

Bestemmingsplan

Locatie	Antoniusstraat 15, Keldonk
Planstatus	ontwerp
Imro-code	NL.IMRO.1948.KEL000BP0012022-VA01
Datum	29-09-2022

Bestemmingsplan Sint-Antoniusstraat 15 Keldonk

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

IMRO-identificatienummer	NL.IMRO.1948.KEL000BP0012022-VA01
Datum	04-04-2022
Opdrachtgever	Van Grunsven Ontwikkeling
Projectteam	M. Verkuijlen, Van Grunsven Ontwikkeling W. Groothuysen, Ur2d
Concept	Januari 2022
Ontwerp	13-04-2022
Vaststelling	29-09-2022

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Achtergrond en doel van het plan.....	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Kadastrale begrenzing	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Relatie met andere plannen.....	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1	Huidige situatie directe omgeving.....	10
2.2	Huidige situatie plangebied.....	11
3.	VISIE OP HET PLANGEBIED	13
3.1	Doel en hoofdlijnen	13
3.2	Beeldkwaliteitsplan	13
3.3	Visie	13
3.4	Stedenbouwkundig plan	14
3.5	Landschappelijk inpassingsplan	15
4.	BELEIDSKADER.....	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Rijksbeleid	16
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
4.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.2.4	De ladder voor Duurzame verstedelijking	17
4.3	Provinciaal beleid.....	18
4.3.1	Omgevingsvisie.....	18
4.3.2	Interim omgevingsverordening	18
4.4	Gemeentelijk beleid	23
4.4.1	Structuurvisie Veghel 2030	23
4.4.2	Woonvisie Meierijstad	23
5.	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.1	Cultuurhistorie.....	25

5.2	Monumenten	25
5.3	Archeologie	26
5.3.1	Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek	27
5.3.2	Resultaten inventariserend veldonderzoek	27
5.3.3	Advies	27
5.3.4	Selectieadvies	27
6.	GROENSTRUCTUUR EN NATUUR	28
6.1	Groenstructuur plangebied	28
6.2	Wet Natuurbescherming	28
6.2.1	Quicksan flora en fauna	28
6.3	Stikstofdepositie	30
7.	WATER	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Waterschapsbelangen	32
7.3	Waterhuishoudkundige situatie	32
8.	FYSIEKE BELEMMERINGEN	34
8.1	Kabels en leidingen	34
8.2	Radarverstoringsgebied	34
9.	MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	35
9.1	Milieueffectrapportage	35
9.1.1	Is de activiteit m.e.r.-(beoordelings) plichtig?	35
9.1.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
9.2	Bodem	36
9.3	Geluid	38
9.3.1	Wegverkeerslawaaï	38
9.3.2	Industrielawaai	38
9.4	Luchtkwaliteit	38
9.4.1	De invloed van het project op de luchtkwaliteit	38
9.4.2	De luchtkwaliteit ter plaatse van het project	39
9.5	Geur	40
9.5.1	Geurhinder en veehouderijen	40
9.6	Externe veiligheid	40
9.6.1	Wettelijk kader	41
9.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	42
9.8	Gezondheid	43
9.8.1	Hoogspanningsleidingen	43

9.8.2	Spuitzones.....	44
10.	BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	44
10.1	Bedrijven en milieuzonering	44
11.	VERKEER.....	46
11.1	Inleiding	46
13.1.1	Verkeersgeneratie	47
13.1.2	Parkeren	47
13.1.3	Verkeerssituatie in en rond het plangebied.....	47
12.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	48
12.1	Algemeen	48
12.2	Planregels	48
13.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
14.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
14.1	Omgevingsdialoog	50
14.2	Wettelijk (voor)overleg	51
14.3	Planprocedure: inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening	51
14.4	Tervisielegging	51
8.2	Vaststelling.....	51

1. INLEIDING

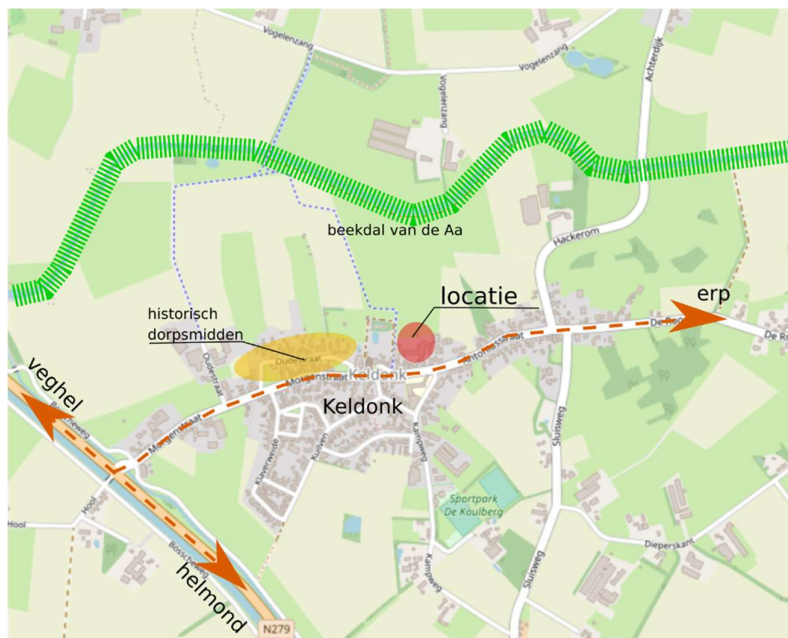
1.1 Achtergrond en doel van het plan

De initiatiefnemer, Van Grunsven Ontwikkeling, is voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Antoniusstraat 15 te Keldonk, gemeente Meierijstad, te transformeren naar een kleinschalige woonlocatie van in totaal 23 woningen. De locatie heeft al langere tijd geen agrarische functie meer, de opstallen worden voornamelijk gebruikt voor opslag van goederen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan Keldonk van de toenmalige gemeente Veghel, onherroepelijk sinds 29 september 2011. Voor de locatie vigeren de bestemmingen Wonen en Bedrijf. Binnen de bestemming Bedrijf zijn woningen niet toegestaan. Om deze reden wordt een procedure tot bestemmingsplanherziening doorlopen. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Antoniusstraat te Keldonk. De locatie grenst aan het buitengebied, met op enige afstand het beekdal van de Aa. Keldonk ligt op korte afstand van de Zuid-Willemsvaart, aan de dorpenroute Sint-Oedenrode - Erp. Keldonk, een dorp in de Meierij van Den Bosch, maakte tot 1 januari 2017 deel uit van de gemeente Veghel. Vanaf die datum is Keldonk als kern van Veghel opgegaan in de nieuwe gemeente Meierijstad.



ligging plangebied

1.3 Kadastrale begrenzing

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen

Erp sectie P 419;

Erp sectie P 413 gedeeltelijk;

Erp sectie P 912 gedeeltelijk;

Erp sectie P 1238 gedeeltelijk;

Erp sectie P 2044 gedeeltelijk;

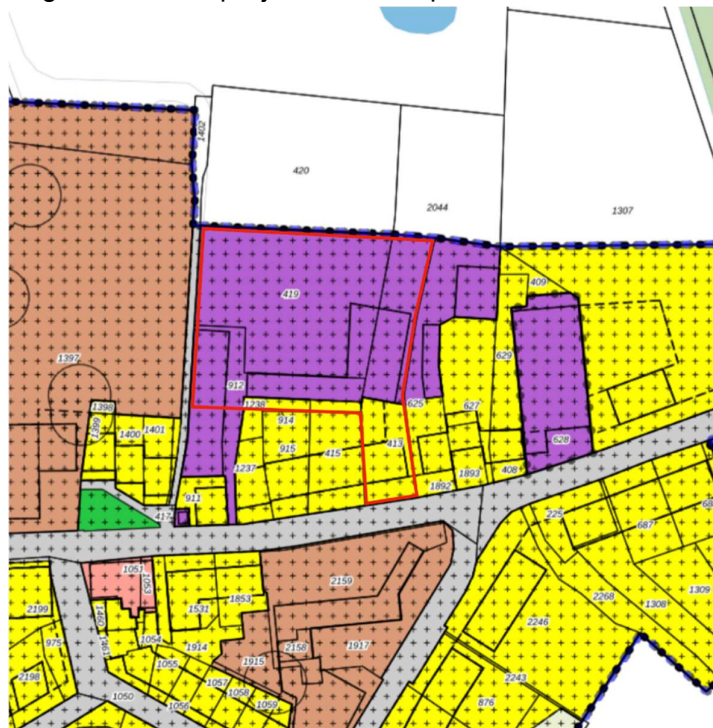
Gezamenlijk ca 7035 m2 groot.



