

Bestemmingsplan

Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Bestemmingsplan
Herontwikkeling KEM-terrein,
Sint-Oedenrode

Datum: 20-02-2024

Projectnummer: 2020.169

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



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van de plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	14
2.	Beschrijving bestaande situatie	15
3.	Visie op het plan	16
3.1	Beeldkwaliteitsplan	16
3.2	Stedenbouwkundig plan	16
4.	Beleidsstoets	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Rijksbeleid	18
4.3	Provinciaal beleid	23
4.4	Gemeentelijk beleid	31
5.	Archeologie en cultuurhistorie	40
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	44
7.	Water	47
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	50
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	52
9.1	Inleiding	52
9.2	M.e.r.-beoordeling	52
9.3	Bodem	54
9.4	Geluid	56
9.5	Bedrijven en milieuzonering	58
9.6	Luchtkwaliteit	60
9.7	Externe veiligheid	64
9.8	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	68
10.	Verkeer en parkeren	70
11.	Juridische planopzet	71



11.1	Het bestemmingsplan als juridisch instrument.....	71
11.2	Systematiek van de regels	71
11.3	Bebouwing algemeen.....	72
11.4	Toelichting bestemmingen	72
12.	Economische uitvoerbaarheid	73
13.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	74

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan KEM-terrein, februari 2024
2. RAAP, RAAP-notitie 5240, Plangebied KEM-terrein te Sint-Oedenrode, gemeente Sint-Oedenrode; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, projectcode: OEKEM, 10-02-2016
3. Selectiebesluit archeologische monumentenzorg, 26-04-2016
4. RAAP, RAAP Programma van Eisen-1415, Plangebied KEM-terrein te Sint-Oedenrode, archeologisch proefsleuvenonderzoek, 12-01-2021
5. Selectieadvies Archeologische monumentenzorg, 14-01-2021
6. Buro Maerlant, Sint-Oedenrode KEM-terrein, Ecologische quickscan, 15-09-2022
7. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek KEM-terrein Sint-Oedenrode, referentie: Okko.331.v02, 22 juni 2023
8. MILON, Watertoets ter plaatse van het KEM-terrein te Sint-Oedenrode, projectnummer: 20201329-1, 30-09-2022
Bijlage 8.1 - Grasveld tekening watersysteem KEM
9. MILON, Verkennend bodem- asbest- en waterbodemonderzoek en nader asbestonderzoek KEM-terrein Sint-Oedenrode, projectnummer 20201329, 26-11-2021
10. Kragten, Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai KEM-terrein Sint-Oedenrode, projectnummer: OED003-0001, 30-09-2022
11. Advies Brandweer Brabant-Noord c.q. veiligheidsregio
12. Eindverslag omgevingsdialog
13. Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om op het, thans grotendeels, braakliggende terrein tussen de Kofferen, de Emausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode 26 woningen op te richten. Het betreft 13 levensloopbestendige (patio)woningen, 5 aaneengebouwde / rijwoningen en 8 rug-aan-rug woningen.

Het plan betreft concreet de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt. De ontwikkeling van de woningen gaat gepaard met de benodigde parkeerplekken, groeninrichting en overige voorzieningen om het gebied leefbaar te maken. Het verzoek is in strijd met de geldende bestemmingsplannen en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. 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 de planlocatie en de directe omgeving ervan. Kortom, de ruimtelijke onderbouwing onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.



1.2 Ligging en begrenzing van de plangebied

De planlocatie ligt ingeklemd tussen de achterzijden van de woningen gelegen aan de Kofferen, de Emausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



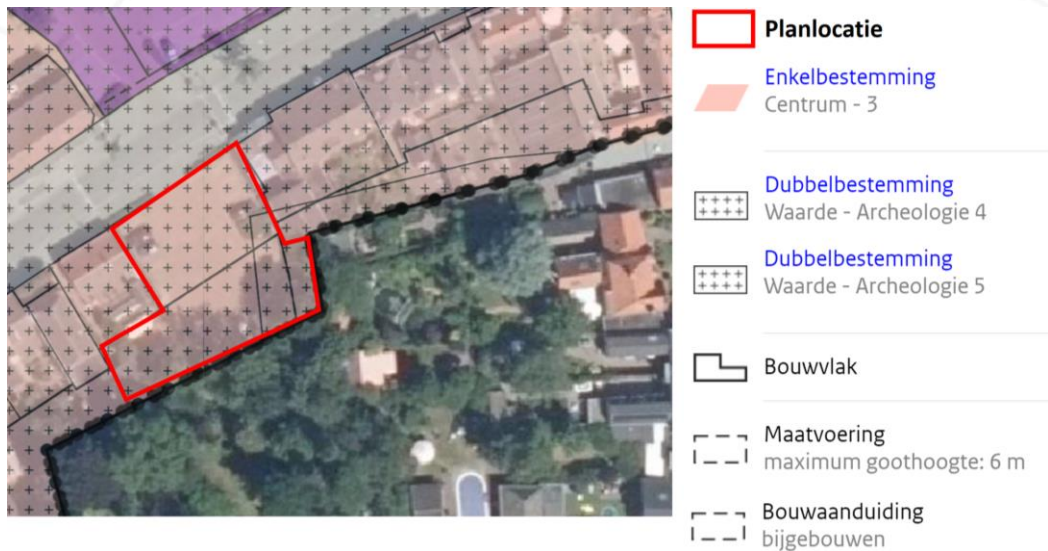
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen “Centrum, herziening 2013” (voor een klein deel) en “Sint-Oedenrode Zuid” (grotendeels).

