

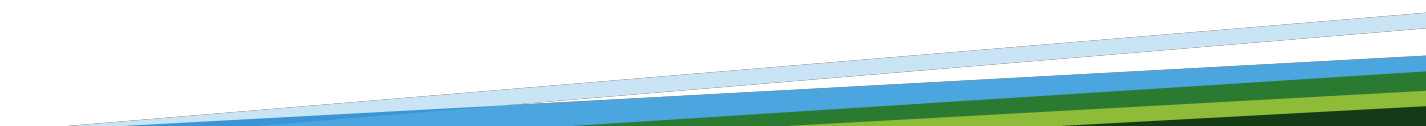


Bestemmingsplan

Zijtaart, herziening Pastoor Clercxstraat 31-33-35



	Toelichting
Betreffende	Zijtaart, herziening Pastoor Clercxstraat 31-33-35
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.ZIJ000BP0022017P-VG01
Datum	



Bestemmingsplan 'Zijtaart, herziening Pastoor Clercxstraat 31-33-35'

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08591_3
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1948.ZIJ000BP0022017P-VG01
Datum:	April 2020
Projectteam BRO:	JR, DvM, MvDn, LV
Concept:	Mei 2018
Ontwerp:	Februari 2020
Vaststelling:	8 april 2020
Beknopte inhoud:	Herbestemming locatie Pastoor Clercxstraat 31-33-35 ten behoeve van woningbouw en positief bestemmen sportvoorziening

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste situatie	7
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'	12
3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	12
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030	16
3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING	22
4.1 M.e.r.-plicht	22
4.2 Natuurbescherming	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4 Waterparagraaf	25
4.4.1 Beleid	25
4.4.2 Waterhuishoudkundige situatie	28
4.5 Bodem	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	30
4.7 Geurhinder	32
4.8 Akoestiek	33
4.9 Luchtkwaliteit	35

4.10 Externe veiligheid	36
4.11 Verkeer en parkeren	40
4.12 Gezondheid	43
5. JURIDISCHE PLANOPZET	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Systematiek van de regels	45
5.3 Toelichting op de bestemmingen	47
6. UITVOERBAARHEID	49
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	49
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	49
6.1.3 Omgevingsdialoog	50
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	50
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Voorstel functiewijziging	
Bijlage 2: Flora en faunanotitie	
Bijlage 4: Omgevingsdialoog	
Bijlage 5: Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie MER	
Bijlage 7: Advies veiligheidsregio	
Bijlage 8: Beeldkwaliteitsparagraaf Past. Clercxstraat 31-33	

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De eigenaar van de panden aan de Pastoor Clercxstraat 31-33-35 wil, om leegstand van de panden te voorkomen, de locatie herontwikkelen en geschikt maken voor de bouw van enkele kleinere wooneenheden. Hiermee kan worden ingespeeld op de vraag naar kleine woningen en appartementen in Zijtaart. De bebouwing in Zijtaart wordt nu voornamelijk gekenmerkt door een mix van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Zijtaart beschikt nauwelijks over kleine woningen of appartementen. Dit wordt nu gezien als een probleem voor voornamelijk starters en ouderen.

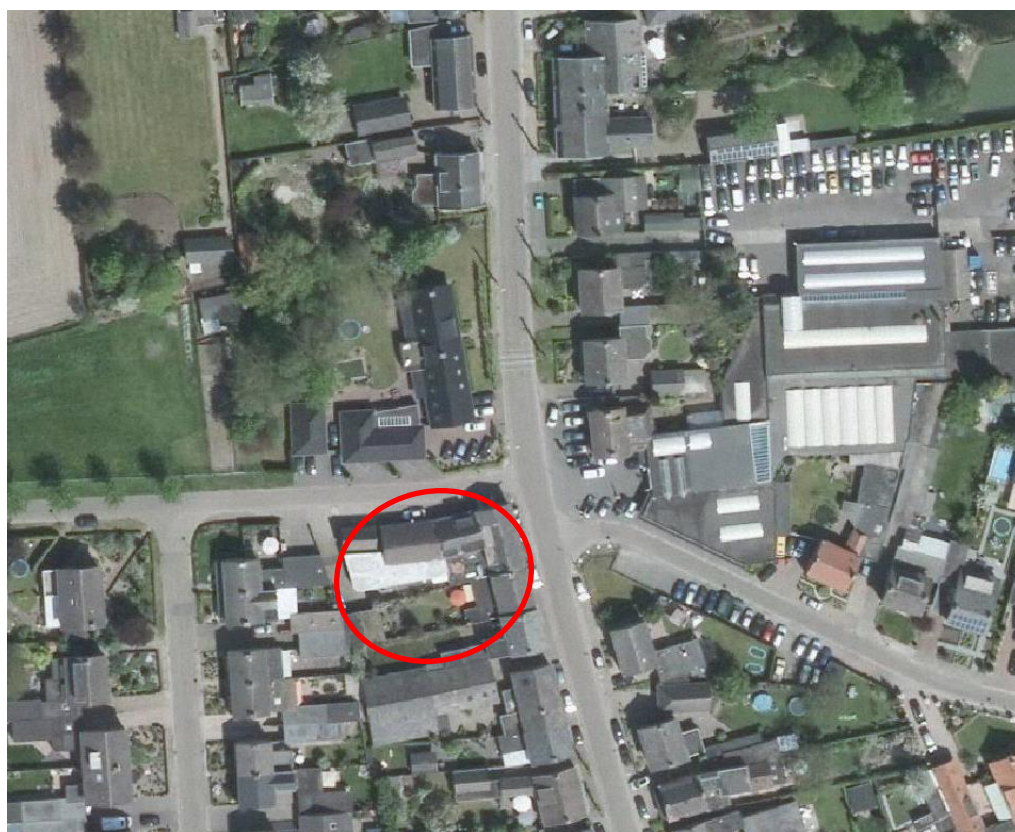
In de huidige situatie bevindt zich boven het café al een bovenwoning. Het plan is om deze bovenwoning samen met de ruimtes van het dorpscafé en de snackbar te verbouwen of te herbouwen tot appartementen met een gezamenlijke binnentuin. Afhankelijk van de vraag wordt op het adres Pastoor Clercxstraat 35 de aaneengebouwde woning behouden, danwel zal ook hier een transformatie plaats vinden waarbij ter plaatse twee gestapelde woningen binnen de huidige maximale bebouwingscontouren kunnen worden gecreëerd. In dit laatste geval zal één van de woningen in het plandeel Pastoor Clercxstraat 31-33 vervallen. In zijn totaliteit is in de toekomstige situatie sprake van 7 (voor het grootste deel) kleinschalige wooneenheden.

