



bestemmingsplan

**“Sint-Oedenrode-Oost, herziening
Burgemeester Van Oerlehof 10”**

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.OED001BP0032018P-VG01

Titel: bestemmingsplan “Sint-Oedenrode-Oost, herziening
Burgemeester Van Oerlehof 10”

Datum: 07-02-2020
Projectnummer: 2018.119
Status / versie: Definitief / 07-02-2020

Initiatiefnemer: Gebroeders Van Stiphout Projectontwikkeling B.V.
(Post)adres: Jan Tinbergenstraat 2
5491 DC Sint-Oedenrode

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

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



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Plangebied.....	10
3.	VISIE OP HET PLAN(GEBIED).....	11
3.1	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied).....	11
3.2	Perspectief.....	12
4.	BELEIDSKADER	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Rijksbeleid.....	14
4.3	Provinciaal beleid.....	19
4.4	Gemeentelijk beleid	23
5.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	30
6.	GROENSTRUCTUUR EN FLORA EN FAUNA.....	34
7.	WATER.....	36
8.	FYSIEKE BELEMMERINGEN	39
9.	MILIEU-HYGIËNISCHE VERANTWOORDING	41
9.1	Inleiding	41
9.2	M.e.r.-beoordeling	41
9.3	Bodem	43
9.4	Geluid (wegverkeerslawaaï)	45
9.5	Milieuzonering (geur en industrielawaai).....	46
9.6	Luchtkwaliteit	48
9.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.....	52
9.8	Externe veiligheid	52

9.9	Duurzaam en slim bouwen	58
10.	VERKEER EN PARKEREN.....	59
11.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	60
11.1	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	60
11.2	Systematiek van de regels	60
11.3	Bebouwing algemeen	61
11.4	Toelichting bestemmingen.....	61
12.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
13.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63

BIJLAGEN

- 1.1 Bureau voor Archeologie Rapport 653, Burgemeester van Oerlehof 10, Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, projectnummer: 2018032601, mei en juni 2018
- 1.2 Econsultancy, Rapportage proefsleuvenonderzoek Burgemeester van Oerlehof 10 te Sint Oedenrode in de gemeente Meierijstad, rapportnummer: 8352.001, 25 april 2019
- 1.3 Selectieadvies archeologische monumentenzorg
2. Buro Maerlant, Nader onderzoek natuur Burg Van Oerlehof Sint-Oedenrode, 30 oktober 2018
3. MILON, Watertoets ter plaatse van de Burgemeester Van Oerlehof 10, projectnummer: 20181380-1, 4 oktober 2018
4. Verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek Burgemeester Van Oerlehof 10 te Sint-Oedenrode, MILON, projectnummer: 20181380, 13 juni 2018
5. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Ruimtelijk plan 7 woningen Burgemeester Van Oerlehof te Sint Oedenrode, documentnummer: 20180605.v01, 12 augustus 2019
6. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Gebroeders Van Stiphout Projectontwikkeling B.V. – initiatiefnemer – heeft het planvoornemen om ter plaatse van de Burgemeester Van Oerlehof 10 te Sint Oedenrode zeven woningen te realiseren. De woningen zijn gericht op de huisvesting van senioren. Het plangebied is in de huidige situatie deels braakliggend en deels bebouwd en voorheen in gebruik door Slijper Diamant Huis.

De vigerende bestemming 'Bedrijf' die op het plangebied rust, staat het niet toe het planvoornemen te realiseren, aangezien er op het perceel op het moment slechts bedrijfsvoering is toegestaan. Derhalve dient er een wijziging van de bestemming plaats te vinden om het omschreven planvoornemen te kunnen realiseren.

Onderhavig bestemmingsplan legt een planologische en juridische basis om te komen tot de realisatie van het planvoornemen. In dit kader worden de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Kortom, het bestemmingsplan onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

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

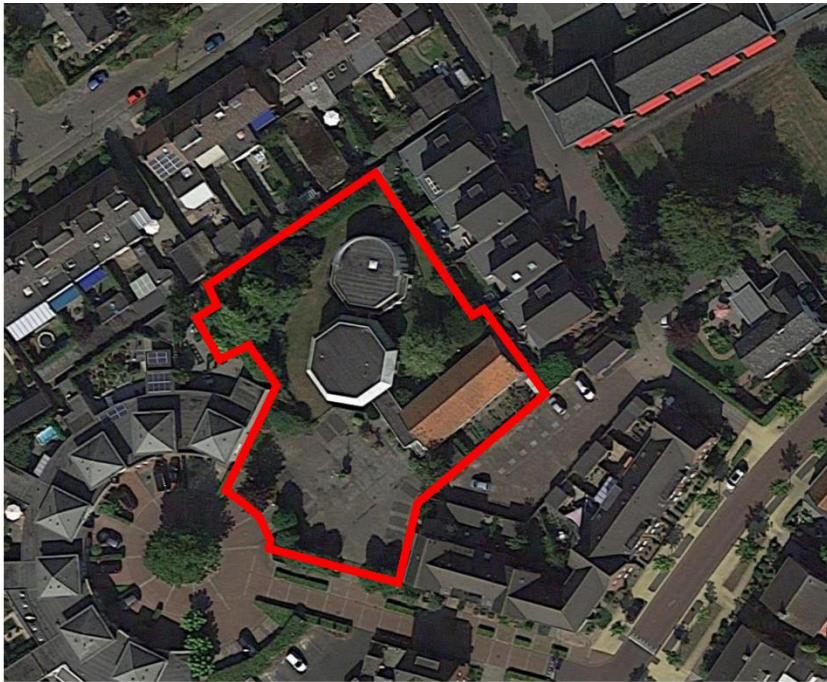
Zoals in het verdere vervolg van deze plantoelichting zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