Voor het deel van de planlocatie dat valt binnen het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” geldt de bestemming ‘Centrum - 3’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Daarnaast is er één bouwvlak met maatvoering aangeduid en is een bouwaanduiding voor bijgebouwen op de verbeelding aanwezig. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het



vigerende bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen:
 1. op de verdiepingen van het hoofdgebouw, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 2. in de vorm van grondgebonden woningen, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. kantoren en dienstverlening, met dien verstande dat:
 1. de kantoren winkelondersteunend dienen te zijn, dan wel zijn opgenomen in de adressenlijst zoals opgenomen in bijlage 2;
 2. de dienstverlening op de begane grondlaag moet worden uitgeoefend;
- c. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven/inrichtingen voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat:
 1. de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk ten dienste staat van en afgestemd is op een rechtstreeks contact met het publiek;
 2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grondlaag mogen worden uitgeoefend;



3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan;
en met uitzondering van:
 - geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. detailhandel, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds werd uitgeoefend op het perceel overeenkomstig de adressenlijst (bijlage 2 van de regels), met dien verstande, dat:
 1. de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de begane grondlaag mag worden uitgeoefend;
 2. de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gesitueerd;
- e. horeca, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds werd uitgeoefend op het perceel, overeenkomstig de adressenlijst (bijlage 2 van de regels), met dien verstande, dat:
 1. de horeca activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grondlaag;
 2. omzetting van de bestaande horecavoorziening in een andersoortige horecavoorziening is toegestaan, met uitzondering van een nachtclub, discotheek/bar-dancing, en automatenhal;
 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor een kantoor;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuinen en erven;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten erven en brandgangen.

Ten aanzien van de winkelfunctie geldt, dat publieksingang en - uitgang aan de voorzijde van de winkel moet zijn gesitueerd.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten in de voorgevelbouwgrans worden gebouwd;



- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°;
- e. ten aanzien van de maximale goothoogte gelden de aanduidingen.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomen de bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden van de voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 0,30 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

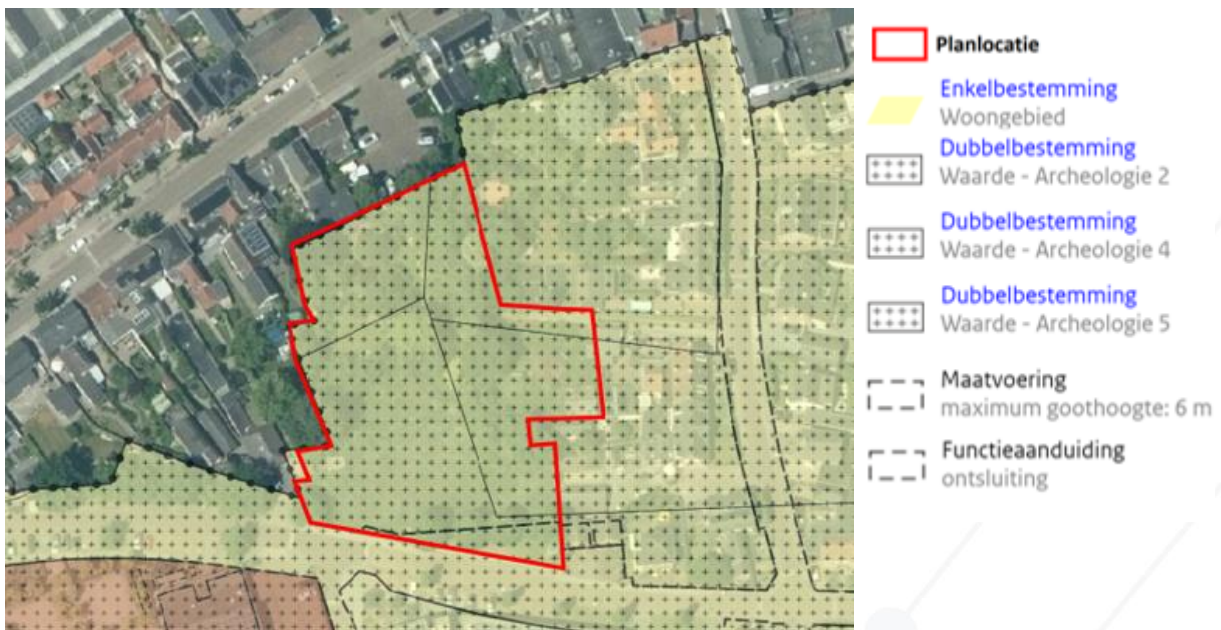
De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de oude kernen.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.



- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Voor het deel van de planlocatie dat valt binnen het bestemmingsplan “**Sint-Oedenrode Zuid**” geldt de bestemming ‘Woongebied’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Daarnaast is er maatvoering aangeduid voor woningen, en functieaanduiding voor ontsluiting, op de verbeelding aanwezig. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Zuid” zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100 m², met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2;
- b. *en c: niet van toepassing*;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens voor ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer;
- e. *niet van toepassing*;
- f. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
- g. hondenuitlaatplaatsen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. evenementen;
- l. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;

met de daarbij behorende:

- m. tuinen en erven;
- n. parkeervoorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde, gestapelde woningen en patiowoningen zijn toegestaan voor zover aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat maximaal 1 extra woning is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen zoals benoemd in lid 10.1 sub b en c, indien deze functies zijn beëindigd.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding is aangegeven;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
- e. De maximale bouwdiepte bedraagt:
 1. voor vrijstaande woningen: 15 meter;
 2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 12 meter;
 3. voor aaneengebouwde en gestapelde woningen: 12 meter.
- f. met betrekking tot de maatvoerings- en situeringseisen voor bouwwerken gelden de in 10.2.2 en 10.2.3 opgenomen maten/eisen, behoudens ingeval de maatvoerings- of



situeringseis ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds is overschreden, dan wordt deze bestaande maat of situering als maximale maatvoerings- of situeringseis van toepassing.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomen de bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden van de voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 0,30 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.