Kadastrale situatie

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Keldonk van de toenmalige gemeente Veghel, onherroepelijk sinds 29 september 2011.



Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeren de bestemmingen Bedrijf en Wonen. Binnen de bestemming Bedrijf is wonen niet toegestaan, binnen de bestemming Wonen is bouwen buiten de aangegeven bouwblokken niet toegestaan. Om deze redenen past het plan niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Verder geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019, door de gemeente Meierijstad. Daarmee wordt het gemeentelijk parkeer- beleid verankert in de bestemmingsplannen van gemeente Meierijstad.

1.4 Relatie met andere plannen

Voor de ontwikkeling van de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architect, ontwikkelaar en inrichter van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt ervoor dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

Het beeldkwaliteitplan wordt gelijk met het bestemmingsplan vastgesteld door de Raad en verkrijgt daarmee zijn juridische verankering in het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 9 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de visie op het plangebied. Hoofdstuk 4 is een weergave van de betreffende beleidskaders. Hoofdstuk 5 behandelt de cultuurhistorische en archeologische aspecten. In Hoofdstuk 6 worden de groenstructuur en de natuuraspecten beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. Vervolgens worden in hoofdstuk 8 de fysieke belemmeringen en in hoofdstuk 9 de milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 10 gaat over de milieuzonering van bedrijven, hoofdstuk 11 over de verkeersaspecten. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 12. De financiële uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 13. Hoofdstuk 14 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Antoniusstraat 15 in Keldonk, net ten oosten van het dorpscentrum. De directe omgeving kenmerkt zich door gevarieerde voornamelijk vrijstaande bebouwing. De overheersende functie is wonen, afgewisseld met bedrijven, de basisschool, detailhandel en horeca. Aan de oostzijde ligt de begraafplaats, aan de noordzijde grenst het plangebied aan agrarisch gebied als overgang naar het aangrenzende Aa-dal.



directe omgeving

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat de voormalige bedrijfsgebouwen van de veehouderij en wordt ontsloten via de verharde inrit rechts naast de voormalige bedrijfswoning Antoniusstraat 15. Het gebied is grotendeels verhard, behalve aan de noordzijde. Een ongeveer 25 m diepe strook akkerland vormt daar de overgang naar het achter gelegen agrarisch gebied van het bestemmingsplan Buitengebied en het Aa-dal.



huidige situatie plangebied



3. VISIE OP HET PLANGEBIED

3.1 Doel en hoofdlijnen

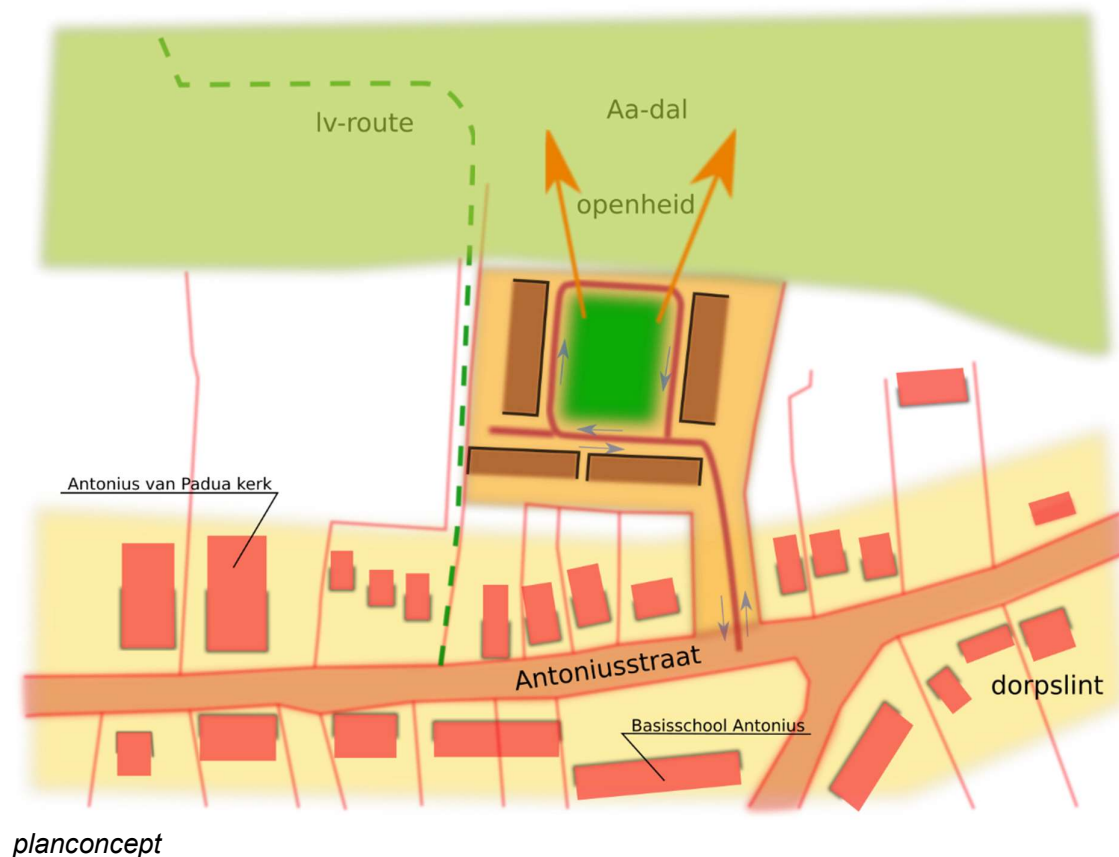
Keldonk, als zoveel kernen in het landelijk gebied, heeft al geruime tijd een tekort aan geschikte woningen voor starters en senioren. Door de transformatie van het plangebied van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een groene woonbuurt met 15 starters- en 8 levensloopbestendige seniorenwoningen wordt aan deze behoefte tegemoet gekomen.

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van de locatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving van het gewenste ruimtelijk/architectonische beeld met ondersteunende referentiebeelden. Samen vormen deze de feitelijke criteria waarop het ontwerp getoetst gaat worden. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 toegevoegd.

3.3 Visie

Aan de noordzijde van het plangebied heeft men over de aangrenzende weilanden direct zicht op het verderop gelegen Aa-dal. Deze openheid naar het landschap is een kwaliteit die bijdraagt aan de belevingswaarde van de locatie en onderdeel vormt van de planopzet. Het plangebied ligt als het ware op de tweede rij, achter het lint van de Antoniusstraat en wordt ontsloten met de inrit van het voormalig agrarisch bedrijf.



3.4 Stedenbouwkundig plan

De woonbuurt ligt achter het lint van de Antoniusstraat, en wordt ontsloten door een met groen omzoomde inrit. Door de ligging wordt de buurt als een eilandje binnen het dorp, met zijn eigen dorpse identiteit. De 23 woningen, 15 starterswoningen en 8 levensloopbestendige seniorenwoningen, liggen gegroepeerd rond een centraal groen plein dat zicht biedt op de akkers en het aangrenzende Aa-dal.



De architectuur van de woningen is geïnspireerd door de verschillende kapvormen en volumes van de boerenschuren in de omgeving. Tekenend hiervoor zijn de grote dakvlakken, symmetrisch of asymmetrisch, een sobere detaillering en een beperkt gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Dit komt ook terug in de bestrating met verschillende nuances in kleur voor trottoirs en rijbaan, en grasstenen voor de parkeervoorzieningen. De centrale groenvoorziening wordt enigszins verdiept aangelegd ten behoeve van waterberging, ook worden een aantal bomen aangeplant. Het doorzicht naar de aangrenzende weilanden en het daarachter gelegen Aa-dal wordt vrijgehouden.



3.5 Landschappelijk inpassingsplan

Voor de ontwikkeling van de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan beschrijft de gewenste landschappelijke inrichting van de locatie. In het plan is gezocht naar verbinding met het achterliggende agrarische gebied en het aansluitende Aa-dal door vanuit het groene binnengebied een vrij uitzicht mogelijk te maken. De toegangsweg naar het woongebied wordt gemarkeerd door een bomenrij aan weerszijden van de weg. De groene inrichting van het voormalige industrieterrein en de aansluiting op het aangrenzende gebied betekenen een duidelijke kwaliteitsverbetering van de locatie.



erfinrichtingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 2 toegevoegd, de uitvoering is geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk en past binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, met name door de verbetering van de leefomgeving en het realiseren van hoogwaardige en klimaatbestendige woonmilieu's.

Conclusie: het initiatief past binnen de gestelde kaders.

4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De NOVI is op 9 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Conclusie

Het plan bevat geen ontwikkelingen strijdig met de nationale belangen die onderdeel zijn van de NOVI.

4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Conclusie

Het plan bevat geen ontwikkelingen strijdig met de nationale belangen die onderdeel zijn van het Barro.

