beoogde situatie zullen vier wadi's worden aangelegd met een gezamenlijk oppervlak van circa 860 m² waarin de volledige bergingsopgave wordt opgevangen. De totale bergingscapaciteit van de wadi's is 350 m³. Door het plaatsen een Simmba stuw tussen de bermsloot en de A-watgang aan de westelijke rand van het plangebied kan nog eens 76 m³ hemelwater gebufferd worden in de bermsloot. De uitwerking van de bergingscapaciteit van de wadi's en de bermsloot is aan de watertoets toegevoegd als bijlage 5.

Uitwerking kratten in achtertuinen

Voor het toekomstige verhard oppervlak van de woningen wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 441 m³ (7.355 m² x 0,06 x 1).

Initiatiefnemer is voornemens aan de opgave te voldoen door in de achtertuinen van de woningen infiltratiekratten te plaatsen. Het maaiveld van de achtertuinen worden aangelegd op een hoogte van 10,420 m + NAP. De kratten met een diepte van 0,4 m worden geplaatst op een hoogte van 10,040 m + NAP.



Om de verharding van de 55 woonpercelen op te vangen dient per woning een krattenveld van 20 m² te worden aangelegd. $20 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m} \times 55 = 440 \text{ m}^3$. De overstort van de infiltratiekratten wordt, waar mogelijk, op de wadi's dan wel de watergang gerealiseerd. Dit wordt nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan.

Watersysteem

Hemelwater dat op het plangebied valt wordt opgevangen in een viertal wadi's gelegen in het midden van de nieuwbouwwijk. De twee grote wadi's worden onderling gekoppeld via een duiker. Pas als de vier wadi's zijn volgelopen met hemelwater wordt afgevoerd op de Awatergang en de bermsloot aan de zuidwest zijde van het plangebied. Hiermee is een vertraagde afvoer gewaarborgd

De A-watergang stroomt vanuit het westen naar het plangebied. Daarna stroomt het water eerst in noordelijke richting de Haakakker en vervolgens oostwaarts in de richting van de Kuilen. Aan de noordoostelijke rand van het plangebied wordt een Simmba stuw geplaatst zodat hemelwater vertraagd afgevoerd wordt naar de benedenstrooms gelegen percelen. Een weergave van het watersysteem is opgenomen als bijlage 7.

H2Opinion heeft een uitwerking van het waterprofiel gemaakt van de nieuwe watergang waaruit blijkt dat de watergang een overeenkomstig, zo niet ruimer nat profiel heeft als de bestande waterloop waarmee de afvoercapaciteit gewaarborgd blijft. Deze uitwerking is opgenomen als bijlage 6.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – rekening houdend met de aanbevelingen uit de watertoets – geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



8. Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen planontwikkeling is het dus noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies.

Doorwerking plan(gebied)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het plangebied bevindt zich nabij hogedruk aardgasleiding A-521 van leidingbeheerder Gasunie. Navolgende afbeelding toont de PR-contouren rondom aardgasleiding A-521. De afbeelding geeft de PR 10⁻⁷ en PR 10⁻⁸ contour weer. Ook worden de 100%-letaliteitscontour en het invloedsgebied getoond. Er is rond deze leiding geen sprake van een PR 10⁻⁶ - contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plan.





Ten behoeve van het planvoornemen heeft AVIV een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In verband met de realisatie van woningen zijn de externe veiligheidsrisico's van de nabij gelegen risicobronnen beschouwd. Ten aanzien van de aardgasleiding geldt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt verder dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde en niet wijzigt door de planontwikkeling. Daardoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Ook blijkt uit het onderzoek dat de belemmeringenstrook geen beperkingen oplegt aan het plangebied.

Het integrale onderzoek externe veiligheid is als bijlage 10 opgenomen.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering



In/op en nabij het plangebied zijn verder geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied ligt wel een bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding, in beheer bij TenneT TSO B.V. Deze verbinding is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen geldt sinds 2005 het voorzorgbeleid van het (toenmalige) ministerie van VROM. Dit beleid adviseert gemeenten om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat nieuwe situaties ontstaan waarin kinderen langdurig (in woningen, scholen of kinderopvang) verblijven binnen de zone waar het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de 'indicatieve' respectievelijk 'specifieke magneetveldzone'). Het betreft een beleidsmatig voorzorgsadvies en geen wettelijke norm; er bestaat geen harde afstandseis in wet- of regelgeving, en gemeenten hebben beleidsvrijheid in de toepassing en afweging hiervan.