2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de oude kernen.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Strijdigheid (bouw)plan met vigerend bestemmingsplan

Het plan ziet op de oprichting van nieuwe woningen op gronden die daar tot op heden niet voor zijn bestemd. Nieuwe woningen worden opgericht buiten bouwvlakken en overschrijden het maximum aantal toegestane woningen ter plaatse.

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 de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de 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 de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 6, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt in de bebouwde kom van Sint-Oedenrode, ingeklemd tussen de Kofferen, de Emausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode. In de omgeving bevindt zich een diversiteit aan centrumfuncties: woningen, winkels, horeca, kantoren, maatschappelijke functies en bedrijvigheid.

Navolgend kaartbeeld betreft een weergave van de plangebied in relatie tot de wijde omgeving.



○ Globale ligging planlocatie



3. Visie op het plan

3.1 Beeldkwaliteitsplan

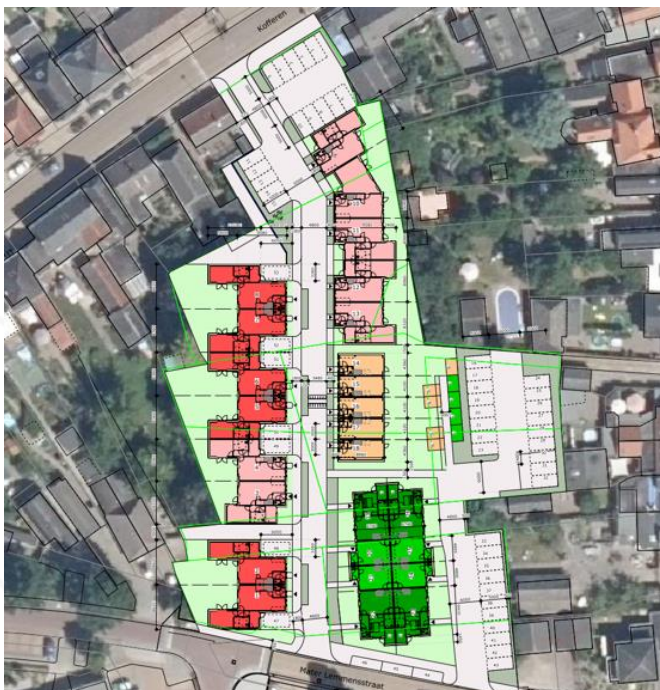
De voorgenoemde ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een bestaande stedelijke locatie tot een locatie voor 26 woningen. Het is een duidelijk voorbeeld van inbreiding binnen de bestaande grenzen van een woonkern.

Voorliggend initiatief gaat verder uit van inbreiding, herstructurering, verdichting en herontwikkeling van een bestaande stedelijke locatie. Het (bouw)plan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

Het opgestelde beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 1. In navolgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn tekstdelen uit het beeldkwaliteitsplan overgenomen.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan KEM-terrein voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk bestaande uit 26 woningen. Er worden drie woningtypologieën gerealiseerd: 13 levensloopbestendige (patio)woningen, 5 aaneengebouwde/rijwoningen en 8 rug-aan-rug woningen. Op navolgende stedenbouwkundige ondergrond is inzichtelijk gemaakt waar welke woningen (type) gepositioneerd zijn.



De planlocatie vormt het laatste bouwblok binnen de traditionele dorpskern. Middels het bebouwen van deze gronden wordt als het ware de dorpskern aan deze wijze afgerond. Voor wat betreft de sfeer en identiteit van de te realiseren bebouwing dient dan ook te worden aangesloten bij de zijde 'Kofferen – Emmausstraat'. Ofwel de bebouwing en openbare ruimte dient aan de hand van een dorpse uitstraling vormgegeven te worden, met een fijnmazige structuur en traditionele en rustige architectuur.

Binnen het KEM-terrein wordt een nieuwe weg gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en het Kofferen. De straat krijgt een smal profiel waarbij middels plantvlakken en een drempel wordt getracht sluiptverkeer te voorkomen. De parkeervoorzieningen zijn binnen de planlocatie gesitueerd ter hoogte van Kofferen, aan een separate inrit aan de Mater Lemmensstraat en tevens hebben een aantal kavels een parkeerplaats op eigen terrein.

Voor de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan (zie [bijlage 1](#)). De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en 10.



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 de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale



Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw



zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid. Wel kan nog worden vermeld dat de planontwikkeling een gunstige uitwerking heeft voor 'ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie' en voor 'sterke en gezonde steden en regio's'.

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 de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.



Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.



De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Marktsituatie

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.

Het woningbouwplan is als harde plancapaciteit opgenomen in het Woningbouwprogramma (d.d. juni 2020).

In het plan zijn meerdere woningtypologieën opgenomen, waaronder een groot aandeel levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn bedoeld voor senioren die op deze manier de kans krijgen om in een passende woning aan de rand van het centrum te wonen. 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.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groei-behoefte van de kern Sint-Oedenrode, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Sint-Oedenrode is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Conclusie

Bovendien doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Meierijstad. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Onderhavige planontwikkeling voldoet derhalve aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening 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

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 de planlocatie 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.	Nee
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is de planlocatie aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





○ Globale ligging planlocatie

Verbod uitbreiding veehouderij

Thema: landbouw

Gebiedsbegrenzing: exact

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch 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.

Doorwerking plan(locatie)

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen in bestaand stedelijk gebied, binnen de kern Sint-Oedenrode. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreiding van veehouderijen hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Onderhavige ontwikkeling betreft een wijziging van het ruimtegebruik van een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten, waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.



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 inbreiding, verdichting, herstructurering en herontwikkeling. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.