4.2.4 De ladder voor Duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De ontwikkeling maakt de transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een groen en duurzaam woongebied mogelijk. De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kom van Keldonk. Het aanbod van de woningen bestaat uit 15 rijwoningen voor starters en 8 geschakelde levensloopbestendige woningen voor senioren. Deze woningen passen qua prijsklasse en aantal binnen de Woonvisie van de gemeente Meierijstad en voorzien in de huidige vraag.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De Brabantse omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Door onderhavig initiatief wordt een voormalige bedrijfslocatie getransformeerd in een kleinschalige duurzame woonbuurt. De realisatie van deze woningen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie

4.3.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt klaar te zijn, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het gaat om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Lagenbenadering

De impact van de planontwikkeling voor de basislaag zijn duidelijk. Het plangebied ligt op een hoogte van circa 11,54 meter NAP op een dekzandvlakte. Keldonk is ontstaan op de hogere oeverwallen langs de Aa. Op de gronden rondom Keldonk werd eeuwenlang heideplaggen en mest opgebracht. Daardoor zijn deze gronden hoger in het landschap komen te liggen. De realisatie van woningbouw heeft geen grote gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater dient echter wel in de bodem te infiltreren.

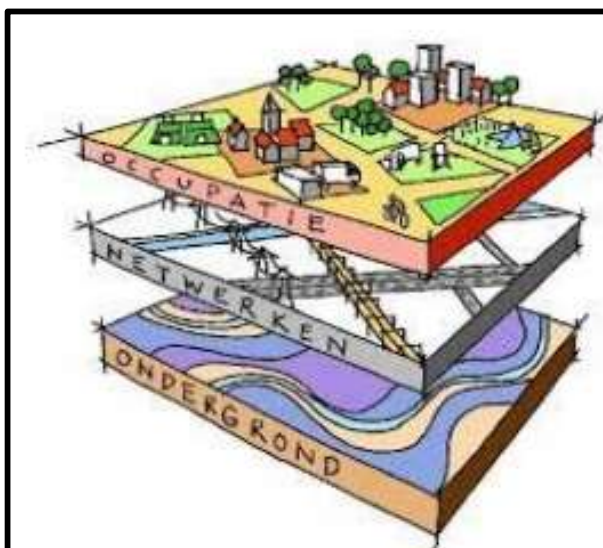
De infrastructuur van het plangebied wordt aangesloten op de al bestaande structuren. Het plangebied zal worden ontsloten via de Antoniusstraat. Afgezien van de ontsluiting van de woningen brengt het bouwplan geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. De gevolgen van de netwerklaag zijn hiermee beperkt.

De derde laag is de occupatie laag. Het plangebied heeft nu voor het grootste deel een bedrijfsbestemming, het overige deel heeft een woonbestemming. De locatie is nu in gebruik voor droge opslag. In de nieuwe situatie zal het gebruik bestaan uit wonen. Het plangebied ligt achter het lint van de Antoniusstraat en grenst aan het buitengebied van Keldonk. Zoals hiervoor is onderbouwd, heeft bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Keldonk een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving.

Het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan voor Keldonk aan bijdraagt. Door te zorgen voor

nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied.

Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.



de lagenbenadering

Meerwaardecreatie

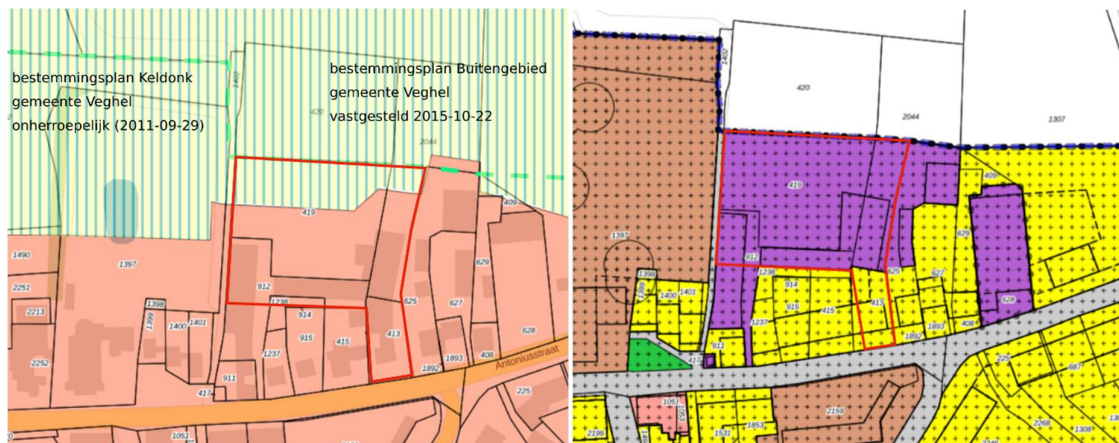
Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Binnen de kaders van het bestemmingsplan Keldonk uit 2011 wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van een bedrijfsp perceel waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties van Keldonk. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een versterking van de leefbaarheid in de kern Keldonk.

Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een aansluiting op het aangrenzende landschap. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de Interim omgevingsverordening.

Voorliggende situatie

Het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd ligt binnen de grenzen van het komplan Keldonk uit 2011 en is voor het grootste gedeelte aangeduid als 'stedelijk gebied'. De meest noordelijke strook van circa 22 m diep is aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het bestemmingsplan Keldonk, gemeente



Veghel, onherroepelijk 2011-09-29 weergegeven. Het betreffende plangebied, zoals aangegeven op de bijgevoegde afbeelding, ligt geheel binnen het bestemmingsplan Keldonk, grotendeels met de bestemming Bedrijf en gedeeltelijk met de bestemming 'Wonen'.

Om deze reden is de aanduiding Blauwgroene mantel voor dit deel van de locatie niet meer courant. Ook zijn er door het jarenlange gebruik voor de functie Bedrijf geen landschappelijke waarden meer aanwezig. Het voorontwerp bestemmingsplan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen door de Provincie Noord-Brabant. Op het ontwerp bestemmingsplan is door de Provincie Noord-Brabant wel een opmerking geplaatst over de borging van het landschappelijk inpassingsplan. Op basis van deze zienswijze zijn aanpassingen uitgevoerd met betrekking tot dit aspect. De provinciale belangen op basis van provinciaal ruimtelijk beleid zijn goed geborgd bevonden in het bestemmingsplan 'Keldonk'.

Herbegrenzing

Om de herontwikkeling van de Antoniusstraat 15 planologisch mogelijk te maken zal er een herbegrenzing aangevraagd worden bij de provincie Noord-Brabant. Het doel van deze herbegrenzing is om de aanduiding 'stedelijke ontwikkeling' over het hele perceel P149 te leggen. Hiermee krijgen zowel het nieuwe bestemmingsplan 'Antoniusstraat 15' als het stedelijk gebied van Keldonk dezelfde begrenzing. Een bestemmingsplan binnen de Groenblauwe mantel dient te voldoen aan artikel 3.32 uit de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel is voor de volledigheid hieronder weergegeven.

Artikel 3.32 Landschappelijk waarde in de groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken

Doorwerking plangebied

Door zowel de sanering van dit voormalige bedrijfsperceel als de openheid van het stedenbouwkundig plan richting achterliggende akkers en het aangrenzende Aa-dal wordt bovendien de dorpsrand ter plaatse opgewaardeerd. De aansluiting met het landschap wordt op deze manier versterkt.

De Interim omgevingsverordening geeft aan dat het initiatief dient te voorzien in ruimtelijke kwaliteit. De stedenbouwkundige opzet van het plan sluit middels een centrale groenzone aan op het aangrenzende landschap, bestaande uit grasland, natuurontwikkeling en het beekdal van de Aa en draagt daarmee bij aan een goede omgevingskwaliteit.

De woningen in dit plan worden gerealiseerd achter een bestaand bebouwingslint, op de locatie van een voormalige bedrijfslocatie. Het betreft dus een inbreidingslocatie. Verder worden de woningen gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie.

Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor de berging van hemelwater. Dit plan is ook voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en akkoord bevonden.

Om bovengenoemde redenen is herbegrenzing van het stedelijk gebied van Keldonk tot de noordelijke begrenzing van het plangebied aanvaardbaar en worden de provinciale belangen niet geschaad. Het plan voldoet bovendien aan artikel 3.32 uit de Interim Omgevingsverordening.