Naast de woningbouw zal de op de begane grond van de aanbouw parallel aan de Kapitein S. Klapwijkstraat zich bevindende sportschool ingepast worden. Sinds 2007 worden aan de Pastoor Clercxstraat 31-33 vechtsportlessen gegeven aan jong en oud. Er is een bloeiend verenigingsleven in Zijtaart, maar dit wordt bedreigd door enerzijds onvoldoende aanwas van jonge deelnemers en anderzijds een overbelasting van de beschikbare accommodaties binnen Zijtaart. Wanneer de sportschool niet planologisch geregeld wordt en zal moeten verplaatsen, betekent dit dat Zijtaartse inwoners wellicht niet meer deel kunnen nemen aan de sportlessen en moet initiatiefnemer op zoek naar een nieuwe accommodatie. Er wordt gestreefd naar behoud van deze voorziening en daarmee juist een bijdrage leveren aan het Zijtaartse verenigingsleven en leefbaarheid van de kern. Door de sportschool positief te bestemmen wordt ook een oplossing geboden voor de accommodatieproblematiek binnen Zijtaart.

Bovenstaand beschreven plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Pastoor Clercxstraat 31-33-35 ligt in het noordwesten van de kern Zijtaart. Ten noordoosten van het plangebied ligt op circa 770 meter de Zuid-Willemsvaart en N279. In de directe omgeving wordt gekenmerkt door zowel woon- als bedrijfsbestemming. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie E, nummer 5023 en 3868.



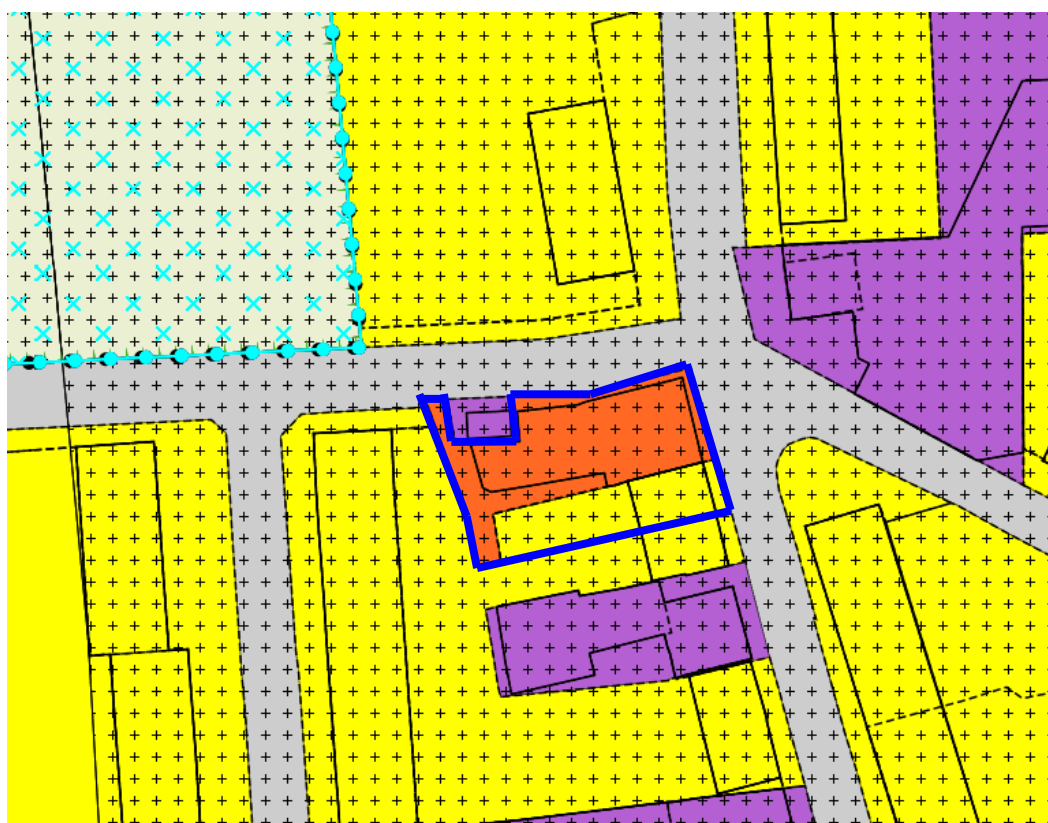
Figuur 1.1: (Globale) ligging Pastoor Clercxstraat 31-33)Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Zijtaart'

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Zijtaart' (vastgesteld op 4 oktober 2012 door de voormalige gemeente Veghel). Pastoor Clercxstraat 31-33 is nu bestemd als 'Horeca' met een functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. Pastoor Clercxstraat 35 is bestemd als 'Wonen' met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6,5 meter. Tevens geldt een bouwaanduiding 'vrijstaand'.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn nu twee appartementen toegestaan. Een wijziging naar 'Wonen' en het toevoegen van (in planologische zin) maximaal 4 nieuwe wooneenheden ten opzichte van de huidige situatie is niet binnen de regels van het bestemmingsplan toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan 'Zijtaart' worden geen directe mogelijkheden geboden om het initiatief te realiseren. Echter, gezien de aanknopingspunten in het gemeentelijke beleid en de wens om leegstand te voorkomen, worden wel mogelijkheden geboden om het initiatief te realiseren, daarom wordt een bestemmingsplan opgesteld om de beoogde situatie alsnog mogelijk te maken.



Figuur 1.2: Ligging Pastoor Clercxstraat 31-33-35 in vigerend bestemmingsplan (blauw omljnd)
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan parkeren

Tevens is op de locatie het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' (vastgesteld 31 januari 2019) vigerend. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw, voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleids-toets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) een juridische planopzet en 6) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de Pastoor Clercxstraat 31-33 is het dorpscafé met snackbar, zaal en onze sportschool aanwezig. Aan de Pastoor Clercxstraat 35 is een vrijstaande woning gelegen welke door de jaren heen ingebouwd is tussen het dorpscafé met snackbar en Pastoor Clercxstraat 37. In Zijtaart zijn meerdere (eet)cafés met zaalaccommodatie aanwezig, waardoor de markt voor cafés en zalenverhuur in Zijtaart verzadigd is. Het dorpscafé en de snackbar kampen mede hierdoor al enkele jaren met een teruglopende klandizie. Als gevolg hiervan zijn de huidige eigenaar en exploitant genoodzaakt om het café en de snackbar te sluiten en is besloten het pand en perceel te verkopen. Als eigenaar van het pand ziet initiatiefnemer potenties om de panden en het perceel te herontwikkelen. Omdat de sportschool, waar verschillende vechtsporten worden gegeven, wel goed loopt en de exploitant heeft aangegeven deze voorziening op de huidige locatie te willen handhaven, hebben wij gemeend hiermee rekening te houden en dit een plek gegeven in het plan. Te meer om deze sportvoorziening te kunnen behouden voor (o.a.) de Zijtaartse gemeenschap. Er worden daar sportlessen gegeven aan jong en oud. Voorheen werden de lessen in gymzalen te Keldonk en Zijtaart gegeven. Sinds 2007 beschikt de vereniging over een eigen accommodatie aan de Pastoor Clercxstraat 31-33.