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

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De navolgende afbeelding betreft een luchtfoto van het plangebied (bron: maps.google.nl). De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn rood omlijnd aangegeven. Het perceel heeft een oppervlakte van 2569 m² en is kadastraal bekend als (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode, sectie C, nummer 3822.

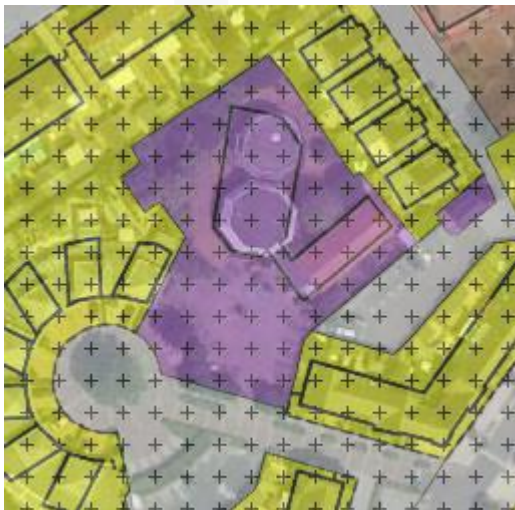


 Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Oost” (vastgesteld d.d. 30-01-2014) en heeft de bestemming ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’.

De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Oost”. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven met de kleur paars welke kleur staat voor de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ ligt een bouwvlak waarbinnen de gebouwen zijn toegestaan.



Artikel 4 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf', tevens voor een gemeentewerf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor een kantoor;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', tevens voor een luifel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopcentrum', tevens voor een kringloopcentrum;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ondergeschied', tevens voor ondergeschikte detailhandel ten behoeve van het bedrijf tot een maximum van 30 m² bvo;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens voor opslag tot een maximale hoogte van 5 meter;

- k. ter plaatse van de nadere aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een motorbrandstoffenverkooppunt zonder lpg met daaraan ondergeschikt en samenhangend:
 - 1. detailhandel, met een maximaal brutovloeroppervlak (bvo) van 150 m²;
 - 2. horeca, in de vorm van een restaurant of snack/koffiecorner;
 - 3. een autowasstraat;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. terreinen;
- o. groenvoorzieningen.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Artikel 20 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Voorts geldt het volgende ten aanzien van bouwactiviteiten:

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

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

Voorgenomen afwijking vigerend bestemmingsplan

Vanwege de bestemming 'Bedrijf' met het hiertoe behorende bouwvlak ter plaatse van het plangebied is het oprichten van woningen binnen de huidige planregelgeving niet toegestaan. Deze plantoelichting geeft derhalve een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en 10 met gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12 en de en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 13.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt aan de oostkant van Sint-Oedenrode, aan de Burgemeester Van Oerlehof. De Burgemeester Van Oerlehof betreft een doorlopende weg/hofje, waarop zich enkel bestemmingsverkeer begeeft. Verder in oostelijke richting ligt de Rijksweg A50, verder naar het westen toe ligt het centrum van de kern. In de overige richtingen is de locatie omsloten door percelen welke overwegend in gebruik zijn voor woondoeleinden.



★ Globale ligging Plangebied

2.2 Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied niet langer bedrijfsmatig in gebruik. De aanwezige bebouwing van Slijper Diamant Huis staat leeg. Navolgende foto (streetview - bron: google.nl) laat het plangebied met het bedrijf zien.



3. VISIE OP HET PLAN(GEBIED)

3.1 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Burgemeester Van Oerlehof voorziet in een inbreiding, herstructurering en transformatie binnen de bestaande stedelijk structuur van het dorp Sint-Oedenrode. Dit heeft een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Een en ander heeft tevens gevolgen voor de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur ter plaatse.

De woningen worden voorzien van een eigen parkeerplaats; zeven parkeerplekken worden in de openbare ruimte ingericht. Daarnaast worden alle woningen vanaf de parkeerplaats en via de openbare ruimte ontsloten op de bestaande in-/uitrit op de Burgemeester Van Oerlehof.

Gezien het feit dat de nieuwe woningen worden opgericht binnen een bestaande woonomgeving, is het wat betreft beeldkwaliteit, volume en uitstraling van de nieuwe woningen vooral van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving. De voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing worden derhalve afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

Initiatiefnemer heeft reeds een schets beschikbaar waarop de globale indeling van de patiowoningen wordt aangeduid. Deze schets is hierna als afbeelding opgenomen.



3.2 Perspectief

De navolgende afbeeldingen betreffen 3D-impressies van het bouwplan.



Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

Geconcludeerd kan worden dat het (bouw)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet.

Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Doorwerking plan(gebied)

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en Verordening ruimte Noord-Brabant Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte van de provincie zijn ‘zuinig ruimtegebruik’ met daaraan gekoppeld de ‘concentratie van verstedelijking’. De accenten moeten hierbij liggen op ‘inbreiding’ en ‘herstructurering’.

Concentratie van verstedelijking

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

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Cultuurhistorie	Nee
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Ja
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



 **Plangebied**

 **Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied**

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit.

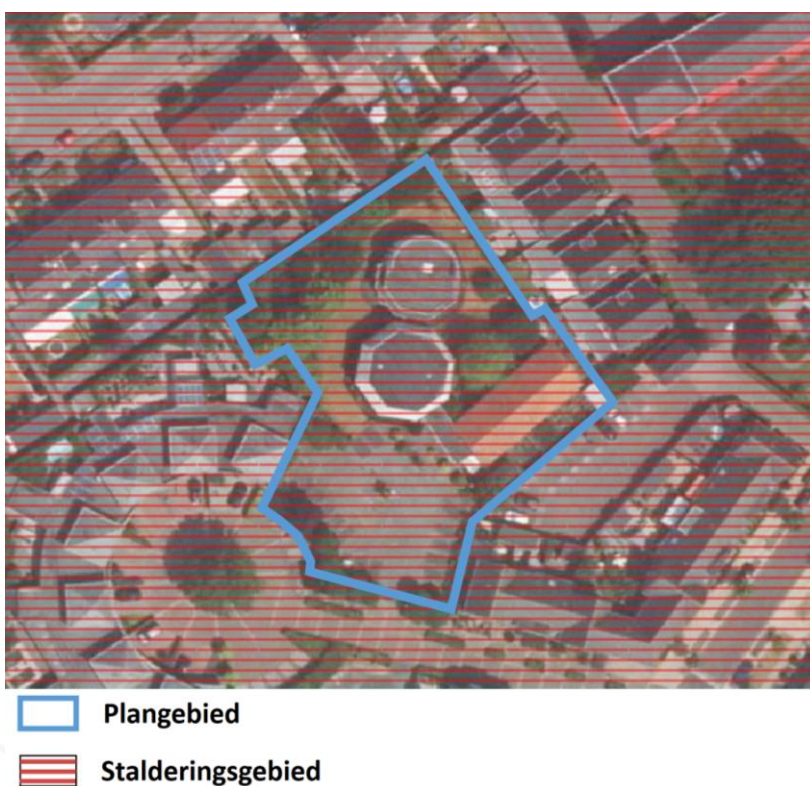
In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de

ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Agrarische ontwikkelingen en windturbines

Binnen het kaartbeeld 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines' is het plangebied aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling binnen de grenzen van de dorpskern. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregel.

Doorwerking plan(gebied)

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

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

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een intensivering van een stedelijke functie op één locatie. Hiermee wordt ruimtebeslag beperkt en is er sprake van inbreiding binnen hiertoe gewenste locatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren, transformeren en intensiveren).

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 9.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad, De Rooi(s)e Draad en De Rooi(s)e Draad Versterkt, Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meierijstad' (juni 2015), de nieuwe Woonvisie Meierijstad (2018), Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) en het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad. Vooralsnog hebben de meeste beleidsdocumenten betrekking op slechts de kernen of de omvang van de voormalige gemeenten.

Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Het visiedocument geeft aan hoe we de belangen van onze inwoners, bedrijven en instellingen behartigen. Op korte termijn geeft dit toekomstbeeld richting aan de weg die we inslaan naar de totstandkoming van de nieuwe gemeente Meierijstad. Meer precies als het gaat om het verder uitwerken van de bestuurlijke rol, de inrichting van de organisatie en de dienstverlening per 1 januari 2017.

Het is een beeld van de toekomst in 2025. Hoe moet de nieuwe gemeente er dan op sociaalmaatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied uit zien. Het is aan de gemeenteraad van de nieuwe gemeente om definitief 'ja' te zeggen tegen dit toekomstbeeld en het verder uit te werken. De visie gaat dus over het beeld van de toekomst. Later komt aan de orde hoe de visie te realiseren. We voeren dan een strategiediscussie: welke keuzes moeten er gemaakt worden om van A naar B te komen.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planontwikkeling doet geen afbreuk aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de 'Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad'.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en de type woningen zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor senioren. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad voor Sint-Oedenrode.

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

De Rooi(s)e Draad en De Rooi(s)e Draad Versterkt

Toetsingskader

Sinds de vaststelling van 'De Rooi(s)e draad' in 2005 is het nodige gebeurd. In Sint-Oedenrode, maar uiteraard ook in de wereld om Sint-Oedenrode heen. In 2012 is de visie uit 2005 geëvalueerd en is vastgesteld dat er zaken tot stand zijn gekomen, maar er ook zaken veranderd zijn. 'De Rooi(s)e draad Versterkt' betreft een herijking van de in 2005 opgestelde 'De Rooi(s)e draad'.