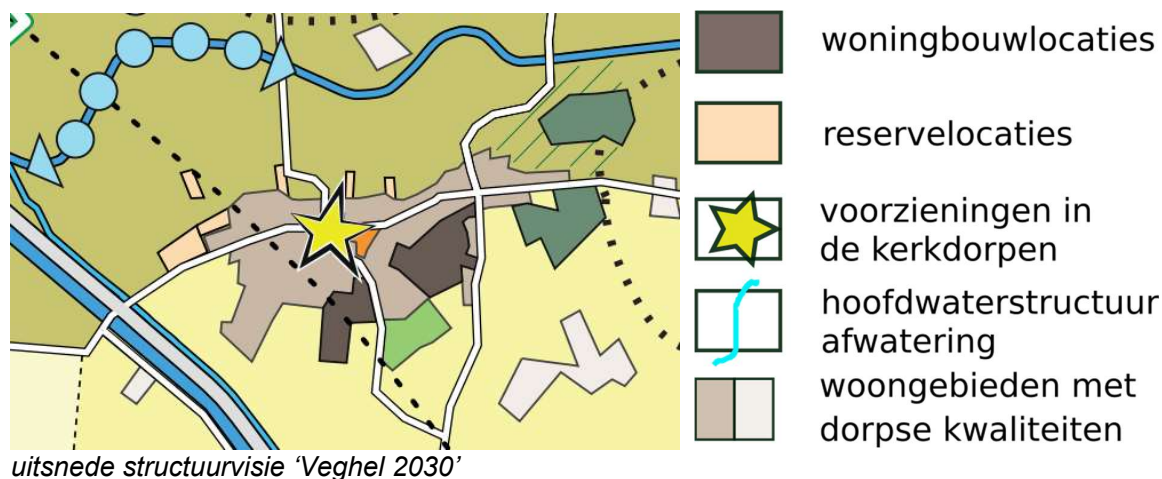
Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening. Wel dient er een verzoek tot herbegrenzing van het Stedelijk gebied aangevraagd te worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Veghel 2030

De Structuurvisie Veghel 2030 is op 19 december 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Het plangebied is aangeduid als woongebied met dorpse kwaliteiten in de kern Keldonk. Veghel, en de daarbij behorende kerkdorpen, willen zich als woongemeente beter op de kaart zetten. Het belangrijkste hierbij is de kwaliteitsverbetering die dit moet opleveren voor de huidige bewoners. Van belang hierbij is het realiseren van passende woningen voor de doelgroepen starters en senioren.



Conclusie:

Het initiatief, de realisatie van in totaal 23 woningen voor starters en senioren, past binnen de gestelde kaders van de Structuurvisie Veghel 2030.

4.4.2 Woonvisie Meierijstad

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Daarom is in samenwerking met diverse partijen de Woonvisie Meierijstad opgesteld. De Woonvisie is vastgesteld 5 juli 2018.

In de Woonvisie zijn een viertal kwalitatieve en kwantitatieve thema's opgenomen:

De dynamiek van de woningmarkt

De opzet is om met nieuwbouwplannen te bouwen voor de behoefte van de lokale bevolking, dus moeten vooral woningtypes die ontbreken in de voorraad gerealiseerd worden.

Wonen, welzijn en zorg

De behoefte aan vernieuwende woonvormen voor de specifieke groepen vindt zijn vertaling in randvoorwaarden en realisatie in het ruimtelijke domein. Wonen is voor iedereen, zelfstandig of met begeleiding.

Duurzaamheid

De toekomstige woningmarktopgave in Meierijstad is er een van nieuwbouw en transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw gaat het vooral

over het toevoegen van de juiste woningen op de juiste locatie en toekomstbestendig bouwen, woningen die aanpasbaar zijn aan veranderende bewonerswensen. Voor de bestaande voorraad gaat het vooral om de uitdaging deze te verduurzamen.

Leefbare en vitale kernen en wijken

Om de bewoners te binden aan hun dorp zijn aantrekkelijke, vitale, zelfredzame en toekomstbestendige kernen en wijken met een eigen karakter nodig met een goed woon- en leefklimaat.

De kwantitatieve woningbehoefte van Meierijstad per kern is in onderstaande tabel weergegeven.

KERNEN VAN MEIERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

In onderstaand overzicht is te zien dat van de 40 benodigde woningen voor Keldonk slechts 5 woningen zijn gerealiseerd in de periode tot 2021 en dat er vooralsnog geen aanvullende opleveringen gepland waren.

Kern	Opgeleverde woningen 2018	Opgeleverde woningen 2019 (t/m november)	Start bouw 2019 (t/m november)	Kern	2018	geplande oplevering 2019-2021	geplande oplevering na 2021
Boerdonk	4			Boerdonk		7	
Boskant	25			Boskant		14	25
Eerde	9			Eerde			5
Erp	13	23	21	Erp		27	
Keldonk	5			Keldonk			
Mariaheide	18			Mariaheide			
Nijnsel	4			Nijnsel		12	10
Olland	4			Olland			
Schijndel	190	52	4	Schijndel	77	13	136
Sint-Oedenrode	136	78	35	Sint-Oedenrode	72	9	119
Veghel	258	117	216	Veghel	42	258	242
Wijbosch	4			Wijbosch			20
Zijtaart	6			Zijtaart			10
Totaal	676	270	276	Totaal	191	340	567

De woningen in onderhavig plan worden gerealiseerd achter het lint van de Antoniusstraat, op korte afstand van de kern van het dorp. De woningen zijn gegroepeerd rond een groen middengebied, met een uitloop naar het aangrenzende buitengebied en het Aa-dal.

De realisatie van 8 levensloopbestendige woningen en 15 woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens voldoet aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van de kern Keldonk. In Keldonk is juist aan deze woningen voor senioren en starters een groot tekort.

Conclusie

Realisatie van dit plan voldoet aan alle thema's van de Woonvisie.

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

De locatie ligt achter het lint van de Antoniusstraat, ter hoogte van huisnummer 15.

In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het 'provinciaal belang' aan- geduid. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefini- eerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeolo- gische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch en/of archeologisch land- schap.

Conclusie:

het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

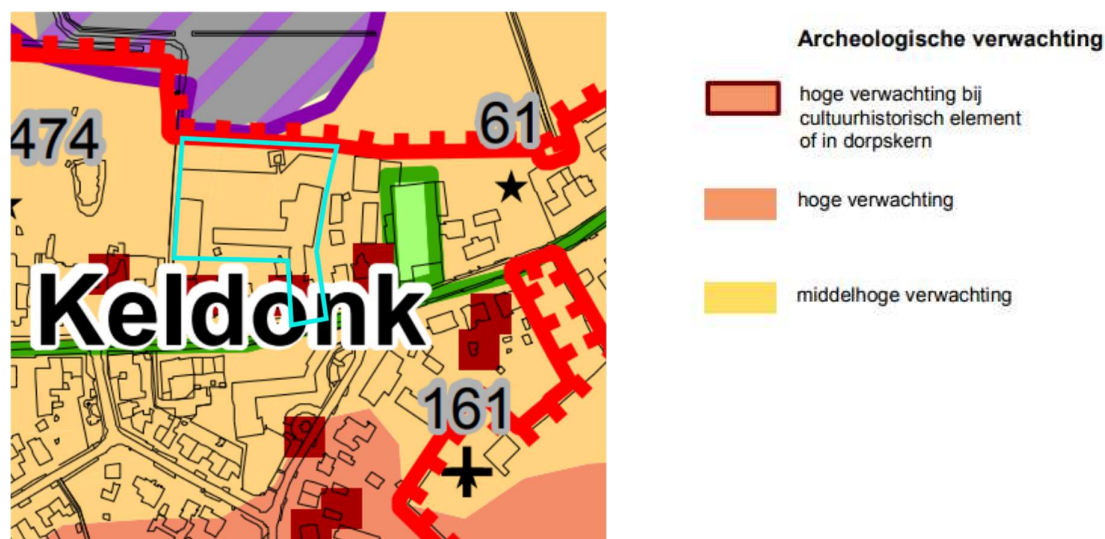
5.2 Monumenten

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het voormalige klooster aan de Antoniusstraat 6 en de voormalige kleuterschool aan de Antoniusstraat 8A staan geregistreerd als gemeentelijk monument. Het onderhavig initiatief heeft geen gevolgen voor deze monumenten.

5.3 Archeologie

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

De archeologische gebieden voor Keldonk staan aangegeven op de archeologische waardenkaart, van de gemeente Veghel. Het beleid is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.



uitsnede archeologische waardenkaart

Uit bovenstaande afbeelding valt op te maken dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt. Op basis van deze verwachtingswaarde is door Econsultancy een bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

5.3.1 Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum.