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: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is de planlocatie aangeduid als 'Landelijke kern'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



-  Globale ligging planlocatie
-  Landelijke kern
-  Thema: verstedelijking
-  Gebiedsbegrenzing: exact

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. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen betreft een intensivering van het gebruik van een bestaande locatie binnen de stedelijke zone. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding, verdichting, herstructurering en herontwikkeling. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

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: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

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



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van vier grondgebonden woningen in de dorpskern. 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(locatie)

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

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is de planlocatie aangeduid als 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Globale ligging planlocatie
- Norm wateroverlast Stedelijk gebied
- Thema: waterkwantiteit
- Gebiedsbegrenzing: exact

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Binnen 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied', met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

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

Doorwerking plan(locatie)

Deze norm betreft een inspanningsverplichting. De genoemde inspanningsverplichting is ook van toepassing op onderhavige ontwikkeling, in die zin dat er bebouwd oppervlak / verharding aan de bestaande situatie zal worden toegevoegd, en dat inspanningsverplichtingen ten aanzien van bergings- en afvoercapaciteit dienen te worden uitgevoerd middels een watertoets. Deze watertoets is uitgevoerd en als bijlage 8 toegevoegd. Dus conclusies van deze watertoets zijn terug te vinden in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

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

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonkern, betreft herstructurering c.q. wijziging en intensivering van het ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend



binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

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.

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 Woonvisie Meierijstad 2018 / het Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad, de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, het Paraplubestemmingsplan parkeren en de Welstandsnota Meierijstad 2018. 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.

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 gezinsverdunding 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 namen 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

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.

Doorwerking plan(locatie)

Voorliggend initiatief ziet op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een nog niet bebouwde locatie binnen de woonkern Sint-Oedenrode. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

Het woningbouwplan is als harde plancapaciteit opgenomen in het Woningbouwprogramma (d.d. juni 2020).





Plancapaciteit 2020-2029			
Hard:	1653 woningen	} 3257 woningen	} 4072 woningen
Zacht:	1604 woningen		
Potentieel:	815 woningen		

SINT-OEDENRODE

- 17: HAVS terrein
- 18: KEM terrein
- 19: Koningsvaren/zwembadweg
- 20: Markt / Kapittelhof (Hart van Rooi)

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en de diverse type woningen, is het woningbouwplan geschikt voor senioren, starters, gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. 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 Sint-Oedenrode.

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 / Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad.

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 (zie onderstaande tabel). De doelgroepenverordening borgt deze woningcategorieën juridisch, waardoor de doelen uit de woonvisie beter bereikt kunnen worden. Onder de huidige



marktomstandigheden van krapte en prijsopdriving 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.

Woningsegment	Prijspeil 2022
Sociale huur	€763,47
Middeldure huur	€763,47 - €1.050
Dure huur	Vanaf €1.051
Goedkope koop (sociale koop)	Maximaal €244.000
Middeldure koop (sociale middeldure koop)	€244.000 - €355.000
Dure koop	Vanaf €355.000

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.

In de gemeente Meierijstad ligt de grens voor sociale koop op € 230.000 (prijspeil 2021) en voor middeldure koop op € 355.000 (prijspeil 2021).

Doorwerking plan(locatie)

Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor diverse doelgroepen en met differentiatie in prijssegmenten met minimaal 30% sociale huur, 35% middeldure koop (senioren, starters, gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens) en 35% reguliere koop (senioren, gezinnen).



Conclusie

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

Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Toetsingskader

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

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(locatie)

Het parkeeraspect vormt een belangrijk onderdeel, aangezien er netto 26 nieuwe woningen worden toegevoegd. In onderstaande tabel is de berekening van de totale parkeerbehoefte van het planvoornemen opgenomen, waarbij voor alle in het plan opgenomen woningtypen aansluiting is gezocht bij de typologie 'tussen en hoekwoningen' (cf. nota parkeernormen).

In de berekening is rekening gehouden met dubbelgebruik. Het maatgevend moment betreft 'werkdag avond', met een totale parkeerbehoefte van afgerond 48 parkeerplaatsen (zie navolgende figuur).



Aantal parkeerplaatsen								
Bewoners	23,10	23,10	41,58	46,20	36,96	27,72	36,96	32,34
Bezoekers	0,78	1,56	6,24	0,00	5,46	4,68	7,80	5,46
Benodigde parkeerplaatsen	23,88	24,66	47,82	46,20	42,42	32,40	44,76	37,80

De totale parkeernorm op het maatgevende moment bedraagt:

48 parkeerplaatsen

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Conclusie

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

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(locatie)

In het kader van de vergunningverlening buigt de Welstandscommissie zich over het plan. Het beeldkwaliteitsplan (zie [bijlage 1](#)) maakt onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan 'Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode' 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. 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.



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie 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 de planlocatie 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(locatie)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft RAAP een bureau- en verkennend boordonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd. Dit onderzoek stamt uit 2016 en had betrekking op een ander plan hetgeen overigens niet relevant is, aangezien de onderzoeksresultaten nog steeds van toepassing zijn.

Hierna is het (selectie)advies uit de onderzoeksrapportage letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

In opdracht van Okko Projectontwikkeling heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd in plangebied KEM-terrein te Sint-Oedenrode. Het doel van dit onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de archeologische resten die in de planlocatie verwacht worden en de te verwachten fysieke kwaliteit daarvan.

Middels het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over de landschappelijke en archeologische context van de planlocatie, op basis waarvan een archeologische verwachting is opgesteld. Deze gegevens zijn middels een booronderzoek in het veld getoetst. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de planlocatie landschappelijk gezien op een dekzandvlakte ligt, ten westen van een dekzandkop. De bodem bestaat waarschijnlijk uit een relatief goed ontwaterde hoge zwarte enkeerdgrond. Rondom de planlocatie zijn vele



archeologische vindplaatsen bekend die wijzen op de archeologische rijkdom van het gebied. Historisch gezien maakt de planlocatie deel uit van de historische kern 'aan de Kofferen'. Volgens historisch kaartmateriaal was het zuidelijke deel van de planlocatie in gebruik als tuin. Ten westen van de planlocatie lag het voormalige domein Emmaus. Op basis van het bureauonderzoek geldt voor de planlocatie een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) van landbouwers (Neolithicum t/m Nieuwe tijd).