De gemeente geeft in dit beleidsdocument onder meer aan dat het voor een gespreide demografische opbouw van belang is om jongeren voor Sint-Oedenrode te interesseren en/of te behouden. Sint-Oedenrode wil via een wervend jongerenbeleid jongeren (tot en met 35 jaar) verleiden in Rooi te komen/blijven wonen. Hiervoor zijn betaalbare en levensloopbestendige (huur)woningen, in alle kernen, en voldoende aanbod van werkgelegenheid in de regio een voorwaarde. Het onderscheidende karakter van de gemeente wordt hierbij benut.

In De Rooi(s)e Draad Versterkt is een kader voor de projectenkalender opgenomen om uitspraken uit de strategische visie daadwerkelijk om te zetten in concrete acties.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft het plangebied zijn vooral de beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw relevant. Hierin is aangegeven dat het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw de komende periode ontwikkeld wordt voor de hoofdkern Sint-Oedenrode.

Onderhavig woningbouwplan is een (bescheiden) uitvloeisel van het beleidsuitgangspunten om nieuwe woningbouwplannen in de hoofdkern te situeren.

Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meierijstad' (juni 2015)

Toetsingskader

De Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meierijstad' is geen visie voor vier jaar, maar schetst een ambitie voor de lange termijn en vertaalt dit naar periodiek te actualiseren uitvoeringsprogramma's. Dit past ook in de beoogde ontwikkeling waarin de voormalige gemeente Sint-Oedenrode deel is gaan uitmaken van de nieuwe gemeente Meierijstad. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De visie is daarmee een belangrijke onderlegger voor de nieuwe woonvisie van de fusiegemeente.

Doorwerking plangebied

Het project is in lijn met het woonbeleid. Hierin staat dat voor woningbouw in de kleine kernen wordt gekeken op welke wijze de huidige plannen kunnen worden afgerond. Bij de ontwikkeling van het plangebied gaat het feitelijk om de toevoeging van slechts zeven patiowoningen. Daartoe heeft de gemeente al in principe medewerking verleend. De toevoeging van deze woningen zorgt voor een grotere keuzevrijheid bij de consument en daarmee voor meer dynamiek en verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.

Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

In navolging van de Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meierijstad' is de Woonvisie Meierijstad opgesteld. Deze geldt voor de gehele, nieuwe gemeente Meierijstad.

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

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

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

1. de dynamiek van de woningmarkt:
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. wonen, welzijn en zorg:
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. duurzaamheid:
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid:
een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

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

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

Doorwerking plangebied

Ook gemeente Meerijstad heeft op korte termijn te maken met een vergrijzing van de bevolking. Het woningaanbod moet hierop worden aangesloten. Onderhavig planvoornemen betreft de duurzame ontwikkeling van zeven patiowoningen voor senioren. Met deze ontwikkeling vindt inbreiding binnen de bestaande grenzen van de dorpskern plaats en wordt dus uitbreiding voorkomen. Tevens wordt de doorstroming naar meer geschikte woningen voor senioren binnen de gemeente Meerijstad gestimuleerd. Al met al kan worden gesteld dat met onderhavig planvoornemen grotendeels wordt aangesloten op de gemeentelijke uitgangspunten en deels invulling wordt gegeven aan doelstellingen op het gebied van woningbouw- en aanbod.

Paraplubestemmingsplan parkeren / Parkeernota (2018)

Toetsingskader

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Wat betreft parkeren dienen ten minste twee parkeerplekken per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Initiatiefnemer neemt dit uitgangspunt in acht, door per kavel één parkeerplek op te richten, en in de openbare ruimte binnen het plangebied een zevental parkeerplekken op te nemen. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplekken binnen het plangebied op veertien, bestemd voor zeven woningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het Paraplubestemmingsplan parkeren. Zie verder hoofdstuk 10.

Klimaat en duurzaam

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

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Met het realiseren van onderhavig plan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en

leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Conclusie

Het voorliggende plan betreft intensivering in de vorm van een stedelijke invulling van het plangebied, in de kern van de Sint-Oedenrode. Het plan sluit aan op de ambities van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling en verdichting.

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

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de Archeologische verwachtingskaart van de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode rood omlijnd aangegeven. De verwachtingswaarde is hoog.



 Catagorie 5: Hoge verwachting

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In artikel 20 van het geldende bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost" is bepaald dat de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge

archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de initiatiefnemer voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door Bureau voor Archeologie een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Hierna is het advies van het onderzoeksbureau letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 1.1 opgenomen.

Bureau voor Archeologie adviseert om het onbebouwde deel van het plangebied en ter plaatse van het rechthoekige gebouw een proefsleuvenonderzoek uit te voeren door een bevoegd archeologisch bedrijf met een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit gebied omvat 2200 m². Bureau voor Archeologie adviseert daarnaast om bodemingrepen ter plaatse van de achthoekige aanbouwen te beperken tot 120 cm -mv (zie fig. 31). Indien dat niet mogelijk is wordt geadviseerd om ook hier een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit gebied omvat 350 m².

In aansluiting op het bureau- en het verkennend booronderzoek heeft Econsultancy in april 2019 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 1.2 opgenomen. Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek.