5.3.2 Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel in het gehele plangebied is verstoord tot een diepte van 75-120 cm -mv, en dat de natuurlijke dekzandafzettingen hieronder vrij nat zijn. Dit hangt vermoedelijk samen met de ligging nabij en deels in een beekdal. In het noorden is het maai- veld mogelijk iets opgehoogd vanwege de natuurlijke natte omstandigheden. De gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen kan op basis van de aangetroffen natte omstandigheden en bodemverstoringen worden bijgesteld naar laag voor het gehele plangebied. Het zuidelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing van Keldonk. Hoewel de boringen 1 en 2 wel een verstoorde context tonen, is het mogelijk dat dit samenhangt met resten van de historische bebouwing en/of erf langs de Antoniusstraat. Voor het zuiden van het plangebied blijft de hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd daarom gehandhaafd. Voor de rest van het plangebied wordt deze bijgesteld naar laag.

5.3.3 Advies

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het zuidelijke deel van het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Gezien de ligging in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. (Aanvullende) booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de grote kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kunnen worden. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Binnen het centrale en noordelijke deel van het plangebied, waar het bodemprofiel is verstoord en een natte context heeft en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad).

5.3.4 Selectieadvies

De bevoegde overheid kan instemmen met de inhoud en strekking van het rapport en met het gegeven advies om in het rood aangegeven deel in fig. 11 van het rapport, vervolgonderzoek noodzakelijk te achten. Het centrale en N. deel van het plangebied kunnen worden vrij-

geven voor ontwikkeling. Omdat in het Z. deel van het plangebied toch al proefsleuven worden aangelegd, dient er ook nog wel één controlesleuf in het N. van het plangebied aan te worden gelegd (bij voorkeur) ter plaatse van de te graven vijver. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd PvE te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Het selectieadvies is als bijlage 3 toegevoegd. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden in het vrijgegeven deel van het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Conclusie:

Archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk. Er dient een Programma van eisen voor een proefsleuvenonderzoek te worden opgesteld.

6. GROENSTRUCTUUR EN NATUUR

6.1 Groenstructuur plangebied

Het plangebied is vrijwel geheel verhard, behoudens een circa 20m diepe strook aan de noordzijde. Deze strook maakt deel uit van de aangrenzende weilanden.

6.2 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gezien de afstand van 20 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bestaat geen enkele ecologische relatie en heeft de toekomstige ontwikkeling hier ook geen wezenlijke invloed op.

6.2.1 Quicksan flora en fauna

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan flora en fauna. De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek.

De quickscan voor het plangebied is uitgevoerd door Econatura. De conclusies uit het rapport zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

Omdat niet zeker is dat beschermde diersoorten die op basis van sporenonderzoek zouden kunnen voorkomen daadwerkelijk aanwezig zijn, blijven onder de streep alleen vleermuizen en kleine marterachtige als onzekere factor over.

Vleermuizen kunnen op basis van aangewezen mogelijke verblijfplaatsen zonder nader gericht onderzoek niet worden uitgesloten en hetzelfde geldt voor kleine marterachtigen met eveneens een verborgen leefwijze. Nader onderzoek voor iedere soortgroep vraagt om een specialistische aanpak. Voor vleermuizen is dat volgens het standaard Vleermuisprotocol, wat in de volgende zomerperiode (2022) zal moeten worden doorlopen met een zestal nachtbezoeken om zomer-, kraam- en/of baltsplaatsen te kunnen uitsluiten.

Voor kleine marters is de zogenaamde 'jigler', sporenbuis- en Mostela-methode van de Stichting Kleine Marters van toepassing, die mede is ontwikkeld en uitgebreid getoetst door ondergetekende als pionier van Nederlands onderzoek naar de ecologie en bescherming van deze soortgroep. Dit onderzoek zal ook in de zomer moeten plaatsvinden, wanneer met name wezels bovengronds actief ('s winters andersom) zijn en voortplanten. Hiervoor worden de aangegeven onderzoeksmiddelen ruimtelijk roulerend en toegespitst uitgezet op de meest kansrijke plaatsen in het terrein om de dieren met behulp van zogenaamde 'cameravallen' op te nemen of niet. Tegelijkertijd wordt hiermee ook de betekenis van het erf voor de aanwezige steenmarter(s) onderzocht, als eveneens strikt beschermde soort.

Vleermuizen zijn landelijk en marterachtigen in meerdere provincies (waaronder Noord-Brabant) strikt beschermd. Het is volgens de bepalingen van de Wet natuurbescherming namelijk verboden om deze dieren:

- Opzettelijk te doden;
- En/of hun vaste rust- en verblijfplaatsen te verstoren en vernietigen.

Verder geldt nog dat bij voorbaat rekening moet worden gehouden met broedvogels op het terrein. Aangezien ecologie jaar op jaar wisselt of sterk kan veranderen kan ook het vogelbeeld plots veranderen, met de bijvoorbeeld de vestiging van een kerkuil. In ieder geval zal de sloop en bouwrijp maken van het terrein buiten het vogelbroedseizoen moeten plaatsvinden om verborgen broedgevallen in de zomer te borgen. Huismussen zijn ondanks actuele afwezigheid nog niet geheel uit te sluiten. Daarom wordt ook aanbevolen om bij eventuele uitvoering van het marteronderzoek in de zomer een check naar deze vogels mee te laten nemen.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen en wettelijke procedures juist te volgen, wordt nader onderzoek voor een betrouwbare duiding van de betekenis van het plangebied als leefgebied voor vleermuizen en marterachtigen aanbevolen.

Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze dieren is tevens noodzakelijk om ecologisch groen licht te kunnen geven en de borging van deze dieren met een volledig ecologisch effecten-onderzoek samen met mogelijke beschermingsmaatregelen te kunnen onderbouwen.

Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog een belemmering. Vervolgonderzoek is vereist.

6.3 Stikstofdepositie

Voor de bestemmingsplanwijziging van de locatie Antoniusstraat te Keldonk is voor de gebruiksfase van de te realiseren woningen een stikstoftoets opgesteld. In het besluit Stikstofreductie en natuurverbetering, dat is ingegaan op 1 juli 2021, is geregeld dat er een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopwerkzaamheden waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Vanwege deze vrijstelling is in deze stikstoftoets de realisatiefase buiten beschouwing gelaten. Door Rho Adviseurs is met behulp van het AERIUS-programma de stikstofemissie voor de gebruiksfase berekend. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven. De stikstoftoets is als bijlage 5 toegevoegd.

Het plan aan de Antoniusstraat betreft de realisatie van 23 woningen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Enkel de verkeersbewegingen behorende bij het gebruik van de woningen en de appartementen veroorzaken daardoor stikstofemissie.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het gebruik van de locatie aan de Antoniusstraat vergunningsplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde relevante gebied, Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek bedraagt circa 20 kilometer.

Resultaten

Uit de berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelig natuurgebied. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen, in de gebruiksfase, met zekerheid worden uitgesloten.

Deze uitkomsten geven daarom geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

7. WATER

7.1 Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) schrijft voor dat gevolgen voor de waterhuishouding veroorzaakt door ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt

De onderhavige locatie ligt in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Bij een ruimtelijke ontwikkeling die gevolgen heeft voor het bestaande watersysteem is een dus watertoets vereist. Deze watertoets draagt bij aan een juiste afweging van de waterbelangen van een plan. De waterparagraaf beschrijft de bestaande en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater.

De Keur

Waterschappen hebben op basis van artikel 59 lid 1 en artikel 78 lid 1 Waterschapswet een verordenende bevoegdheid. De beheerverordening van waterschappen wordt Keur genoemd. Deze bevoegdheid is beperkt tot de specifiek opgedragen taak.

In de Keur staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

De legger(s) van waterschappen geeft aan waar de Keur van toepassing is. In de legger zijn de waterstaatswerken (ligging, vorm, afmeting en constructie) binnen het gebied van het waterschap opgenomen.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de

waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status

en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

7.2 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

7.3 Waterhuishoudkundige situatie

Bodem

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen, heeft NIPA boringen uitgevoerd. Ter plekke van de boringen bestaat de bodem voornamelijk tot 3m¹ onder maaiveld uit zand matig fijn zwak siltig.

Oppervlaktewater

Binnen de uitbreidingslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Vanuit meetpunten in de directe omgeving blijkt dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ca. 10,33 +NAP bedraagt, en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ca. 10,56 +NAP.

Hoogte Maaiveld

De gemiddelde maaiveldhoogte van het te realiseren plan zit op 11.25 +NAP. De waterberging dient boven de GHG gerealiseerd te worden. Voor de openbare ruimte is hiermee rekening gehouden.

Gezien het bestaand maaiveldniveau is een lichte ophoging noodzakelijk ter plaatse van de woonkavels (tot ca. 11,35 meter +NAP)

De bodem en hydrologische situatie biedt mogelijkheden voor infiltratie.

Waterschapsbelang

In de nabijheid of in de uitbreidingslocatie zijn geen waterkeringen of waterbergingen aanwezig. De locatie ligt niet in een waterwingebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het rioolstelsel aan de ten zuiden van het plangebied gelegen Antoniusstraat.