Tussen 1865 en 1949 was op het noordelijke deel van de planlocatie een gasfabriek actief. Op de locatie van deze voormalige fabriek is de bodem gesaneerd.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen. De hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers is wel bevestigd door de aanwezigheid van een hoge zwarte enkeerdgrond. Het archeologisch niveau, de bovenzijde van de C-horizont, bevindt zich vanaf 1 m -Mv. In het noordelijke deel van de planlocatie is de bodem verstoord door toedoen van de bodemsanering. Hier worden geen intacte archeologische resten meer verwacht.

De aanbeveling voor archeologisch vervolgonderzoek is tweeledig. Voor de locatie waar de bodem afgegraven is (noordelijke deel plangebied; zie figuur 4) wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. In het zuidelijke deel van de planlocatie kunnen bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische vindplaatsen verstoord worden. Indien graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm -Mv gepland zijn en planaanpassing niet mogelijk is, adviseert RAAP voor deze zone een vervolgonderzoek in de vorm van waarderend onderzoek. Dit onderzoek kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Eventueel kan in overleg met de bevoegde overheid (gemeente) bekeken worden of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden tot de mogelijkheden behoort.

Dit rapport geeft (selectie)adviezen. Om deze te laten bekrachtigen in een selectiebesluit, kan contact worden opgenomen met de bevoegde overheid (gemeente Sint-Oedenrode).

Vanwege de resultaten van het booronderzoek kon de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode zich vinden in het advies van RAAP dat in het zuidelijke deel van de planlocatie een vervolgonderzoek nodig is bij graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm. Het noordelijke deel van de planlocatie kon worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Een en ander is vastgelegd in het selectiebesluit; zie [bijlage 3](#). Naar aanleiding van het selectiebesluit daarover heeft RAAP een Programma van Eisen opgesteld. Dit programma is als [bijlage 4](#)



toegevoegd en is inmiddels geaccordeerd door de gemeente Meierijstad; zie bijlage 5. Het vervolgonderzoek zal in een later stadium uitgevoerd worden, indien blijkt dat de graafwerkzaamheden dieper zullen reiken dan 80 cm.

Cultuurhistorie

De planlocatie c.q. het pand waarop onderhavig planvoornemen betrekking heeft, bezit geen monumentale status of anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdend met de conclusies / aanbevelingen uit het vervolgonderzoek – 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(locatie)

Initiatiefnemer heeft door Buro Maerlant een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uit laten voeren. Hierna zijn de conclusie en het advies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Soorten

In de planlocatie of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar mede vanuit de zorgplicht rekening mee gehouden dient te worden: » Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd);

» Mogelijke functie van de vijver als voortplantingwater voor algemene niet strikt beschermde amfibieën.



Effecten

Door rekening te houden met het broedseizoen, worden effecten op vogels algemeen eenvoudig voorkomen. Bij het verkleinen van de vijver is worden effecten op individuen voorkomen door dit uit te voeren buiten de voortplantingsperiode en op het moment dat individuen voldoende mobiel zijn en het voortplantingswater reeds hebben verlaten.

Beschermde gebieden

De planlocatie ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de omgeving uit te sluiten zijn.

Advies

Vogels algemeen

De aanwezige bomen / beplantingen binnen de planlocatie zijn geschikt voor diverse algemene vogels om te broeden. Geadviseerd wordt deze ruim buiten het broedseizoen te verwijderen: ná 15 augustus en vóór 1 maart. Indien men voornemens is beplantingen / bomen op een ander moment te verwijderen, is het noodzakelijk deze voorafgaand aan de ingrepen te controleren op in gebruik zijnde nesten. Als nesten ontbreken of zijn verlaten is verwijdering zonder meer mogelijk. Het verstoren van broedende vogels is krachtens de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Amfibieën

Mogelijk heeft de te dempen vijver functie als voortplantingswater voor algemene niet strikt beschermde amfibieën. Aanbevolen wordt dit uit te voeren buiten de voortplantingsperiode / eiafzet en individuen voldoende mobiel zijn: ná 1 oktober en vóór 1 maart. De vroege herfst is hierbij optimaal.

Stikstof

Initiatiefnemer heeft door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uit laten voeren. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het woningbouwplan aan het KEM-terrein in Sint-Oedenrode de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de beoogde situatie (aanlegfase en gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan. De integrale rapportage is als bijlage 7 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 de beoogde planlocatie, 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'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel 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(locatie)

Binnen de planlocatie vindt een toename van het bebouwd en verhard oppervlak plaats. Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Watertoets

Op de onderzoekslocatie heeft men het voornemen om grondgebonden woningen te realiseren inclusief een ontsluitingsstraat, parkeervoorzieningen en groen.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)	Vershil m ² (circa)
Bebouwing	57	1.760	+1.703
Privé groen	4.729	1.360	- 3.369
Openbare weg	0	2.009	+2.009
parkeerplaatsen	685	552 / 2= 276	-409
Openbaar groen	466	276	-190
Totaal perceel	5.957	5.957	-/-

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 3.303 m². 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.

Voor het toekomstige verhard oppervlak 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 198 m³ (3.303 m² x 0,06 x 1).