Bij selectieadvies van 13 juni 2019 heeft de gemeente Meierijstad laten weten te kunnen instemmen met de inhoud en strekking van het rapport en met het advies om binnen de AMZ-cyclus *geen* verder vervolgonderzoek noodzakelijk te achten en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Zie bijlage 1.3 voor het selectieadvies.

Voorts geldt in algemene zin altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Cultuurhistorie

De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant rood omlijnd aangegeven.



Cultuurhistorische landschappen



Het plangebied kan worden gekenmerkt als 'cultuurhistorisch landschap'. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een bepaalde mate van cultuurhistorische waarde.

Het aspect cultuurhistorie wordt betrokken bij de situering en vormgeving van de woningen.

Het plangebied bezit verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

6. GROENSTRUCTUUR EN FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is door ecologisch adviesbureau Bureau Maerlant middels een ochtendbezoek in mei 2018 onderzocht op aanwezige beschermde soorten en zijn potenties in kaart gebracht. Door de aard van het plangebied en de ligging binnen de bebouwde kom, konden de meeste strikter beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten. Potenties leken aanwezig voor jaarrond beschermde vogels als de huismus, de gierzwaluw en eventueel uilen (te kappen bomen). Sporen van uilen werden niet aangetroffen, óók geen nesten die hergebruikt zouden kunnen worden.

De huismus, in deze tijd van het jaar prominent aanwezig op en nabij het nest, werd zowel in het plangebied zelf als de ruime omgeving niet gezien of gehoord, waardoor de aanwezigheid van nesten van de huismus kan worden uitgesloten.

De bebouwing bleek voor de gierzwaluw ontoegankelijk en ongeschikt. De aanwezigheid van de gierzwaluw kon derhalve op voorhand worden uitgesloten.

Voor vleermuizen is de bebouwing beoordeeld als geschikt. Voor dit doel is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd

De integrale onderzoeksrapportage van Buro Maerlant is als bijlage 2 opgenomen. Specifiek met betrekking tot vleermuizen is het volgende geconcludeerd:

In het plangebied is een tijdelijke verblijfplaats aangetroffen van een solitaire gewone dwerg-vleermuis. Belangrijke functies zijn op basis van de lage activiteit gedurende het seizoen niet

vastgesteld. Zowel de reeds geplaatste tijdelijke vleermuiskasten als de omringde bebouwing bieden ruimschoots alternatief, wat ook blijkt uit dit tijdelijke gebruik. Door de sloop uit te voeren in de actieve periode van vleermuizen (tussen eind maart en circa 15 novemeber) en losse elementen voorafgaand aan de sloop te verwijderen (strippen), wordt schade aan het individu voorkomen.

Omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, gelet op de inhoud en omvang van het plan en omdat er slechts sprake is van een geringe verslechtering gedurende de bouwfase (van een jaar) van het plan kan worden gesteld dat een (significante) verslechtering met betrekking tot stikstofdeposities op nabijgelegen kwetsbare gebieden niet aan de orde is. Er is voor de herinrichting van het perceel geen sprake van een melding- of vergunningplicht in het kader van de Wnb en het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Conclusie

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

7. WATER

Toetsingskader

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

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

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

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de onderzoeksresultaten letterlijk overgenomen. De integrale watertoets is als bijlage 3 opgenomen.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan Burgemeester van Oerlehof 10 te Sint-Oedenrode. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie C nummer 3822. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2.569 m². De locatie is bebouwd met een bedrijfspand (539 m², niet in gebruik) en het zuidelijke gedeelte van het buitenterrein is verhard met klinkers. De verharding is in gebruik als parkeerplaats en heeft een oppervlakte van circa 600 m².

Op de onderzoekslocatie heeft men het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en nieuwe woningen met bijgebouwen te realiseren. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met circa 677 m²

Watertoets

Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Omdat de uitbreiding kleiner is dan 2.000 m² is het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het vGRP+ van toepassing. De gemeente Meierijstad stelt hogere waterbergingseisen dan het waterschap en wil dat toenames van verhard oppervlak, onder de 2000m² ook hydrologisch neutraal opgelost worden. Op de onderzoekslocatie dient circa 41 m³ hemelwater geïnfiltreerd te worden. Ter plaatse van de wegen en parkeerplaats is afdoende ruimte (circa 665 m²) beschikbaar om door middel van infiltratiekratten de benodigde infiltratie te realiseren. Aangezien de grondwaterstand uit eerder uitgevoerde onderzoeken de grondwaterstand gelegen is op 1,2 m-mv, kan het hemelwater afdoende infiltreren. Door infiltratiekratten te plaatsen onder het verhard oppervlak wordt voldaan aan de gestelde eisen t.a.v. hydrologisch neutraal ontwikkelen en is de kans op mogelijk wateroverlast op de onderzoekslocatie en de omgeving op doelmatige wijze beheerst.

Door infiltratiekratten te realiseren en het feit dat het vuil water afkomstig van het

plangebied wordt aangesloten op het vuilwaterriool, is het niet te verwachten dat er wateroverlast zal ontstaan op het plangebied in dagen van extreme regenval. Gezien het plangebied hoger is gelegen dan de Burgemeester van Oerlehof loopt een gedeelte van het water naar de straat toe.