2.2 Gewenste situatie

Om leegstand van de panden te voorkomen is er de wens om in de toekomstige situatie enkele kleinere wooneenheden toevoegen aan de Pastoor Clercxstraat 31-33-35. Hiermee kan worden ingespeeld op de vraag naar kleine woningen en appartementen in Zijtaart. De bebouwing in Zijtaart wordt nu voornamelijk gekenmerkt door een mix van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Zijtaart beschikt nauwelijks over kleine woningen of appartementen. Dit wordt nu gezien als een probleem voor voornamelijk starters en ouderen.

In de huidige situatie bevindt zich aan Pastoor Clercxstraat 31-33 boven het café al een bovenwoning. Het plan is om deze bovenwoning samen met de ruimtes van het dorpscafé en de snackbar te ver- of herbouwen tot appartementen met een gezamenlijke binnentuin. Afhankelijk van de vraag wordt aan Pastoor Clercxstraat 35 de aaneengebouwde woning behouden, danwel zal ook hier een transformatie plaats vinden waarbij ter plaatse twee gestapelde woningen binnen de huidige maximale bebouwingscontouren kunnen worden gecreëerd. In dit laatste geval zal één van de woningen in het plan-deel Pastoor Clercxstraat 31-33 vervallen. In zijn totaliteit is in de toekomstige situatie sprake van 7 (voor het grootste deel) kleinschalige wooneenheden. In de bijlagen is een schetsontwerp met de toekomstige situatie opgenomen in geval er sprake is van sloop-nieuwbouw.

Naast de woningbouw is het belangrijk dat op de begane grond van de aanbouw parallel aan de Kapitein S. Klapwijkstraat de bestaande sportschool ingepast wordt. Zoals eerder aangegeven worden sinds 2007 aan de Pastoor Clercxstraat 31-33 vechtsportlessen gegeven aan jong en oud. Er is een

bloeiend verenigingsleven in Zijtaart, maar dit wordt bedreigd door enerzijds onvoldoende aanwas van jonge deelnemers en anderzijds een overbelasting van de beschikbare accommodaties binnen Zijtaart. Wanneer de sportschool niet planologisch geregeld wordt en zal moeten verplaatsen, betekent dit dat Zijtaartse inwoners wellicht niet meer deel kunnen nemen aan de sportlessen en moet de exploitant op zoek naar een nieuwe accommodatie. Er wordt gestreefd naar behoud van deze voorziening. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het Zijtaartse verenigingsleven en leefbaarheid van de kern. Door de sportschool positief te bestemmen wordt ook een oplossing geboden voor de accommodatieproblematiek binnen Zijtaart.

Stedenbouwkundige inpassing

Onderstaande impressies laten zien dat er sprake is van een gehele herontwikkeling van het perceel en de hierop staande panden. Dit omvat de sloop van het café met zaal en bovenwoning alsmede sloop van de sportschool. De nutsvoorziening aan de Kapitein S. Klapwijkstraat, welke deels omsloten wordt door de sportschool, blijft in zijn geheel onaangetast. Door de sloop van het achterste gedeelte van het voormalige café ontstaat licht en ruimte in het dorpse weefsel. De ruimte die vrijkomt kan worden gebruikt voor een binnenruimte/-tuin waar verbleven kan worden door de toekomstige bewoners. Ter plaatse van het voormalig achterste gedeelte van de sportschool kunnen extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze ruimtelijke verbetering biedt een oplossing voor de huidige parkeerproblematiek op de locatie en zorgt ervoor dat het parkeervraagstuk grotendeels op eigen terrein kan worden opgelost.

Het beoogde plan omvat twee bouwmassa's ieder passend bij de karakteristiek en korrel van zijn omgeving. De hoofdmassa is gelegen aan de (historische) bebouwingslint Pastoor Clercxstraat waaraan de grotere bouwmassa's en voorzieningen zijn gevestigd. Het pand is onderdeel van een voor het dorp zeer dichte bebouwingsstructuur die uitkomt op het kerkplein. De andere bouwmassa is gelegen en georiënteerd op de Kapitein S. Klapwijkstraat welke een toegangsweg is naar de ruim opgezette uitbreidingswijken die gelegen zijn achter de dorps hoofdstraat. Doordat deze bouwmassa naar achteren is gelegen en een lagere bouw- en goothoogte (9,5 / 5,5 meter) heeft als het hoofdgebouw heeft hij een onderschikte rol welke aansluit op de structuur van de straat en de te behouden nutsvoorziening. De hoofdmassa wordt door een hogere bouw- en goothoogte (10,5 / 6 meter) duidelijk geaccentueerd en is hiermee direct te herkennen als hoofdgebouw.

De bouw- en goothoogte van beide bouwmassa's passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast worden bestaande detail teruggebracht wat ten goede komt voor de herkenbaarheid vanuit het verleden. Een goed voorbeeld is de entree op de hoek van de Pastoor Clercxstraat en Kapitein S. Klapwijkstraat middels een schuine hoekgevel op de begaande grond. Uiteraard hebben deze detailleringen een moderne twist gekregen. Doordat er binnen de bestaande bouwvlakken wordt gebouwd ontstaat er geen nadelig effect ten boeven van het openbaargebied. Er ontstaat aan de Kapitein S. Klapwijkstraat zelf meer ruimte doordat het gebouw haaks op het hoofdgebouw komt te staan. Hierdoor ontstaat er net wat meer voorruimte welke ten goede komt van een extra langsparkeerplaats aan de voorzijde. Zoals al eerder aangemerkt al de totale bouwvolume afnemen waardoor er op het achter perceel ruimte ontstaat voor een binnenplaats/-tuin waar de overige parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

Beeldkwaliteit

Het pand Pastoor Clercxstraat 31 is in de Welstandnota aangeduid als 'beeldbepalend' en mede vanwege het scenario dat er mogelijk sprake is van sloop-nieuwbouw is gekozen een nieuw beeldkwaliteitskader in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld voor dit gebied (zie bijlage). Het beeldkwaliteitsplan is een herziening van de welstandsnota van Meierijstad en maakt hier onderdeel van uit. Belangrijke opgave is dat de nieuwbouw qua uitstraling en karakter moet aansluiten bij het bestaande karakter van de Pastoor Clercxstraat in Zijtaart. In het als bijlage opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf zijn criteria opgenomen die deze uitstraling en karakteristiek moeten waarborgen.