De breedte van de magneetveldzone wordt per hoogspanningsverbinding specifiek berekend aan de hand van de RIVM-Handreiking voor het berekenen van de specifieke magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen. Voor de onderhavige 150 kV-verbinding bedraagt de (indicatieve) zone circa 40 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

De afstand tussen de hartlijn van de hoogspanningsverbinding en de grens van het plangebied is gemeten op 73,66 meter (bron: ruimtelijkeplannen.nl, meetfunctie). Daarmee ligt de gehele planontwikkeling, inclusief alle bouwvlakken, ruimschoots buiten de indicatieve magneetveldzone van 40 meter aan weerszijden van de leiding. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe situatie waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een jaargemiddeld magneetveld boven de voorzorgswaarde van 0,4 microtesla. Nader onderzoek naar de specifieke magneetveldzone conform de RIVM-Handreiking is, gelet op deze ruime afstand, niet noodzakelijk.

Conclusie

Aardgasleiding

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde en wijzigt niet door de planontwikkeling. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Belemmeringenstrook

De belemmeringenstrook legt geen beperkingen op aan het plangebied.

Hoogspanningsverbinding

De aanwezigheid van de 150 kV-hoogspanningsverbinding vormt, gelet op de gemeten afstand van 73,66 meter tot de grens van het plangebied, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen en bovengrondse hoogspanningsverbinding, geen problemen oplevert.



9. Milieu-hygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen plangronden. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies uitgebreide quickscan uitgevoerd naar mogelijke milieu-hygiënische gevolgen van het plan op haar omgeving of andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden is dat als zodanig vermeld. **Door De Roever Omgevingsadvies zijn quickscans uitgevoerd, onder andere ten aanzien van de aspecten milieuzonering (9.5), luchtkwaliteit (9.6) en volksgezondheid (9.8). De integrale 'quickscan milieuaspecten' is als bijlage 11 aan deze plantoelichting toegevoegd.**

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat



er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Binnen het plangebied wordt de realisatie van 71 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een



waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Echter, omdat het gaat om een stedelijk ontwikkelingsproject dat wordt gerealiseerd onder de drempelwaarden, kan er volstaan worden met een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en is er geen formeel MER-rapport nodig.

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is bijgevoegd als bijlage 12. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

9.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De



bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van woningen.

Het integrale bodemonderzoek is als bijlage 13 opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – ook vanuit financieel oogpunt – geen belemmering vormt voor onderhavige planontwikkeling.

9.4 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende woningbouwplan uitgevoerd.

Hogere waarden



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.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 48 dB ter plaatse van de meest oostelijke woning voor de oostgevel op tp_85. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $48 - 33 \leq 20$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek gevelwering zal niet nodig zijn.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 14 bij de plantoelichting opgenomen.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied. Nader onderzoek vanwege de ligging in of nabij een stiltegebied is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het (bestemmings)plan – na het doorlopen van een hogere waarde-procedure, het eventueel uitvoeren van een nader gevelweringsonderzoek en het, indien noodzakelijk, treffen van geluidreducerende maatregelen – geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is – alsdan – gewaarborgd.



9.5 Geurhinder en bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

Op de eerste plaats wordt verwezen naar de hoofdstukken 2, 3 en 5 van de 'quickscan milieuaspecten', zoals opgesteld door De Roever Omgevingsadvies (zie [bijlage 11](#)).

Geurhinder (Wgv)

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geur van de manege aan de Kuilen 10. De richtafstanden voor het aspect geur van agrarische bedrijven volstaan niet in alle



gevallen. Daarom is door De Roever Omgevingsadvies ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een geuronderzoek uitgevoerd. Uit het geuronderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de veehouderijen worden niet in de belangen geschaad.