De onderkant van de doorlaat van de voorziening dient boven de GHG te worden geplaatst, omdat anders grondwater wordt afgevoerd. Ook moet de compensatie boven de GHG liggen. Aangezien de locatie in stedelijk gebied ligt en geen actuele grondwater en k-waarde gegevens beschikbaar zijn, dient voor de aanleg van de infiltratievoorziening in-situ een hydrologisch onderzoek uitgevoerd te worden. op basis van deze resultaten kan een definitief infiltratiesysteem ontwikkeld worden. Op basis van het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Meierijstad is, in het kader van de watertoets, voor het plangebied berging noodzakelijk. Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening ter plaatse van de wegen en parkeerplaat op het toekomstige terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap de Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Door infiltratiekratten te realiseren en het feit dat het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk riool, is het niet te verwachten dat er wateroverlast zal ontstaan op het plangebied in dagen van extreme regenval.

Conclusie

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

8. FYSIEKE BELEMMERINGEN

Toetsingskader

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

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

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

De planlocatie ligt niet in de nabijheid van een 150 kV hoogspanningslijn. Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

9. MILIEU-HYGIËNISCHE VERANTWOORDING

9.1 Inleiding

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

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

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

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

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

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;

2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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

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

1. In het plangebied wordt de realisatie van zeven patiowoningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

9.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer: 20181380, 13 juni 2018). Hierna zijn de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van het terrein, welke in gebruik is als parkeerplaats, is een verontreiniging met zink aangetroffen in de grond. In de bovengrond zijn verder licht verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogde waarde aangetroffen.

De grondverontreiniging met zink is voldoende onderzocht en afgeperkt. De grond is vanaf onderzijde verharding tot 0,5 m-mv over een oppervlak van circa 380 m² verontreinigd met zink. De omvang van de verontreiniging is derhalve 160 m³. Hiervan is circa 50 m³ sterk verontreinigd (circa 120 m²).

Verwacht wordt dat de verontreiniging ontstaan is voor 1987, ophoging voorafgaand aan de aanleg van de verharding op de locatie. Conform artikel 28 van de Wet bodembescherming is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is.

De urgentie van de verontreiniging is vooralsnog niet bepaald omdat het voornemen bestaat op korte termijn woningen te realiseren en hiervoor dient de verontreiniging gesaneerd te worden. Hierom is de urgentiebepaling niet nodig. De urgentie bepaald binnen welke termijn een eventuele sanering uitgevoerd moet worden. Aanbevolen wordt om middels een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) de verontreiniging te verwijderen.

Bij de uitvoering van de sanering dient rekening gehouden te worden dat de werkzaamheden en de milieukundige begeleiding (processturing en verificatie) door onafhankelijke en erkende bedrijven uitgevoerd moet worden. De aannemer van de sanering dient erkend te zijn overeenkomstig BRL SIKB 7000 en protocol 7001. De milieukundige begeleiding dient onafhankelijk uitgevoerd te worden overeenkomstig BRL SIKB 6000 en protocol 6001.

Conclusie

De BUS-melding en sanering zijn inmiddels verricht. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering meer vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Toetsingskader

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

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

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor de gevels waar de voorkeurswaarde van 48 overschreden wordt.

De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Voor de overige geveldelen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Bouwbesluit

De cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt overschreden ter hoogte van 2 beoordelingspunten op een hoogte van 7,5 meter. De geluidbelasting bedraagt hier 55 dB.

De benodigde gevelwering ter plaatse van deze geveldelen is 22 dB. In het geval van nieuwbouw wordt een gevelwering van 22 dB vrijwel in alle gevallen behaald. Een nader onderzoek naar de gevelwering van deze geveldelen wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de overige gewenste woningen wordt voldaan aan de 53 dB uit het Bouwbesluit.

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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

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

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

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

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

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

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

In de omgeving van het plangebied is een bedrijfs- en maatschappelijke bestemming aanwezig. De bedrijfsbestemming staat bedrijven tot en met categorie 2 toe. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De maatschappelijke bestemming blijkt een basisschool te zijn. Volgens de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

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

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

9.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen

met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

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

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

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

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

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

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

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

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

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Sint-Oedenrode ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

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

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Uit de gegevens blijkt dat voor Sint-Oedenrode het volgende geldt: het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;

- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

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

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

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is in het projectgebied sprake van een goed leef- en woonklimaat doordat de achtergrondconcentraties ruim onder de normen blijven. Tenslotte zijn de beoogde woningen geen gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen binnen een straal van 2 km rondom het plan. Er is echter geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico omdat het plan niet voorziet in een nieuwe gevoelige bestemming.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

De geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.

9.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Beleidsvisie externe veiligheid

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode (inmiddels Meierijstad) beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Sint-Oedenrode, 2011). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de gemeentelijke aanpak van externe veiligheid.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming.