Figuur 2.2: Impressie beoogde situatie (Bron: Van Hooft Architecten)

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 heeft de ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ter inzage gelegen. De ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien worden de woningen stedenbouwkundig ingepast, dragen ze bij aan een sterke en gezonde regio en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden zodat er een beter en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectie-vere inzetting van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van enkele woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een toevoeging van 4 extra wooneenheden ten opzichte van de bestaande planologische situatie (dit zijn 5 woningen ten opzichte van de feitelijke situatie). Het toevoegen van 4 wooneenheden op deze locatie kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling, waarbij op grond van de jurisprudentie kan worden opgemaakt dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014,

201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan aan. In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de behoefte voor deze woningen. Geconcludeerd wordt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2030 (met een doorkijk naar 2050). Brabant is ook in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Brabant koestert haar sterke punten en regionale verschillen. Brabanders vertrouwen erop dat dit ook in de toekomst zo blijft. De complementariteit tussen stad en platteland is zo uitgewerkt dat er een aantrekkelijk en concurrerend palet aan vestigings- en leefmilieus is. Zowel op het niveau van wonen, werken als voorzieningen. De variatie in het landschap en het respect voor behoud van erfgoed bieden een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Doorwerking plangebied

In Noord-Brabant wordt gestreefd naar een gezond woon- en leefklimaat door de provincie. Dat betekent dat we aandacht hebben voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Een uitdagende en prettige leefomgeving stimuleert op een natuurlijke manier beweging en bevordert de gezondheid. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen. Onderhavig initiatief sluit aan op dit gedachtegoed. Het gedateerde pand dat nu nog enkel dienst doet als cafetaria wordt omgebouwd tot een appartementengebouw met 6 appartementen. Met dit initiatief wordt ingespeeld op de vraag voor multifunctionele woningen en ook betaalbare woningen voor mensen uit Zijtaart. Met dit initiatief wordt bijgedragen aan een prettige leefomgeving in het centrum van de kern Zijtaart. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in Structurenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 3.1). Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

Ook Zijtaart wordt geschaard onder het stedelijk concentratiegebied. De gemeenten maken zowel in regionaal verband als zelfstandig met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Vanuit de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde bij de realisatie van

het woningbouwprogramma. Het realiseren van 7 wooneenheden, waarvan 4 additionele, in bestaande bebouwing past in het beeld met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in de provinciale visie.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Provinciale Staten hebben op 1 januari 2019 opnieuw de Verordening ruimte geconsolideerd. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

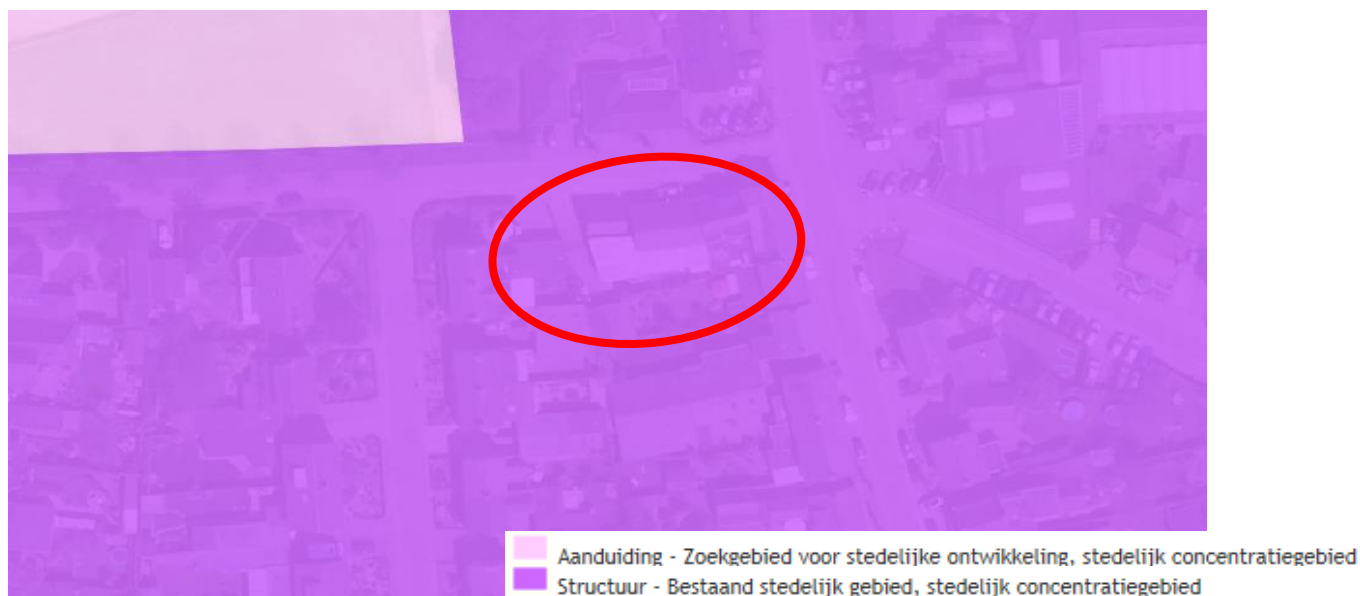
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Daarom wordt in deze toelichting het plan nog getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant (2019).

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is verder uitgewerkt in artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. In hoofdstuk 2 wordt reeds toegelicht hoe voldaan wordt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking plangebied

In figuur 3.2 is te zien dat het plangebied is aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.



Figuur 3.2: Ligging plangebied in kaart Verordening ruimte (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Een substantieel deel van de woningbouwopgave dient in bestaand stedelijk gebied opgevangen te worden. Daar liggen belangrijke herstructurerings- en inbreidingsopgaven. In dit geval is sprake van een inbreidingslocatie. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt verder gemotiveerd hoe voldaan wordt aan artikel 4.2 en 4.3 van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 is de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd voor de voormalige gemeente Veghel. Inmiddels is de gemeente gefuseerd met gemeente Schijndel en gemeente Sint-Oedenrode tot gemeente Meierijstad. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de gemeente. In de structuurvisie wordt er voor gekozen om voort te bouwen op typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als 'werkstad' op de kaart te houden en als 'woondorp' juist meer op de kaart te zetten.

Doorwerking plangebied

De ruggengraat van Zijtaart wordt gevormd door de Pastoor Clerxstraat, van oorsprong een middeleeuwse weg die recht over de heide liep. Langs deze straat liggen de kerk, de pastorie, het klooster, horecagelegenheden, de school en het dorps huis. Voorzieningen en bedrijven zijn vrijwel geheel geconcentreerd langs en nabij de Pastoor Clerxstraat

Om de leeftijdsopbouw van de bevolking zo evenwichtig mogelijk te houden, zal ook de komende jaren gedifferentieerd gebouwd moeten blijven worden. Dat wil zeggen meer multifunctionele woningen en betaalbare woningen voor jongeren. Daarnaast is het van belang dat het verenigingsleven kan blijven voorzien in de behoefte aan sociaal/culturele voorzieningen (o.a. muziek, sport, recreatie). Voor de uitbreiding van de woningvoorraad van de kern Zijtaart is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Meierijstad leidend. In paragraaf 3.3.2 wordt de Woonvisie Meierijstad 2018 nader uiteengezet.