Initiatiefnemer is voornemens om invulling te geven aan de bergingseis door grasbetontegels te gebruiken als verharding voor de parkeerplaatsen, door ruime groenvakken aan te leggen en daarnaast is er de mogelijkheid om een infiltratieriool aan te leggen in de straat met daarbij een noodoverloop naar het gescheiden gemeentelijk rioolsysteem. Mocht de



bergingsopgave niet volledig in het projectgebied ingevuld kunnen worden dan wordt het restant van de waterberging buiten het plangebied gerealiseerd. Dit is naar akkoord en in samenspraak met de gemeente. De technische uitwerking van de infiltratie- en bergingsvoorziening wordt opgesteld door een gespecialiseerd bureau waarbij het doel is om te voldoen aan de opgaven uit Klimaatrobuust Beekdal Sint-Oedenrode van februari 2022 (documentnummer 010-19-BWZ).

Bovenstaande technische uitwerking van de infiltratie- en bergingsvoorziening is door Grasveld CT, in samenspraak met gemeente en het Waterschap, uitgewerkt in een tekening van het watersysteem. Deze tekening is opgenomen in [bijlage 8.1](#). Er wordt een IT-hoofdriool aangelegd binnen het plangebied, waarop het hemelwater afkomstig van verharding vanuit het bouwplan wordt afgewaterd. Hemelwater kan hiermee gedeeltelijk binnen het plangebied infiltreren en wordt middels een overstortmuur langer vastgehouden binnen het plangebied. Het IT-riool wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke IT-riool in de Mater Lemmensstraat. Het gedeelte van de hemelwaterberging dat niet binnen plangebied kan worden opgevangen wordt eveneens af via dit gemeentelijke IT-riool.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er, rekening houdend met de aanbevelingen uit de watertoets en de technische uitwerking van Grasveld CT, geen belemmeringen voor het (bouw)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 de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies.

Doorwerking plan(locatie)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op circa 142 meter afstand van de planlocatie ligt hogedrukaardgastransportleiding Z-544-01. Een gedeelte van de planlocatie bevindt zich in het invloedsgebied van deze gasleiding. Cf. art. 12 van het BEVB dient in dit kader het groepsrisico te worden beantwoord. Het scenario voor het groepsrisico dat hierbij relevant is, betreft het scenario fakkelbrand.



Fakkelfbrand

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in ene hogedruk gasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelfbrand optreedt. De effecten van een fakkelfbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Aard en omvang van letsel is afhankelijk van de hoogte van en blootstellingsduur aan de hittestraling. Brandbare materialen aanwezig binnen de $10 \text{ kW/m}^2 = 1\%$ letaliteit contour zullen ontbranden. Deze grens ligt globaal geschat in de tuin achter de twee woningen geprojecteerd op perceel 5091. Indien men tijdens het ontstaan van een fakkelfbrand binnen verblijft is de kans op letsel erg klein. De kans op het plaatsvinden van dit type scenario is erg klein.

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

Er zijn in/op en nabij de planlocatie verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.



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 gronden van het KEM-terrein. 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. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingsystematiek 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(locatie)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. 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?



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. Op de planlocatie wordt de realisatie van 26 wooneenheden 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. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie 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

De planlocatie zal wat bebouwing en gebruik betreft worden geïntensiveerd. Echter, gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van de planlocatie (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. Onderliggend plan wordt derhalve niet gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie D.11.2) en daarmee is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

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(locatie)

Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend bodem-, asbest- en waterbodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 9 bij de plantoelichting opgenomen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek slechts licht verhoogd gehalten en concentraties aangetoond in de grond en het grondwater. De grond- en grondwaterverontreiniging ter plaatse van de voormalige gasfabriek is niet aangetoond. De aanwezige restverontreiniging is niet meer aanwezig op basis van onderhavig recent onderzoek. Er is geen sprake van risico's en er zijn ook geen risico's met betrekking tot de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling en nieuwbouw op de locatie. Er is geen sprake van gebruiksbependingen.

Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat de norm voor nader asbestonderzoek wordt overschreden ter plaatse van asbestgat A02. Ter plaatse van asbestgat A02 is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een verontreiniging met asbest aangezien de interventiewaarde niet wordt overschreden.

Vanwege het aantreffen van resten puin in de waterbodem en het asbestverdacht materiaal op de taluds is een verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de sloot uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de norm voor nader asbestonderzoek wordt overschreden. Gezien de kleinschaligheid van de locatie wordt het niet zinvol geacht een nader asbestonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt om in functie van het toekomstige gebruik de sloot te saneren. Verwacht wordt dat de verontreiniging zich beperkt tot de sloot en dat de asbestverontreiniging niet in de vaste bodem terecht is gekomen. Derhalve wordt geschat dat maximaal 85 m³ aan verontreinigde grond aanwezig is. Opgemerkt wordt dat geen nader asbestonderzoek is uitgevoerd en het aangetoonde gehalte indicatief is. Geadviseerd wordt om in overleg te treden met het waterschap (bevoegd gezag) om het vervolg te bespreken. De asbestverontreiniging in de sloot dient gesaneerd te worden conform vigerende protocollen SIKB BRL 6003 en 7003.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem, met in achtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in het onderzoek, geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



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(locatie)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door Kragten een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende plan uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 10 bij de plantoelichting opgenomen.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader hiervan dient conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone de planlocatie overlapt uitgevoerd te worden. De planlocatie is niet gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van wegen. Nabij de planlocatie zijn echter meerdere 30 km/uur-wegen gelegen. Vanuit planologisch oogpunt is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege deze niet- zoneringsplichtige wegen.



Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor de beoordeling van de geluidbelastingen is aansluiting gezocht bij het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Onderzocht is of danwel onder welke voorwaarden er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Mater Lemmenstraat en Kofferen

De geluidbelasting bedraagt op twee woningen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die de Wet geluidhinder voor 50 km/uur-wegen stelt. Aangezien de voorkeursgrenswaarde slechts ter plaatse van twee woningen wordt overschreden is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging dat de binnenwaarde van de betreffende woningen voldoen aan een binnenwaarde van 33dB en derhalve een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het doof uitvoeren van de noordgevel behorende bij de woning die het dichtst bij het Kofferen is gepositioneerd.