Op basis van de prioritering en de beleidsvrijheid is voor Sint-Oedenrode gezocht naar een doelmatig toetsingskader. Binnen de geldende wet- en regelgeving is getracht de aandacht te richten op situaties met een hoger risicoprofiel en minder aandacht te richten op situaties met een laag risicoprofiel. De planologische kaders zijn gebaseerd op een zone-indeling. Hierbinnen wordt zoveel mogelijk beschreven:

- wat het invloedsgebied is, gemeten vanaf de risicobron;
- welke scenario's bepalend zijn;
- welke kwetsbare of beperkt kwetsbare groepen bijzondere aandacht verdienen;
- in hoeverre standaard maatregelen en verantwoording mogelijk is;
- of de groepsrisicoverantwoording moet worden ondersteund met een kwantitatieve risicoberekening of kan worden volstaan met een kwalitatieve risicobeschrijving;

Doorwerking plan(gebied)

Toetsing beleidsvisie externe veiligheid

Rijksweg A50

In het Besluit transport externe veiligheid wordt onderscheid aangebracht tussen het gebied tot 200 meter vanaf de snelweg en het gebied tot aan de grens van het invloedsgebied. Op grotere afstand van de Rijksweg is voornamelijk het effect van een toxische gaswolk nog relevant. Gezien het beperkte aandeel in de vervoersfrequentie is overwogen, dat het aandachtsgebied beperkt blijft tot 200 meter (Deze zone van 200 meter is ook opgenomen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het vervoer van LPG (stofklasse GF3) is maatgevend voor het risico langs de Rijksweg A50. Daarom is bepaald dat in berekeningen alleen de effecten van deze stof meegenomen hoeven worden.)

Rijksweg A50	
Zone	200 – 882 meter
Scenario	toxische gaswolk
Kwetsbare objecten	vestiging mogelijk
maatregelen	aandacht voor bestrijdbaarheid
nut en noodzaak	motivatie niet nodig: standaard afweging
kwalitatief of kwantitatief?	zoveel mogelijk kwalitatief;

De planlocatie bevindt zich buiten de 200 meter zone van de Rijksweg A50. Het maatgevende rampscenario hiervoor is volgens de beleidsvisie een toxische gaswolk. Volgens de voorwaarden uit de beleidsvisie aandacht moet dus aandacht besteed worden aan:

- kwalitatieve bepaling van de hoogte van het groepsrisico;

- aandacht voor de bestrijdbaarheid;
- nut en noodzaak, standaard afweging

Bovenstaande punten zijn meegenomen in onderstaande (beperkte) verantwoording van het groepsrisico in het kader van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport.

(Beperkte) verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedgebied van de Rijksweg A50 dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De veiligheidsregio is in het kader van artikel 9, van het Besluit externe veiligheid transport om advies gevraagd over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De veiligheidsregio ziet echter geen reden tot een nader advies. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij het plan gevoegd.

Kwalitatieve bepaling van de hoogte van het groepsrisico

Uit de bijlage 1 van de regeling basisnet volgt dat over de Rijksweg A50 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De aantallen transportbewegingen van de stofcategorie GF3 (propan, LPG, enz.) zijnde 1500 transportbewegingen bepalen de hoogte van het groepsrisico ter plaatse. Alle overige vervoerde categorieën aan gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A50 zijn van een dusdanige geringe omvang, dat zij voor de hoogte van het groepsrisico niet relevant zijn. Wat overigens onverlet laat, dat deze stoffen wel een externe veiligheidsrisico vormen voor de omgeving.

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype drukke woonwijk (ca. 70 personen/ha, tabel 4.4, HART). De Rijksweg A50 betreft een autosnelweg. De bebouwing naast de Rijksweg A50 ter hoogte van het plangebied is enkelzijdig. De bebouwing is gelegen op minimaal 40 meter uit de rand van de Rijksweg A50.

Met behulp van de vuistregels uit de bijlage Handreiking risicoanalyse transport en vorenstaande gegevens kan kwalitatief bepaald worden, wat indicatief de hoogte van het groepsrisico is ter plaatse van de planlocatie.

Toetsing groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

De stoffen LT3, GT4 en GT5 worden niet vervoerd over de Rijksweg A50 (tellinggegevens Basisnet RWS, oktober 2017). Uit tabel 1-4 volgt, dat 9690 transportbewegingen met de stofcategorie GF3 nodig zijn om 10% van de oriënterende waarde te overschrijden. Er vinden slechts 1500 transportbewegingen met GF3 plaats. Het groepsrisico ter plaats is derhalve laag. De bijdrage van het plan op de hoogte van het groepsrisico zal niet zichtbaar zijn, vanwege de beperkte omvang van het plan (toevoegen van ca. 17 bewoners binnen invloedsgebied). Daarnaast wordt bij de (indicatieve) bepaling van de hoogte van het groepsrisico met de vuistregels van het HART al uitgegaan van een drukke woonwijk, wat een ruime overschatting is van de werkelijke situatie ter plaatse.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling (standaard afweging)

Het betreft een inpassing van 7 patiobungalows in een reeds bestaand bebouwd gebied binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. De patiobungalows komen in de plaats van nog te slopen bedrijfsbebouwing. Van een onderzoek naar alternatieve locaties kan dan ook logischerwijs geen sprake zijn.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een calamiteit

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?
2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Is het rampscenario te bestrijden?