Figuur 3.3: Ligging plangebied in structuurvisiekaart (Bron: voormalige gemeente Veghel)

Aan de Pastoor Clercxstraat 31-33-35 worden 4 extra wooneenheden gerealiseerd ten opzichte van de bestaande planologische situatie (dit zijn 5 woningen ten opzichte van de feitelijke situatie). Afhankelijk van de vraag wordt aan Pastoor Clercxstraat 35 de aaneengebouwde woning behouden, dan wel zal ook hier een transformatie plaats vinden waarbij ter plaatse twee gestapelde woningen binnen de huidige maximale bebouwingscontouren kunnen worden gecreëerd. In dit laatste geval zal één van de woningen in het plandeel Pastoor Clercxstraat 31-33 vervallen. In zijn totaliteit is in de toekomstige situatie sprake van 7 (voor het grootste deel) kleinschalige wooneenheden. Initiatiefnemer wil met dit initiatief inspelen op deze lokale vraag en betaalbare, multifunctionele woningen realiseren. Geconcludeerd wordt dat met onderhavig initiatief wordt aangesloten aan de visie voor de kern Zijtaart.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Waar wonen en werken jeugd aantrekt en er een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is ondersteuning waar die nodig is en een divers woningaanbod;

- Meierijstad neemt de behoefte van de woningzoekenden als uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Ook wordt gezegd dat de komende 10 jaar nog veel gebouwd moet worden. Daarna neemt de behoefte aan extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toegevoegd/ bijgebouwd te worden.

De bevolkingsgroei zorgt voor de periode tot 2030 voor woningbouwbehoefte. In het basisdocument wordt hierbij onderscheidt gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatief:

- Meierijstad had op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%. De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.
- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot 2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.
- Op de eerste plaats dienen we te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftecijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten. De beperkte plusopgave (verstedelijkingsopgave van de kern Veghel) kan ingezet worden om in de behoefte van huishoudens die zich willen vestigen in Veghel te voorzien.

In figuur 3.4 is een tabel weergegeven met de kwantitatieve woningbehoefte in Meierijstad.

Benodigd aantal woningen	2018	toe- name	2028	toe- name	2030	toe- name	2040
Sint Oedenrode l	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode h	7.498	699	8.197	97	8.294	174	8.468
Schijndel laag	10.036	653	10.689	85	10.774	-75	10.699
Schijndel hoog	10.036	893	10.929	129	11.058	-75	10.983
Veghel laag	15.940	1.925	17.865	239	18.104	839	18.943
Veghel hoog	15.940	2.351	18.291	317	18.608	839	19.447
Meierijstad laag	33.474	3.136	36.610	395	37.005	935	37.940
Meierijstad hoog	33.474	3.941	37.415	545	37.960	935	38.895

Figuur 3.4: Kwantitatieve woningbouw Meierijstad

In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028). Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke de kwantitatieve woningbehoefte is voor het woningbouwprogramma op basis van de lage respectievelijk de hoge woningbehoefte. De provincie gaat er bij de hoge prognose van uit dat in 2030 de gehele achterstand in realisatie woningbouw is ingehaald. Vandaar dat de cijfers voor de periode 2030-2040 voor zowel de lage als de hoge prognose gelijk zijn.

Uit cijfers (Woonvisie, juli 2018) blijkt dat de gemeente voor de komende 10 jaar een bouwprogramma van circa 59 woningen aan de kern Zijtaart wil toekennen. Dit aantal volgt uit de woningbehoefte en een beleidsmatige keuze van de gemeente over de wijze waarop deze behoefte over de kernen wordt verdeeld. Er is dus voor de gehele kern Zijtaart ruimte voor de toevoeging van maximaal 59 woningen waarbij de harde plancapaciteit op inbreidingslocaties in de kern Zijtaart nog moet worden afgetrokken. Op dit moment zijn er niet veel inbreidingslocaties in Zijtaart bekend waardoor het in ruimtelijk-planologisch opzicht verdedigbaar is om onderhavig plan van 7 woningen op inbreidingslocatie in procedure te brengen.

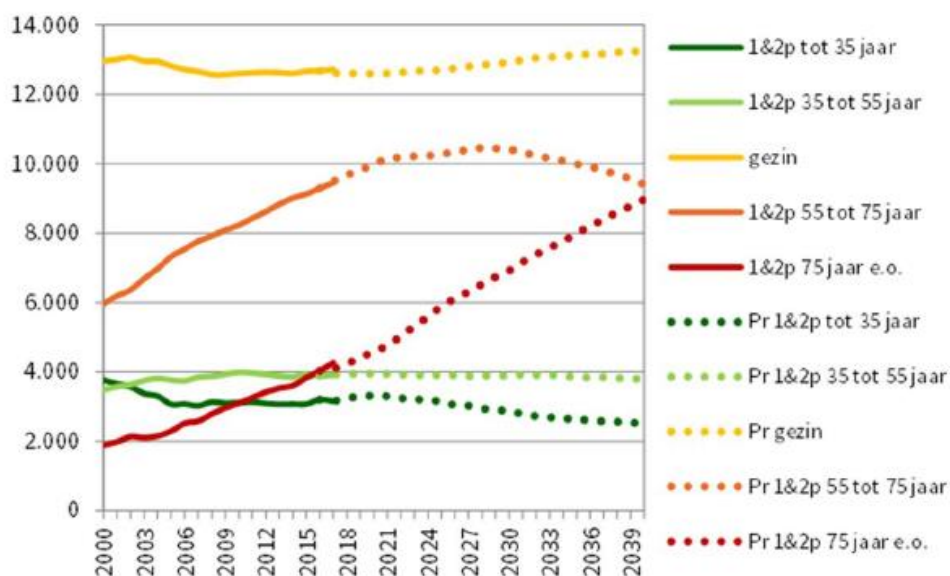
De cijfers (bouwprogramma in relatie tot behoefte/marktvraag) worden jaarlijks gemonitord en kunnen bijgesteld worden in de jaarlijks vast te stellen WoonAgenda. Hiermee kan geanticipeerd worden op mogelijke marktveranderingen (bijv. Keldonk wordt aantrekkelijker door N279, aantal eenpersoonshuishoudens groeit sneller etc.).

Kwalitatief:

De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding.

Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk, zoals te zien is in onderstaande figuur.

- De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens stijgt; dit geldt zowel voor ouderen als jongeren.
- De komende jaren zal Meierijstad flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Uit het onderzoek van de werkgroep die in het kader van het traject van de woonvisie woonwensen en woonbehoeften van ouderen in kaart heeft gebracht blijkt dat er 2.700 senioren graag willen verhuizen waarvan 1.600 binnen 1 tot 3 jaar.