Bergingscapaciteit

Onderstaande tabel geeft de verharding per onderdeel en de totale verharding voor het projectgebied weer.

Onderdeel	m2
Blok 8 woningen	360
Blok 7 woningen	320
8 2-kappers	730
23 bergingen	138
Tuinverharding 10m per woning	230
Verharding infra (zonder open bestrating parkeervakken)	1655
Totaal verhard	3433

De benodigde bergingscapaciteit bedraagt dus $3433\text{m}^2 * 0,06\text{m} = 206\text{m}^3$

De gegevens van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld zijn overgenomen uit de veldmetingen van onderzoeksbureau ten behoeve van het Verkennend bodem- en asbestonderzoek.

7.4 Inrichting van het hemelwater bergingssysteem

Het water van de daken en verhardingen in het plan wordt middels IT-rioleringsleidingen richting de centraal in het plan ingerichte wadi getransporteerd. Via een inspectieput met roosterdeksel wordt het hemelwater in de wadi gebracht. Ter plaatse van de wadi is de waterdoorlatendheid van de bodem getoetst.

De gemiddelde waterdoorlatendheid (K-waarde) bedraagt 0,65, dit betekent dat er 65 cm water geïnfiltreerd kan worden binnen 24 uur.

Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor de realisatie van de vereiste bergingscapaciteit.

8. FYSIEKE BELEMMERINGEN

8.1 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. (Voor aanvang van de graafwerkzaamheden worden de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de leidingbeheerders).

8.2 Radarverstoringsgebied

De locatie ligt op de grens van het radarverstoringsgebied van de luchtmachtbasis Volkel. Binnen dit gebied mogen geen gebouwen worden gerealiseerd hoger dan 45 m ten opzichte van het maaiveld bij de radarinstallatie. Gezien de maximaal toegestane bouwhoogtes zijn er geen consequenties voor het plangebied.

9. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

9.1 Milieueffectrapportage

9.1.1 Is de activiteit m.e.r.-(beoordelings) plichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde. Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld. Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf;
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit;
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan);
- Kolom 4: de besluiten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

9.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit inderdaad geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben:

- de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
- de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Het plan houdt in dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een kleinschalig woongebied. Daarvoor worden de bestaande opstallen gesloopt. Op de vrijgekomen gronden worden 23 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het plangebied, met ontsluiting op de Antoniusstraat, sluit aan bij de omliggende bebouwing.

De uitgevoerde onderzoeken (bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en flora en fauna) tonen aan dat het realiseren van 23 woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken ondersteunen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

Er is dus wel sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er dient dus een aanmeldingsnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend te worden. De aanmeldingsnotitie is als bijlage 6 toegevoegd. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldingsnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

9.2 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 1 onder d). Om de bodemkwaliteit ter plaatse vast te stellen is door Maas Bodemadvies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Vanwege de verharding op de locatie en de asbestverdachte dakbedekking van de schuren is de locatie als asbestverdacht aan te merken.

De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het betreffende onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd.

Uit de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Antoniusstraat15 te Keldonk, kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie P, nummers 413, 912, 419 en deels 2044, blijkt het volgende:

- In de bodem zijn geen noemenswaardige verontreinigingen met de parameters uit de standaardpakketten voor grond en grondwater aangetoond;
- Ter plaatse van het geasfalteerde pad, dat vanaf de onderzoekslocatie tussen de woningen Antoniusstraat 9 en 9a naar de openbare weg leidt, is een asbesthoudende puinlaag aangetroffen. Het asbestgehalte overschrijdt de hergebruiksnorm en zal, wanneer het na ontgraven vrijkomt van de locatie, als asbesthoudend materiaal afgevoerd dienen te worden naar een daartoe erkende verwerker. Aangezien het asbesthoudende puin momenteel is afgedekt met een asfaltverharding, is sprake van een duurzame afdeklaag en is geen sprake van acute humane risico's. De overschrijding

van de hergebruiksnorm van 100 mg/kgs.ds is aangetoond ter plaatse van inspectiesleuf SL102, maar ter plaatse van de overige sleuven is eveneens asbest aangetoond in de puinlaag onder het asfalt. Uitgaande van een vermoedelijke heterogene verdeling van het asbest, dient de volledige puinlaag onder de asfaltverharding als asbesthoudend beschouwd te worden.

- Ter plaatse van de drupzones van het asbesthoudende dak is asbest aangetoond in gehalten lager dan de interventiewaarde. De betreffende bodem bevat losse vezels, waarvan is vast- gesteld dat het geen respirabele vezels betreffen, waardoor geen sprake is van een actueel humaan risico. Aanbevolen wordt om, met het oog op de beoogde ontwikkeling van de locatie, in combinatie met of na de asbestsloop te ontgraven en af te voeren.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe verworpen te worden. In overleg met de ODBN is de voorgestelde handelwijze betreffende de drupzones en de puinlaag onder de asfaltlaag als afdoende geaccepteerd.

Om zeker te stellen dat de bodemkwaliteit van de gronden geen belemmering vormt voor de beoogde woonfunctie is door NIPA milieutechniek b.v. nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid brandstoftanks voor rode en witte diesel op de locatie Antoniusstraat 15 uitgevoerd. De conclusie is hieronder weergegeven, het rapport is als bijlage 8 toegevoegd.

- *Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de bovengrondse tanks geen verontreiniging*
- *met minerale olie hebben veroorzaakt in de bodem, in het grondwater bij de voormalige tank op het buitenterrein is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in het grondwater gemeten, wat gerelateerd kan worden aan de voormalige tank.*
- *Het licht verhoogde gehalte in het grondwater en de overige resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren tegen het gebruik van de locatie als woonfunctie.*

Op het adres Antoniusstraat 15, het voormalige vloerenbedrijf, heeft in beperkte mate opslag van vloerolie plaatsgevonden op een betonvloer. Na sloop van de bebouwing wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Voorafgaande aan de herontwikkeling zal de asbesthoudende weg verwijderd worden. De asbesthouden fundering zal samen met de asbest verontreinigde inspoelzone onder asbestcondities gesaneerd worden onder de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Van de uitvoering zal de gemeente in kennis gesteld worden.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse is onder voorbehoud van nader onderzoek na sloop van de betreffende bebouwing voldoende voor de beoogde functie Wonen. Het aspect bodemkwaliteit vormt na verwijderen van de asbesthoudende drupzone en het asbesthoudende puin geen belemmering voor het initiatief.

9.3 Geluid

9.3.1 Wegverkeerslawaaai

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai. 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 geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

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.

Voor het gehele wegennet van Keldonk geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, die volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone hebben.

Conclusie

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is niet vereist.

9.3.2 Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een industrieterrein.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van industrielawaaai.

9.4 Luchtkwaliteit

9.4.1 De invloed van het project op de luchtkwaliteit

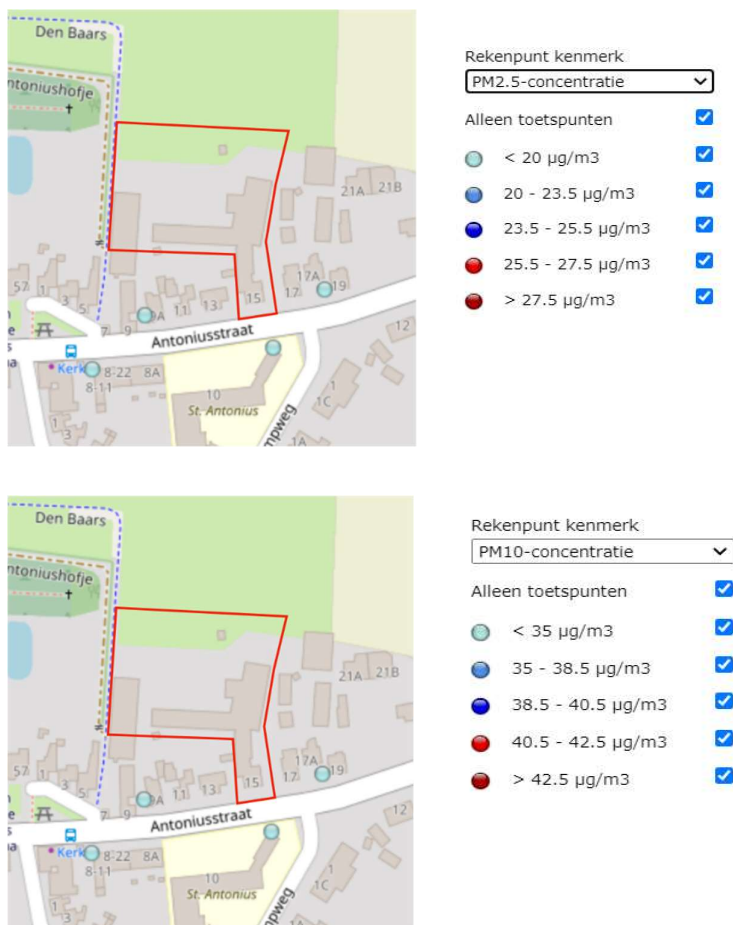
In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals vastgelegd in voorschrift 3A.2 van de Regeling NIBM is 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen (netto)

bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Onderhavig initiatief, de ontwikkeling van 23 woningen, hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer.