Emmausstraat

De geluidbelasting bedraagt op alle woningen minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die de Wet geluidhinder voor 50 km/uur-wegen stelt.

Gesteld kan worden dat er vanuit het aspect 'wegverkeerslawaai' sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

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



Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan – rekening houdend met de bevindingen van het akoestisch onderzoek – geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

9.5 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(locatie)

Geurhinder (Wgv)

De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen respectievelijk minder dan 2,0 en minder dan



5,0 ouE/m³ (o.b.v. de regionale geurkaart) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van het dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarde.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van de planlocatie komen namelijk diverse commerciële (detailhandels-, horeca-) en kantoorvoorzieningen, maatschappelijke functies en andersoortige bedrijven voor, gemengd met woondoeleinden. De planlocatie en de omgeving ervan kunnen om die reden worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandstrap worden verkleind en kan de richtafstand voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.' (SBI-2008: 552, 553), 'detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47) en 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82) van 10 m gereduceerd worden tot 0 m. Tevens geldt dat de aanwezige bedrijfsfuncties – waaronder meubelfabriek Ahrend, gevestigd aan Kofferen 60 – reeds 'begrensd' worden door gevoelige woonfuncties die op kortere afstand liggen dan de onderhavige wooneenheden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de in de buurt van de planlocatie gelegen bedrijven het planvoornemen niet negatief beïnvloeden.

Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan. In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.



Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor 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 betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing 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(locatie)

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 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.



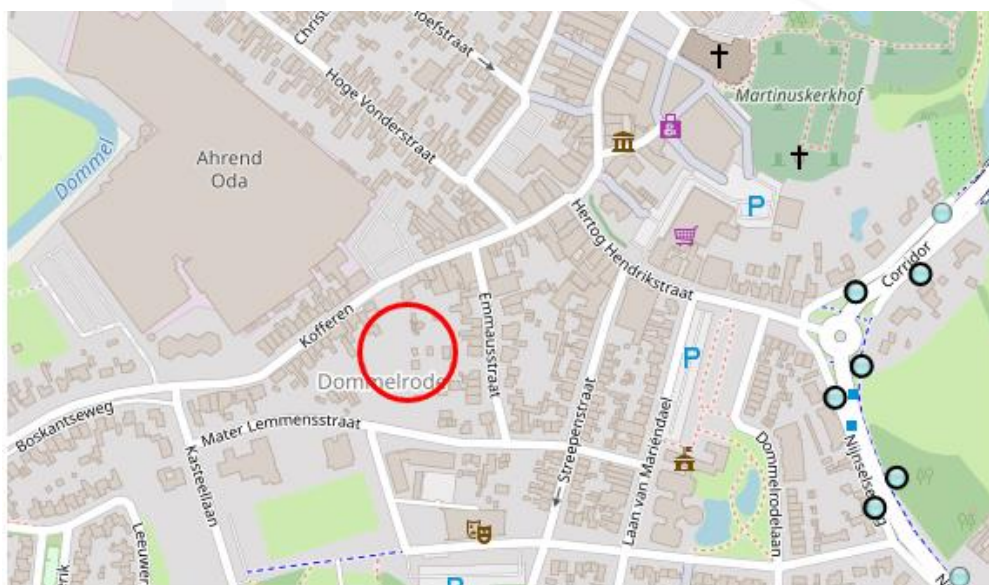
Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij de planlocatie weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgen maximale concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.





Rekenpunten					Verberg
Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15521400	18.9	19.8	7.5	12.0	2020
15521429	21.3	20.2	7.9	12.1	2020
15521441	21.3	20.2	7.9	12.1	2020
15521498	20.4	20.1	7.7	12.0	2020
15521501	20.4	20.1	7.7	12.0	2020
15521508	18.8	19.8	7.5	12.0	2020

Voor de planlocatie gelden de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} gemeten (gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool):

- NO₂: 21,3 µg/m³
- PM₁₀: 20,2 µg/m³
- PM_{2,5}: 12,1 µg/m³

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

Er wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Oedenrode ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige



luchtkwaliteit nabij de planlocatie globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Oedenrode ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

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 (bouw)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'.