Figuur 3.5: Prognose huishoudens

Het aantal jonge huishoudens en het aantal gezinnen blijven nagenoeg gelijk.

- Hoewel Meierijstad vergrijsd, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. De doelgroep blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt in Meierijstad. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een eengezinskoopwoning, met name tussen de €250.000 en €350.000.
- Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in de gemeente Meierijstad de komende jaren nagenoeg gelijk. Deze groep op de woningmarkt is echter wel sterk geneigd te verhuizen. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft er.
- Jongeren en jonge gezinnen ondervinden bij hun zoektocht naar geschikte woonruimte beperkingen wat betreft betaalbaarheid/financierbaarheid.

De kwalitatieve behoefte aan woningen voor de komende jaren (tot 2030) is in de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar voor Meierijstad in zijn totaliteit de volgende verdeling (prijsspeil 2018) aangehouden:

- 25% sociale huur
- 15% huur vanaf € 710,-/maand
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop)
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur)
- 20% koop > € 275.000 (duur)
- 10% variabel in te zetten

Doorwerking plangebied

Met onderhavig initiatief wordt de bestaande bovenwoning en het café omgebouwd tot maximaal 6 á 7 kleinschalige wooneenheden/appartementen (afhankelijk van de keuze of Pastoor Clercxstraat 35 ook bij de herontwikkeling wordt betrokken) ten opzichte van de drie wooneenheden die in de huidige planologische situatie toegestaan zijn. Het gaat hierbij om het ontwikkelen van de lokale vraag naar betaalbare, multifunctionele woningen realiseren. Onderhavig initiatief is in lijn met de Woonvisie Meierijstad, omdat voor een deel invulling wordt gegeven aan de (kwalitatieve)woningbouwbehoefte in de gemeente.

4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-plicht

Met dit bestemmingsplan worden in planologische zin 4 extra wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk gemaakt en wordt de bestaande sportschool positief bestemd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in de bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.2 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 21 juli 2017 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn

onderzocht. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van de quickscan beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

Gezien de afstand en de aard van de ingreep zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (gelegen op ruim 16 km) uitgesloten. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant (op circa 150 m) is gezien het gelijk blijven van de omgevingscondities eveneens niet aan de orde.

Conclusies soortbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Afhankelijk van de exacte invulling van de werkzaamheden is mogelijk nader onderzoek benodigd naar de functionaliteit van de bebouwing voor huismus en/of vleermuizen. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het (afhankelijk van de situatie) aanvragen van een ontheffing, de betreffende werkzaamheden alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, voorziet BRO geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing. De mogelijke aanwezigheid van een vleermuizenverblijfplaats en/of huismusnest(en) vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.
- Het eventueel verwijderen van de dakpannen en andere elementen waar op of onder andere vogelsoorten kunnen nestelen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

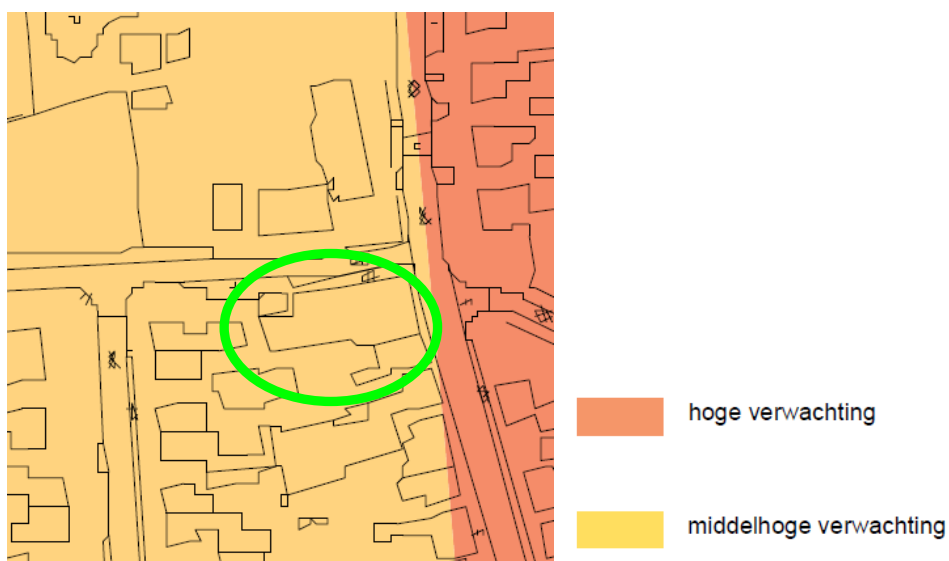
Beleidskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan 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.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingen (zie figuur 4.1). Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' Dit betekent wanneer meer dan 100 m² oppervlak aan bodem wordt geroerd en/of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De 6 á 7 wooneenheden worden op de plaats van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er wordt in beginsel geen nieuwe grond geroerd, waardoor eventueel aanwezige waarden niet geschaad worden. De bodemverstoringen vallen hiermee onder de vrijstellingsgrens. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