De mate van bestrijdbaarheid van een calamiteit is afhankelijk van de opkomsttijd brandweer, de bereikbaarheid van de locatie calamiteit en de bluswatervoorziening in de omgeving van de calamiteit.

Voor het transport over de Rijksweg A50 zijn de scenario's BLEVE (explosie) van een LPG- of propaantankwag en of het ontstaan van een toxische wolk bij lekkage van een tankwag en met toxische vloeistof of gas. Een BLEVE is alleen te voorkomen door het tijdig en effectief koelen van de tankwag en en/of het blussen van de brand. Hiervoor zijn grote hoeveelheden water benodigd. De toxische wolk is enigszins in te dammen door het leggen van een waterscherm over de lekkage toxisch gas en/of vloeistof.

De opkomsttijd van de brandweer ter plaatste van de calamiteit is voldoende. De bereikbaarheid van beide calamiteitlocaties is goed. De primaire bluswatervoorziening ter plaatse is slecht. Grote hoeveelheden secundair bluswater kan onttrokken worden vanuit de Dommel, welke op ca. 250 meter afstand is gelegen. Dit bevordert de bestrijding van het incident enigszins. Het duurt echter wel even voordat deze bluswatervoorziening tot stand gebracht kan worden (aanvoer van grotere hoeveelheden materieel benodigd). De algemene conclusie is derhalve dat de bestrijdbaarheid van een incident matig is. Er zal daarom door de brandweer vooral defensief worden ingezet, waarbij de nadruk ligt op het ontruimen van het effectgebied.

Is de omgeving van het plangebied voldoende ingericht om de gevolgen van een calamiteit hierbinnen te bestrijden?

Het optreden van de brandweer zal zich in eerste instantie beperken tot het evacueren van mensen en het afzetten van het gevareng ebied. Daarna zal worden overgegaan tot het beperken van de omvang van de calamiteit binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied is bluswater aanwezig (Dommel).

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario (brand, explosie en/of toxische wolk).

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Binnen het plangebied zijn geen niet en/of minder zelfredzame personen aanwezig. Vluchten van de bron af is in beginsel de beste manier om een calamiteit met het scenario BLEVE te overleven. Het snel vluchten van de bron af is voor de binnen het plangebied aanwezige personen goed mogelijk.

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

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

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

Alarmering:

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

Vluchtmogelijkheden:

Het plangebied is naar meerdere zijden te ontluchten. Ontluchten kan in alle gevallen van de risicobronnen af.

Schuilmogelijkheden:

Voor het scenario BLEVE geldt, dat schuilen binnen de bebouwing, vooral in de directe nabijheid van de risicobron, geen optie is. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Geadviseerd wordt een uitschakelbare ventilatie in de bebouwing aan te brengen en de ramen en deuren afdoende sluitbaar (kiervrij) te maken.

Algehele conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Sint-Oedenrode (inmiddels Meierijstad). De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A50. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- het geringe groepsrisico neemt slechts marginaal toe;
- de goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen.

9.9 Duurzaam en slim bouwen

De gemeente Meierijstad wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. Uit ruimtelijk oogpunt gezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Met het realisatie van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. De bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

10. VERKEER EN PARKEREN

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

Verkeer

Het nieuwbouwplan is niet van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur in de omgeving van het plangebied, aangezien het (bestemmings)plan zorgdraagt voor voldoende parkeervoorzieningen, passende (groen)inrichting en een deugdelijke verkeersafwikkeling op eigen terrein. Om deze reden is er geen sprake van parkeeroverlast en een merkbare toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied. Ook genereert de (nieuwe) woonfunctie, zeker in vergelijking met de vigerende planologische (bedrijfs)situatie, geen toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Burgemeester Van Oerlehof, althans niet significant. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen de uitgangspunten en ambities van de gemeente in acht worden genomen. Het streven is om te komen tot een leefbare, veilige en verkeerskundig kwalitatieve en hoogwaardige situatie.

Parkeren

De ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied vindt plaats op de Burgemeester Van Oerlehof. Behalve naar een goede ontsluiting streeft de gemeente Meierijstad naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel is uitgegaan van de parkeernorm van maximaal 2,0 parkeerplaats per woning: 1 parkeerplaats op eigen terrein, per woning 1 parkeerplek in de openbare ruimte binnen het plangebied.

Het plan voorziet derhalve in voldoende parkeergelegenheid op binnen het plangebied. Om deze reden zal er, zoals hiervoor reeds vermeld, geen sprake zijn van parkeeroverlast en evenmin van een toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied.

11. JURIDISCHE PLANOPZET

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

11.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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

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

11.3 Bebouwing algemeen

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

11.4 Toelichting bestemmingen

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

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

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

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

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

13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Omgevingsdialoog

Van de zijde van initiatiefnemer is contact opgenomen met de direct aan- en omwonenden. Met deze direct aan- en omwonenden is overleg gevoerd over het bouwplan en bij de planvorming/-uitwerking is voor zover mogelijk rekening gehouden met hun opmerkingen en wensen.

Wettelijk (voor)overleg

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft geleid tot zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingplan gewijzigd vastgesteld. Voor de Nota van zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 6.

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