Het integrale geuronderzoek is als bijlage 15 opgenomen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden voor de aspecten geur, stof en geluid van de manege aan De Kuilen 10. Voor de onderbouwing van deze aspecten wordt op de eerste plaats verwezen naar paragraaf 2.6 (beoordeling) en paragraaf 5.3 (industrielawaai) van de uitgevoerde 'quickscan milieuaspecten'.

Geur manege De Kuilen 10

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geur van de manege aan De Kuilen 10. Om deze reden is separaat een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15). Uit dat onderzoek blijkt dat niet aan de wettelijk aan te houden afstandseis van 100 meter ten aanzien van de dierenverblijven van de manege aan De Kuilen 10 kan worden voldaan. Echter blijkt ook dat de manege in de bestaande situatie al wordt belemmerd door reeds aanwezige geurgevoelige objecten en dat de manege door het plan niet extra wordt belemmerd. Het geurrapport bevat ook een uitgebreide onderbouwing waaruit blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied door toedoen van het houden van 50 paarden bij de manege aanvaardbaar kan worden geacht, omdat de (omgerekende) geurbelasting vanwege het houden van 50 paarden slechts maximaal $0,4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt en ook de achtergrondbelasting aanvaardbaar is. Deze werkwijze wordt ondersteund door de in het geurrapport genoemde jurisprudentie. Het bevoegd gezag kan op basis van het geurrapport beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de manege niet worden geschaad.

Stof manege De Kuilen 10

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect stof van de manege aan De Kuilen 10. Echter, de bouwvlakken voor de woningen zijn buiten deze richtafstand geprojecteerd. De bouwvlakken voor woningen komen op een afstand van minstens 36 meter van de bestemmingsgrens van de manege, zie navolgende afbeelding (waarop het concept plan is aangegeven). Omdat aan de richtafstand wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de manege niet in haar belangen geschaad. Te meer omdat de woningen aan De Kuilen 7 en 8 dichter bij de manege liggen dan de beoogde woningen.



Geluid manege De Kuilen 10

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid van de manege aan De Kuilen 10. Echter, de bouwvlakken voor de woningen zijn buiten deze richtafstand geprojecteerd. De bouwvlakken voor de woningen komen op een afstand van minstens 36 meter van de bestemmingsgrens van de manege, zie navolgende afbeelding (waarop het concept plan is aangegeven). Omdat aan de richtafstand wordt voldaan, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de manege niet in haar belangen geschaad. Te meer omdat de woningen aan De Kuilen 7 en 8 dichter bij de manege liggen dan de beoogde woningen.



Afbeelding: richtafstanden milieubelastende functies



In hoofdstuk 5 (geluid) van de uitgevoerde 'quicksan milieuaspecten' wordt onderbouwd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de belangen van de manege niet worden geschaad.

Spuitzones gewasbescherming

In verband met het aspect spuitzones is beoordeeld of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tussen initiatiefnemer en de aangrenzende agrarische grondeigenaren/gebruikers is overeengekomen dat binnen een afstand van 50 meter van de te realiseren woningbouwpercelen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast door middel van spuittechnieken of andere technieken waarbij drift kan optreden. Daarnaast is vastgelegd dat binnen deze zone uitsluitend agrarische activiteiten plaatsvinden waarbij geen toepassing van gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk is, zoals grasland, extensief gebruik of niet-bespoten teelten (zie aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' op de verbeelding). Hierdoor wordt feitelijk voorkomen dat drift van gewasbeschermingsmiddelen richting de beoogde woningen kan optreden. Gelet hierop is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid / geurhinder zijn er geen belemmeringen het plan.

9.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.