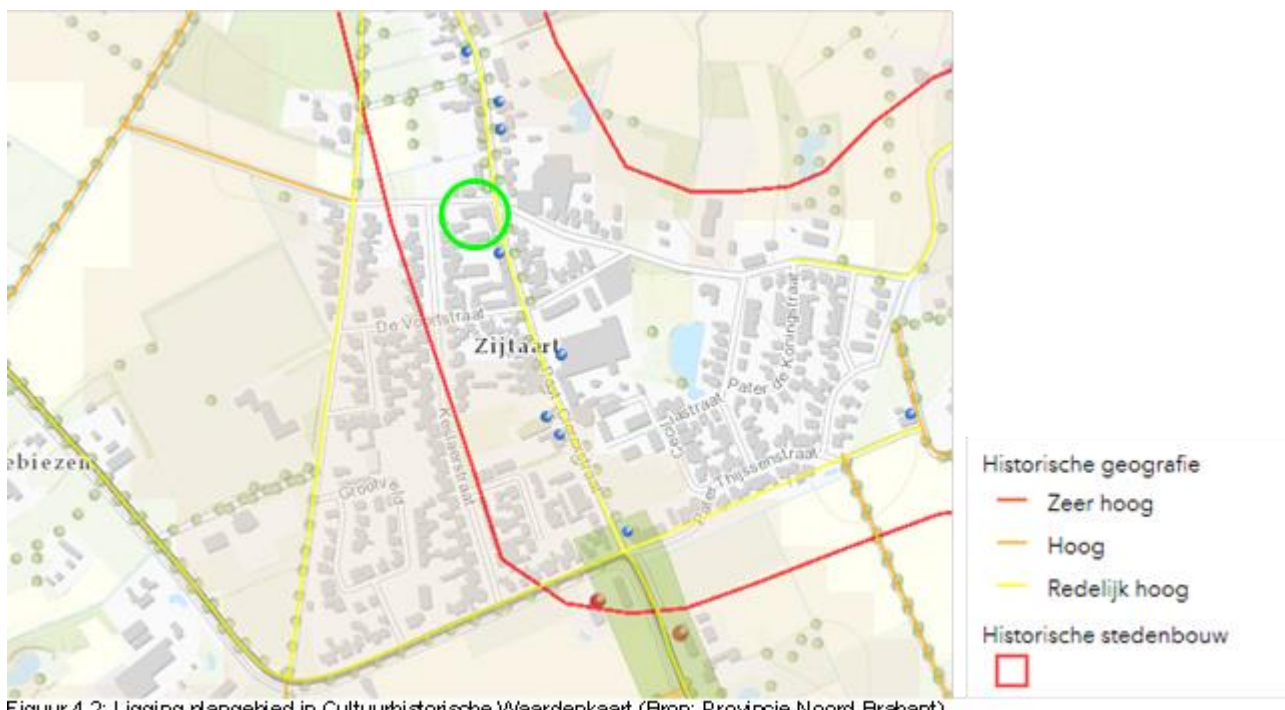


Figuur 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: (voormalige) gemeente Veghel)

Doorwerking plangebied cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is te zien (figuur 4.2) dat het plangebied gelegen is binnen een gebied met historisch redelijk hoge waarde (rode omlijning) en tevens is gelegen aan de Pastoor Clercxstraat, welke historisch geografisch gezien ook een redelijk hoge waarde heeft (gele belijning).

In de toelichting behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt aangegeven dat Zijtaart een Heidenederzetting is, welke gelegen is op oude oeverwal van de Aa (genoemd in 1356). Na de stichting van de parochie en de bouw van de Sint-Lambertuskerk (1871) heeft een dorpsverplaatsing naar de nieuwe kom rond de kerk plaatsgevonden. Daarbij is een voornamelijk noordwaarts gerichte lintvormige uitbreiding (Pastoor Clercxstraat) ontstaan. Deze is overgegaan in de voormalige heidenederzetting Doornhoek. Bepalend in de kom van Zijtaart zijn de kerk, pastorie (1875) en het klooster (1901,1907), naar noorden meer eenvoudige eenlaagse woonhuizen (circa 1890-1920), overgaand in boerderijen (circa 1850-1920) op Doornhoek.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Het initiatief heeft geen invloed op deze waarden of de redelijk hoge waarde historisch geografisch van de Pastoor Clercxstraat. Het horecapand met twee appartementen aan Pastoor Clercxstraat 31-33-35 is namelijk gebouwd in de jaren 1950 en bestaat uit twee lagen. Het is hiermee geen historisch beeldbepalend object. Gemeente Meierijstad adviseert wel om de typerende entree/ingang op de hoek van het pand te behouden. Dit element is ook teruggebracht zoals uit de schetsontwerpen blijkt. De nieuwe woningen aan de zijde van de Pastoor Clercxstraat worden allemaal binnen de bestaande funderingen gerealiseerd. Hierdoor verandert het straatbeeld en stedenbouwkundig beeld zo min mogelijk en wordt geen afbreuk gedaan aan de beeldbepalende Pastoor Clercxstraat. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer

van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en (voormalige gemeente) Veghel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

4.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Beschermde zones

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieu- en Waterplan.

Keurbescherming en oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen of is oppervlaktewater aanwezig die bescherming vanuit de Keur genieten.

Hemelwater en rioleringsaspecten

In de Keur is opgenomen onder artikel 15, lid 1 dat compensatie voor de toename van verhard oppervlakte niet nodig is, wanneer het oppervlakte kleiner dan 2.000 m² is. In dit geval wordt hydrologisch positief ontwikkeld. Een gedeelte van de bebouwing van het café ter plaatse van Pastoor Clercxstraat 31-33 wordt gesloopt en wordt niet teruggebouwd. Hiermee worden extra mogelijkheden gecreëerd om in het plangebied het hemelwater af te voeren.

In de huidige situatie is er in en nabij het plangebied drukriolering aanwezig. In de beoogde situatie is dit ook het geval. De woning wordt aangesloten op deze riolering. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Hemelwater wordt niet afgevoerd via de riolering. Er zijn voldoende mogelijkheden in het plangebied zelf om het hemelwater af te voeren.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Voor Pastoor Clercxstraat 31-33 is een historische bodemtoets verricht (zie bijlage). Er is namelijk, naast de horecafunctie, reeds sprake van een woon- en sportfunctie. Door het invullen van dit formulier is het bodemgebruik in het verleden, nu en in de toekomst duidelijk uiteengezet. Ter hoogte van de sportschool van Pastoor Clercxstraat 31 bevindt zich een buiten gebruik gestelde ondergrondse huisbrandolietank van 5.000 liter. Hiervan is echter bij de gemeente een Kiwa-certificaat bekend. Hieruit kan opgemaakt worden dat de tank op 5 oktober 1998 door een erkend en gecertificeerd bedrijf is gesaneerd en dat daarbij geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Voor Pastoor Clercxstraat 35 geldt dat reeds sprake is van een bestemming 'Wonen', waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Naast het feit dat er qua functie, wat betreft de aanwezigheidsduur van personen, geen wijziging plaatsvindt (ook bij horeca zijn meer dan 2 uur per dag mensen in een ruimte aanwezig) en de huis-

brandolietank op de Pastoor Clercxstraat 31 door een erkend bedrijf gesaneerd is, kan er (mede gezien de resultaten uit de historische bodemtoets) vrijstelling verleend worden voor bodemonderzoek. Geconcludeerd kan worden dat voor de bodem geen belemmeringen ondervonden worden door de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende functies, zoals woningen en diverse bedrijven. Dit betekent dat de richtafstanden met een stap verlaagd mogen worden. De daadwerkelijke milieucategorie wijzigt echter niet.

Doorwerking plangebied

Activiteiten ter plaatse Pastoor Clercxstraat 31-33

Met dit bestemmingsplan wordt de sportschool positief bestemd. Een sportschool heeft een milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Binnen gemengde gebieden – hier

¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit bijlage 1 zijn dan niet toepasbaar. In bijlage 4 een voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging opgenomen. Hierin staan geen richtafstanden maar categorieën A, B en C. Deze categorieën geven aan onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

- Categorie A; toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B; toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C; toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In dit geval wordt de sportschool gezien als een 'Categorie B' activiteit. Dit zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Zoals ook blijkt uit onderstaand kopje 'Activiteiten in omgeving Pastoor Clercxstraat 31-33-35' is duidelijk sprake van functiemenging. De sportschool wordt bouwkundig afgescheiden van de beoogde woningen waardoor een aanvaarbare functiemenging plaatsvindt ter plaatse van Pastoor Clercxstraat 31-33-35.