9.4.2 De luchtkwaliteit ter plaatse van het project

Het bevoegd gezag betreft de luchtkwaliteit in de besluitvorming van ruimtelijke plannen. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat gekeken wordt of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling aanvaardbaar is. Ook wordt gekeken wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor het leefklimaat zijn. Dit gebeurt in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Om te bepalen of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is wordt bepaald of de grenswaarden voor de fijnstofconcentraties (PM10 en PM2.5) en de stikstofdioxideconcentratie (NO2) worden overschreden.



Bovenstaande afbeeldingen van de Monitoringtool NSL 2021 laten zien dat de waarden voor deze concentraties, gemeten langs de nabijgelegen ontsluitingsweg, onder de respectievelijke grenswaarden liggen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

9.5 Geur

9.5.1 Geurhinder en veehouderijen

Bouwbedrijf van Grunsven B.V. heeft Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een onderzoek geurhinder veehouderijen ten behoeve van de nieuwbouw aan de Antoniusstraat 15 te Keldonk. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande panden te slopen en nieuwbouwwoningen te realiseren. Voor de realisatie van het plan is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voor het plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe moeten de gevolgen van een project voor zowel het recht van de bestaande veehouderijen als de milieukwaliteit van de toekomstige woningen middels een geuronderzoek inzichtelijk worden gemaakt. De conclusies van het rapport zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 9 toegevoegd.

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad, heeft tevens een verordening met afwijkende normen voor geurhinder opgesteld.

Alle relevante gegevens van de veehouderijen worden beheerd door de gemeenten. De gegevens van de veehouderijen zijn ontleend aan het Web-bvb van de provincie Noord-Brabant. Op basis van de ligging van de veehouderijen blijkt dat aan de minimaal te hanteren afstanden conform de Wet geurhinder en veehouderij met het plan ruimschoots wordt voldaan.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woningen is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (versie 2020). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er ten gevolge van de veehouderij aan de Vogelenzang 5 een overschrijding van de geurnorm plaatsvindt. Uit de berekening blijkt echter dat er op de bestaande geurgevoelige objecten reeds een overschrijding van de geurnorm plaatsvindt. Derhalve zal de bedrijfsvoering van de veehouderij aan de Vogelenzang 5 niet verder beperkt worden met de komst van de nieuwbouwwoningen.

De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 3,5 en 4,1 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft hiermee beperkt tot 9,5% en 6,3%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de veehouderijen goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet (verder) beperkt. Verder kan er ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

9.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

9.6.1 Wettelijk kader

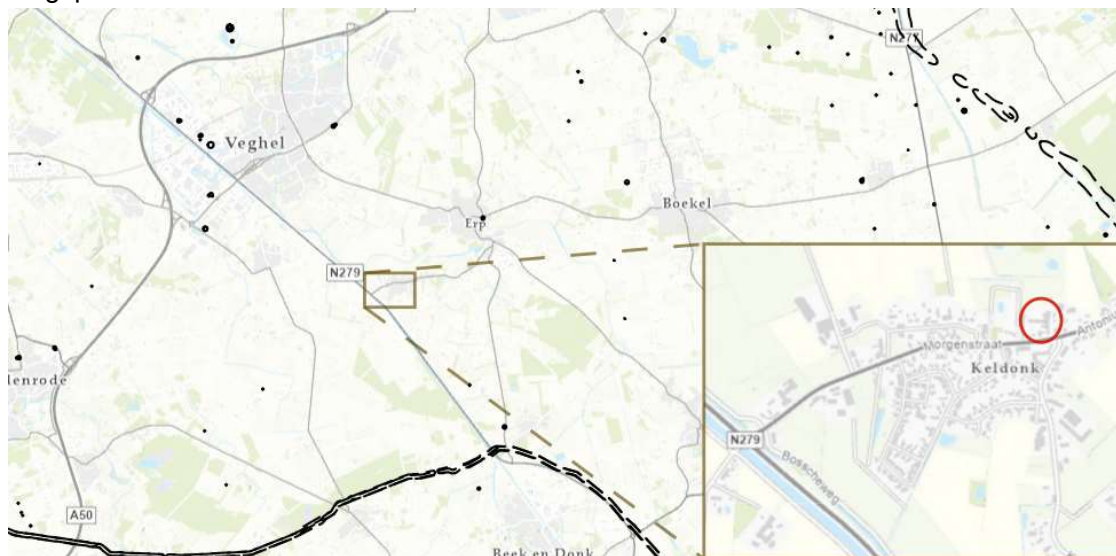
Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2015). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.



Uitsnede risicokaart

Op bovenstaande afbeelding zijn voor het plangebied de meest nabijgelegen risicobronnen weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen valt;
- Het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen valt;
- Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie uit veehouderijen.

Metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf ligt op circa 240 meter van de inbreidingslocatie. Overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ is dientengevolge onwaarschijnlijk.

Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Dit blijkt vooral uit vervolganalyses van de VGO-aanvullende studies in 2017 en de VGO-III deelresultaten in 2018. In het VGO-hoofdonderzoek waren hiervoor al aanwijzingen gevonden, die daarna nader onderbouwd zijn over een langere periode.

Er is geen onderzoek voor geitenhouderijen beschikbaar dat aangeeft of en op welke afstanden de grenswaarde van 30 EU/m³ wordt overschreden. De Wageningen University & Research heeft uitstoot van fijnstof en endotoxinen uit geitenstallen gemeten. Hieruit blijkt dat

vergeleken met gemiddelde pluimvee- en varkensstallen geitenstallen beduidend minder fijnstof en endotoxinen uitstoten. Uit een eerste oriënterend onderzoek met verspreidingsmodellen is gebleken dat het risico op overschrijding van de 30 EU/m³ in de bewoonde omgeving rondom grote pluimveebedrijven het grootst is. Voor andere diercategorieën, zoals geiten, schept de bestaande geurzoning voldoende afstand.

In onderstaand stappenplan wordt vastgesteld of het voor de volksgezondheid wenselijk is dat de GGD om nadere advisering wordt gevraagd.

- voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
Er is geen pluimveebedrijf of varkensbedrijf binnen de respectievelijke grensafstand van 200 of 500 meter aanwezig.
- Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
Niet van toepassing, het betreft de realisatie van een woongebied.
- De wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
Het perceel achter de Antoniusstraat 15 is gelegen binnen de bestaande woongebieden van de bebouwde kom van Keldonk. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;
Niet van toepassing.
- Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;
Er zijn geen relevante veehouderijen binnen de betreffende richtafstand aanwezig
- De aanwezigheid van mestbe- en verwerking;
Niet van toepassing
- Ongerustheid bij omwonenden
Niet aanwezig

Conclusie

Bij de ontwikkeling van de planlocatie is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

9.8 Gezondheid

9.8.1 Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van ongeveer 4,5 km meter ligt een 150 kV hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 60 meter. Het plangebied ligt hierbuiten.

Conclusie

Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering voor het initiatief.

9.8.2 Spuitzones

5.1.8 Spuitzones

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Ten noorden van het plangebied ligt een strook van circa 50 meter breed met de bestemming Agrarisch met waarden, in gebruik als grasland. Daarop aansluitend ligt een perceel met de bestemming Natuur. Verder ligt dit gebied in de groenblauwe mantel van de Interim omgevingsverordening en grenst aan het beekdal van de Aa. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Gezien het voorgaande kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Bedrijven en milieuzonering

Als door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Enerzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door milieubelastende bedrijven in de directe omgeving. Anderzijds moet mogelijke uitbreiding van bedrijven niet worden beperkt door de realisatie van milieugevoelige functies.

Woningen worden aangemerkt als een gevoelige functie. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel).

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.