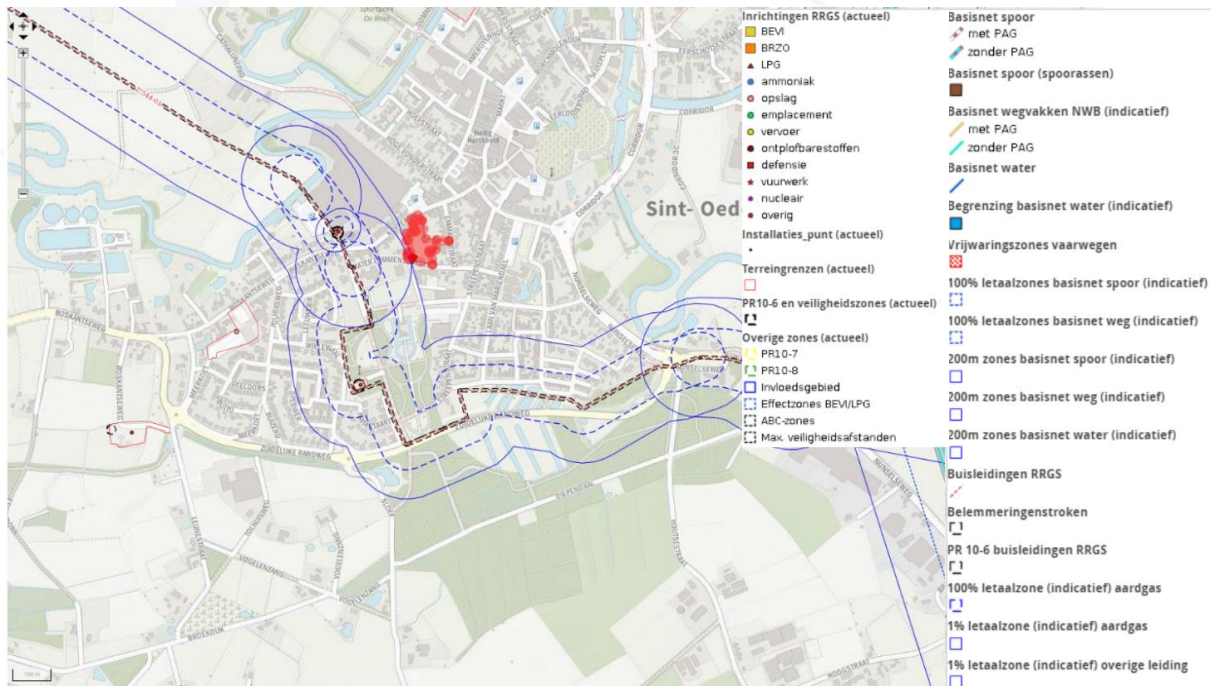
Doorwerking plan(locatie)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. Op basis van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat slechts op ruime afstand (1 kilometer) een LPG-tankstation (Bongers tankstation B.V. Schijndelseweg 19) is gelegen. Deze afstand is ruim voldoende om de veiligheid binnen de planlocatie voor de toekomst te kunnen garanderen.

Daarnaast is uit onderstaande uitsnede van de veiligheidskaart te concluderen dat de planlocatie is gelegen op circa 142 meter afstand van de hogedrukaardgastransportleiding Z-544-01. Een gedeelte van de planlocatie bevindt zich in het invloedsgebied van deze gasleiding. Conform artikel 12 van het BEVB dient in dit kader het groepsrisico te worden beantwoord. Het scenario voor het groepsrisico dat hierbij relevant is, betreft het scenario fakkelbrand.





Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.



De planlocatie grenst aan de Kofferen, de Emausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode. Deze wegen zijn echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggende planlocatie kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld 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 deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Voorts is er advies gevraagd aan de Brandweer Brabant-Noord c.q. veiligheidsregio. Het advies luidt als volgt:

Relevante scenario i.r.t de planlocatie is een fakkelbrand.

Fakkelbrand

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Aard en omvang van letsel is afhankelijk van de hoogte van- en blootstellingsduur aan de hittestraling. Brandbare materialen aanwezig binnen de $10\text{kW}/\text{m}^2 = 1\%$ letaliteit contour zullen ontbranden. Deze grens ligt globaal geschat in de tuin achter de twee woningen geprojecteerd op perceel 5091. Indien men tijdens het ontstaan van een fakkelbrand binnen verblijft is de kans op letsel erg klein. De kans op het plaats vinden van dit type scenario is erg klein.



Beoordeling zelfredzaamheid

De twee woningen worden gebouwd als levensloop bestendige woningen. Dit betekent dat hier ook senioren welke verminderd zelfredzaam zijn kunnen wonen. Gezien de aard van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van de planlocatie voldoende is. De woningen bieden initieel voldoende bescherming. Indien het noodzakelijk mocht zijn om te vluchten kan via het wegennet ter plaatse voldoende snel meer afstand worden genomen.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden.

Op basis hier van heeft de Brandweer Brabant-Noord c.q. veiligheidsregio geoordeeld dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet negatief beïnvloed worden. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. Het volledige advies is als bijlage 11 van deze plantoelichting opgenomen.

Conclusie

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

9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in de planlocatie voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft het slopen van de bestaande bebouwing van het garagebedrijf met bedrijfswoning en het terugbouwen van woningen en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

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



De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen de planlocatie en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen

De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen. De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf en evenmin binnen 250 meter van overige veehouderijen.

De gemeente Meierijstad moet een afweging maken over of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico ten aanzien van het realiseren van de woningen. Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat de planlocatie is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemming en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

Uit het stappenplan blijkt dat het niet nodig is om advies van de GGD in te winnen. Initiatiefnemer neemt verder het risico op zich dat de gemeente een lopende procedure stopzet, indien uit aanvullend wetenschappelijk onderzoek blijkt dat sprake is van verhoogde risico's van het wonen in de omgeving van een geitenhouderij en de oorzaken te herleiden zijn tot de aanwezigheid van een geitenhouderij.



10. Verkeer en parkeren

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

Binnen het KEM-terrein wordt een nieuwe weg gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en de Emmausstraat. De straat krijgt een smal profiel waarbij middels de inrichting met bijvoorbeeld plantvakken wordt getracht sluijverkeer te voorkomen.

De parkeervoorzieningen zijn gecentreerd gesitueerd ter hoogte van Kofferen en via een separate inrit aan de Mater Lemmensstraat en tevens is een aantal woningen voorzien van een oprit.

Voor het parkeeraspect wordt verwezen naar paragraaf 4.4. 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 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in de planlocatie 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

Van de zijde van initiatiefnemer is contact opgenomen met de direct aan- en omwonenden. Met deze direct aan- en omwonenden is overleg gevoerd over het bouwplan en bij de planvorming/-uitwerking is voor zover mogelijk rekening gehouden met hun opmerkingen en wensen. Aan de hand van meerdere informatieavonden en gesprekken is een eindverslag van de omgevingsdialoog opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 12.

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.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een tweetal zienswijzen ingediend. Voor de be- en afhandeling van deze zienswijzen en de aangebrachte ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen welke is bijgevoegd als bijlage 13.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