De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen



(bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

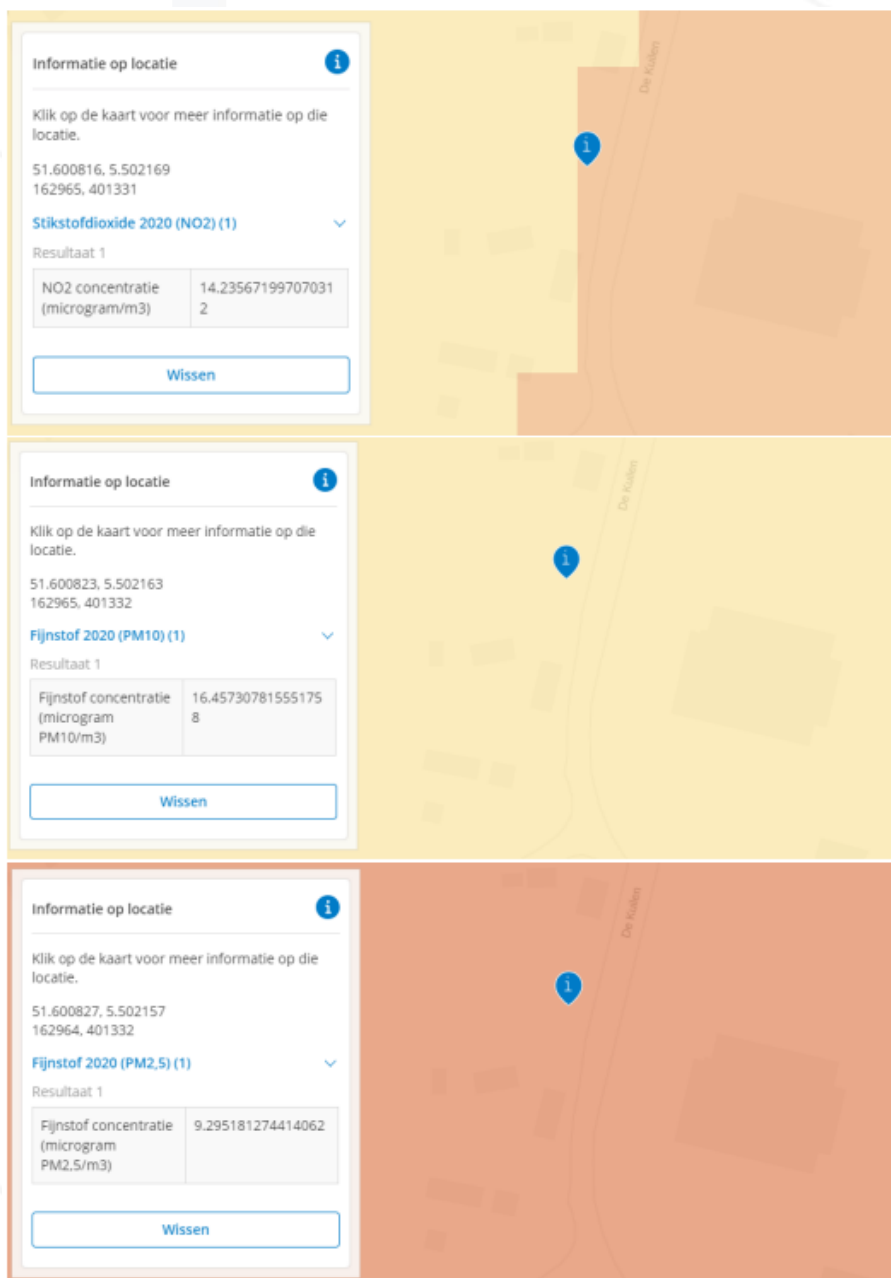
Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.668 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.668 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving – zie navolgende afbeelding – blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is; er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.





Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben



de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Veghel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

9.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit.



Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

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

Doorwerking plan(gebied)

Op navolgende uitsnede van de Signaleringskaart-EV is de globale ligging van het plangebied met een rood vlak aangegeven.





Ten behoeve van het planvoornemen heeft AVIV een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In verband met de realisatie van woningen zijn de externe veiligheidsrisico's van de nabij gelegen risicobronnen beschouwd.



In hoofdstuk 8 deze plantoelichting is al aangegeven dat, vanwege de aardgasleiding, het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt verder dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde en niet wijzigt door de planontwikkeling. Daardoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Ook blijkt uit het onderzoek dat de belemmeringstrook geen beperkingen oplegt aan het plangebied.

Rijksweg A50

Het bestuur van de veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen omtrent de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Inrichtingen

Geen van de inrichtingen in de omgeving van het plangebied heeft een invloedsgebied dat reikt over tot het plangebied.

Het integrale onderzoek externe veiligheid is als bijlage 10 opgenomen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de weg Eerdsebaan N622. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 vervoerd. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario BLEVE. Er is al een beperkte verantwoording opgenomen voor de rijksweg A50 (zie hierna). Deze volstaat ook voor de Eerdsebaan N622 (risicobron).

Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van een transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is de volgende standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgesteld:

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

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



Scenario('s)

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

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

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

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Mogelijkheden zelfredzaamheid

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

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

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

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

Alarmering

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

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan



bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

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

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies.

De Veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van een transportroute ligt, kan tevens worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario BLEVE. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is de volgende standaard verantwoording groepsrisico BLEVE opgesteld:

Verantwoording groepsrisico (beperkt) BLEVE

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een BLEVE ('boiling liquid expanding vapour explosion' (kokendevloeistof-gasexpansie-explosie)) het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het plangebied ligt op circa 270 meter afstand. Het invloedsgebied strekt zich uit tot 355 meter voor GF3. De ernst van de effecten van een BLEVE nemen bij een afstand van >200 meter sterk af en blijven beperkt tot herstelbare schade en niet levensbedreigende verwondingen. Vanwege deze reden kan volstaan worden met deze standaard verantwoording van het groepsrisico.



Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca. 12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Voor de scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan van de risicobron af gevlucht worden.

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

Conclusie

De Veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na de uitgevoerde quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

Voor de doorlopen stappen wordt verwezen naar hoofdstuk 8 (volksgezondheid) van de 'quickscan milieuaspecten' ([bijlage 11](#)).



10. Verkeer en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een verkeers- en parkeernotitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen. In de notitie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Parkeernormen en aanwezigheidspercentages op basis van 'Parkeerplan Meierijstad 2025'.
- Kencijfers verkeersgeneratie CROW Publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'.
- Woningbouwprogramma op basis van tekening in Structuurontwerp Haakakker III (538 23072026).
- Ontwerp wegprofielen op basis van CROW Publicatie ASVV 2021.
- Beoordeling verkeersafwikkeling op basis van bermschadecriterium CROW en uitgangspunten in visie Duurzaam Veilig Wegverkeer.

Op basis van het woningbouwprogramma en de tekening in het structuurontwerp Haakakker III (538 23072026) is de theoretische parkeerbehoefte van het bouwplan Haakakker op het maatgevend moment (werkdagavond) 111 parkeerplaatsen. Daarmee wordt binnen het plangebied (ruimschoots) voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen.

Op basis van het woningbouwprogramma is de theoretische verkeersgeneratie van het bouwplan Haakakker op een werkdag 503 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van de maximale streefwaarde voor verkeersintensiteiten in visie Duurzaam Veilig Wegverkeer en het huidige wegprofiel kan de Schoolhuisweg alle extra verkeersbewegingen van het bouwplan Haakakker verkeersveilig verwerken.

Vanuit mobiliteitsoogpunt zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

Conclusie is dat onderhavig plan aansluit bij c.q. geen afbreuk doet aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.



11. Juridische planopzet

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro, het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

11.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen;



- goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen;
- de grens van het plangebied;

11.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

11.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.



12. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om een en ander te juridisch te waarborgen wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Het verslag van gevoerde omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 16. Uit de gevoerde dialoog is gebleken dat er vanuit de directe omgeving een overwegend positieve grondhouding heerst ten opzichte van de planontwikkeling. Initiatiefnemer zal bezien in hoeverre bij de verdere planontwikkeling tegemoet kan worden gekomen aan de geplaatste opmerkingen.

Wettelijk (voor)overleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Er is een viertal zienswijzen ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan: drie zienswijzen van burgers/bedrijven en een zienswijze van het Waterschap Aa en Maas. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze van Waterschap Aa en Maas heeft er nader overleg plaatsgevonden met het waterschap en is de watertoets en het plan op onderdelen aangepast. De overige aanpassingen / aanvullingen / wijzigingen van het plan en de uitgevoerde onderzoeken hebben te maken met de nu 71 woningen in plaats van 70 woningen waar het ontwerpbestemmingsplan nog op zag en de (minimale) aanpassing van de verkaveling.

Verwezen wordt naar de als bijlage 17 bijgevoegde Nota van zienswijzen.



14. Slotconclusie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende woningbouwplan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, kwaliteiten en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