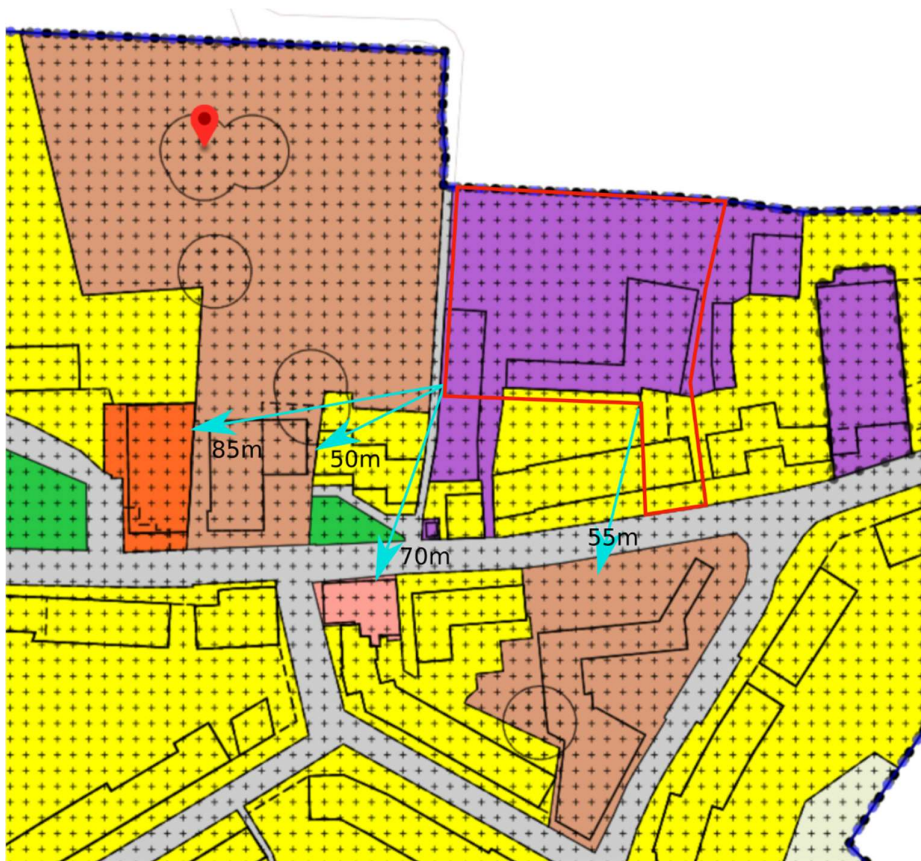
Onderhavige ontwikkeling van woningen vindt plaats achter het lint van de Antoniusstraat, met in de directe omgeving een aantal milieubelastende functies. Om deze reden wordt de ontwikkeling gezien als gelegen binnen een gemengd gebied.

Onderstaande tabellen geven de functies in de directe omgeving weer en de bijbehorende richtafstanden. Ook de richtafstanden voor gemengd gebied zijn weergegeven.

Adres	Gebruik
H. Antonius van Padua Kerk	Morgenstraat 55, 5469 GC Erp
Horecabestemming	Morgenstraat 53, 5469 GC Erp
Basisschool Antonius	Antoniusstraat 10, 5469 EW Erp
Bakkerij van de Rakt	Antoniusstraat 2, 5469 EW Erp

	Geur	Stof	Ge-luid	Ge-vaar	Grootste af-stand	Catego-rie	Gemengd ge-bied
kerkge-bouw	0	0	30	0	30	2	10
cafe	0	0	10	10	10	1	0
onderwijs	0	0	30	0	30	2	10
bakkerij	10	10	10	10	10	1	0

In onderstaande afbeelding zijn de afstanden van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde bouwwerken/percelen met een milieuzonering weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie ruimschoots buiten de richtafstanden blijft.



Verder vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

11. VERKEER

11.1 Inleiding

Het toevoegen van woningen zal effect hebben op het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving en op de parkeerbehoefte ter plaatse. Het is dus belangrijk deze veranderingen inzichtelijk te maken.

Het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad is vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld 31 januari 2019. Dit bestemmingsplan heeft als doel voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad de verbinding te leggen met de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018', vastgesteld 18 december 2018. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of openbaar gebied wordt gerealiseerd, in stand wordt gehouden dan wel aanwezig is. Ook moeten deze parkeervoorzieningen voldoen aan de in de Nota vastgelegde afmetingen.

13.1.1 Verkeersgeneratie

Met behulp van de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW is de minimale verkeersgeneratie na realisatie van het plan berekend. Hierbij is uitgegaan van de gebiedscategorie rest bebouwde kom en weinig stedelijk gebied.

Voor twee-onder-een-kap woningen bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 8 per woning, Voor huurwoningen bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 5 per woning.

Type	aantal	gemiddeld	totaal
twee-onder-een-kap	8	8	64
Koop/huurwoning	15	5	75
			139

De toename van circa 140 verkeersbewegingen is aanvaardbaar voor het omliggende wegennet.

13.1.2 Parkeren

Op basis van de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, het woningtype en de gebiedscategorie is in onderstaande tabel het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

De complete berekening is als bijlage 10 toegevoegd.

Type	Rest bebouwde kom	aantal	norm	Eigen terrein	openbaar
twee-onder-een-kap	2,4	8	19,2	8	11,2
Koop/huurwoning	2,2	15	33	0	33
		23	52,2	8	44,2

Verrekening dubbelgebruik en de bijbehorende aanwezigheidspercentages resulteert in een vermindering van 6 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zijn in totaal 39 parkeerplaatsen aanwezig. Het plan voldoet daarmee aan de beleidsregel.

13.1.3 Verkeerssituatie in en rond het plangebied

Het plangebied ligt achter het lint van de Antoniusstraat en sluit hierop aan met een als ‘inrit’ vormgegeven ontsluitingsweg. De woningen in het plangebied worden ontsloten door een deels eenrichtingsweg rond de centrale groenvoorziening.

Voor de ontsluiting van het achtergebied van het naastgelegen perceel Antoniusstraat 17 is een doorsteek voorzien naast de parkeerplaatsen aan de inrit.

Verder is er een langzaam verkeer aansluiting op het fiets/voetpad dat direct ten westen van de locatie ligt.

Op loopafstand van de locatie bevinden zich de OV-haltes van lijn 253 van het regionaal streekvervoer van Veghel naar Boerdonk.

12. JURIDISCHE PLANOPZET

12.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting
- de planregels
- de verbeelding

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting dient als onderbouwing van het plan en verklaring van de bestemmingen en planregels, in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels bevatten de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige dan wel op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer.

12.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2012 betreft:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Groen

Deze bestemmingen regelt het openbare gebied en de plantsoenen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemmingen regelt de verkeers- en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van drie woningtypen: twee-aan-een, en aaneengebouwd. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijbehorende bouwwerken mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktelaten voorgeschreven.

Artikel 6 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Deze bestemming beschermt eventueel aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, kunnen niet nogmaals als zodanig ingezet worden.

Algemene bouwregels (artikel 10)

Regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

Dit artikel bevat regels over strijdig gebruik en regels over het aantal parkeerplaatsen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

Dit artikel bevat een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden en bijbehorende criteria.

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening, zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 15)

In dit artikel staat de naam waaronder de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

Ook kan er sprake zijn van zogenaamde “kruimelgevallen”. In dergelijke gevallen zijn de door de gemeente te maken kosten beperkt en kunnen de kosten verhaald worden via de legesverordening. Voorwaarde hierbij is dat er geen sprake is van fasering, locatie-eisen of eisen aan woningbouwcategorieën.

Voor onderhavig planvoornemen is overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Omgevingsdialoog

Wanneer een initiatief of planvoornemen gevolgen heeft voor de omgeving vraagt de gemeente Meierijstad de initiatiefnemer een zogenaamde Omgevingsdialoog te voeren met de direct betrokkenen.

Deze dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. Het is belangrijk dat mensen uit de buurt betrokken worden bij de plannen en dat de initiatiefnemer kennisneemt van hun eventuele bezwaren, wensen en belangen. Het is aan de initiatiefnemer hoe om wordt gegaan met de gemaakte opmerkingen. De Omgevingsdialoog heeft vooralsnog geen juridische status.

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de direct omwonenden. Tijdens deze gesprekken zijn door de omwonenden opmerkingen gemaakt en voorstellen ter verbetering gedaan. Op basis van deze opmerkingen heeft de initiatiefnemer een aantal aanpassingen aan het plan doorgevoerd.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 11 toegevoegd.

14.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voor- bereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

14.3 Planprocedure: inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

14.4 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan Sint-Antoniusstraat 15 Keldonk heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van vrijdag 22 april 2022 tot en met 3 juni 2022 ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De binnengekomen zienswijze is als bijlage 13 toegevoegd, de 'Nota zienswijzen', die als bijlage 14 bij dit bestemmingsplan is opgenomen bevat de reactie op de zienswijze. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen is het bestemmingsplan aangepast.

8.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Sint-Antoniusstraat 15 Keldonk' in haar vergadering van 29 september 2022 gewijzigd vastgesteld.

Het vaststellingsbesluit is als bijlage 15 toegevoegd.