Activiteiten in omgeving Pastoor Clercxstraat 31-33-35

De belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van Pastoor Clercxstraat 31-33-35 zijn onderzocht in deze paragraaf. Aan Pastoor Clercxstraat 34 is een garage aanwezig. Een garage heeft volgens de VNG-brochure milieucategorie 2. Doordat sprake is van een gemengd gebied mag de afstand met een trap verlaagd worden. Dit houdt in dat 10 meter afstand gehouden moet worden tot het garagebedrijf om te voldoen. Hier wordt aan voldaan, gemeten is van bouwvlak tot bouwvlak aangezien alleen binnen het bouwvlak bebouwing opgericht mag worden volgens de bestemmingsplanregels. Verder zijn nog enkele bedrijven aanwezig nabij het plangebied, zie onderstaande tabel.

Tabel 1: Inrichtingen nabij Pastoor Clercxstraat 31-33

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
Autogarage	Pastoor Clercxstraat 34	2 (30 meter, 10 meter in gemengd gebied)	19,5 meter
Loodgieter	Pastoor Clercxstraat 39	2 (maximaal planologisch mogelijk) (30 meter, 10 meter in gemengd gebied)	17 meter
Bouwbedrijf	Pastoor Clercxstraat 45	3.1 (50 meter, 30 meter in gemengd gebied)	51 meter

Voor ieder van deze functies is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak en wat op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijk is. Geconcludeerd wordt dat Pastoor Clercxstraat 31-33-35 niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Omgekeerd zorgen de bedrijven ook niet voor belemmeringen van de beoogde woningen en sportschool, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

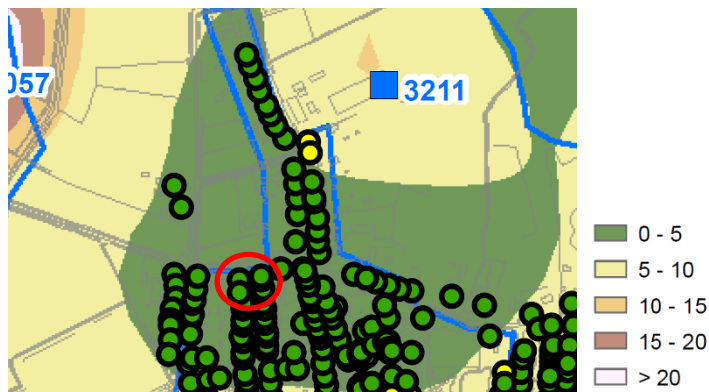
De gemeente Veghel, inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad, heeft een geurverordening vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor de kern van Zijtaart een voorgrondnorm van 3,0 OU/m³ en een vaste afstandsnorm van 100 meter geldt.

Doorwerking plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen veehouderij bevindt zich op ruim 160 meter van het plangebied. Gezien de afstand van het bedrijf tot aan het plangebied, de beperkte geuremissie (5.100 OU/s) en de aanwezigheid van (andere) bestaande geurgevoelige objecten tussen het agrarisch bedrijf en het plangebied vormt dit geen belemmering.

Onderhavig initiatief zal niet leiden tot een onevenredige belemmering voor het bedrijf en de geurbelasting vanwege het bedrijf in het plangebied zal aanvaardbaar zijn. Andere veehouderijen liggen op ruimere afstand en zijn daarmee niet relevant voor de individuele geurbelasting. Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de gemeentelijke geurverordening voor het aspect 'voorgrondbelasting'.

Daarnaast is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Uit onderstaande figuur uit de evaluatie van het geurbeleid van de gemeente Veghel uit 2015 kan afgeleid worden dat de achtergrondbelasting lager is dan 5 OU. Dit betekent dat in het plangebied voldaan wordt aan de norm die geldt vanuit de Verordening ruimte (10 OU/m³).



Figuur 4.3: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (Bron: Evaluatie geurbeleid gemeente Veghel, 2015)
De conclusie is dat het plan de bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmert en dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Het aspect 'geur' zal geen belemmering vormen.

4.8 Akoestiek

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

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

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden.

Doorwerking plangebied

K+ Adviesgroep heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen ten gevolge van wegverkeer voor Pastoor Clercxstraat 31-33. Voor Pastoor Clercxstraat 35 geldt dat reeds sprake is van een woonbestemming en een bestaande bouwvlak dat niet wijzigt in de toekomstige situatie. Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van de Pastoor Clercxstraat, Pater Vervoortstraat en Kapitein Klapwijkstraat. Deze wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn daarom enkel in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Pastoor Clercxstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 57 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Zou aan de Wet geluidhinder worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met

4 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het terugdringen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde middels het toepassen van een stil wegdek, zou kunnen leiden tot een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten hiervoor bedragen 120 m x 7 m x € 50,- = € 42.000,- en stuiten op bezwaren van financiële aard.

Pater Vervoortstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 50 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en daarmee niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde, zou daaraan worden getoetst. Daarmee is ten gevolge van deze weg sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Kapitein Klapwijkstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 54 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Zou aan de Wet geluidhinder worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het terugdringen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde middels het toepassen van een stil wegdek, leidt tot een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten hiervoor bedragen 90 m x 7 m x € 50,- = € 31.500 en stuiten op bezwaren van financiële aard.

Cumulatie en Bouwbesluit

Vanwege een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting gecumuleerd. De geluidbelasting is maximaal 58 dB. Er is sprake van een verbouwsituatie en derhalve dient voor de gevelgeluidwering te worden voldaan aan het reeds verkregen niveau. Omdat het pand uit 1950 is, betekent dit feitelijk dat geen eisen worden gesteld aan de gevelgeluidwering. Uit het oogpunt van gezondheid en comfort kan wel vrijwillig worden gekozen voor het treffen van geluidwerende maatregelen. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij de regels voor saneringen, een binnenniveau van 43 dB is dan nog acceptabel. Indien maatregelen bij sanering worden getroffen, wordt gestreefd naar een binnenniveau van 38 dB. Voor nieuwbouw geldt een binnenniveau van maximaal 33 dB. Uit tabel 4.4 blijkt welke gevelwering per situatie nodig is.

Bij bestaande woningen is de gevelgeluidwering gewoonlijk minimaal 17 dB. Dit betekent dat in deze situatie altijd zal worden voldaan aan een binnenniveau van 43 dB en wellicht ook aan 38 dB.

Hoewel wettelijk geen verplichting geldt is er in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor gekozen om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin is bepaald dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan indien door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen invloed heeft op de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai en geen nader onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkeling kan door gang vinden.

4.9 Luchtkwaliteit

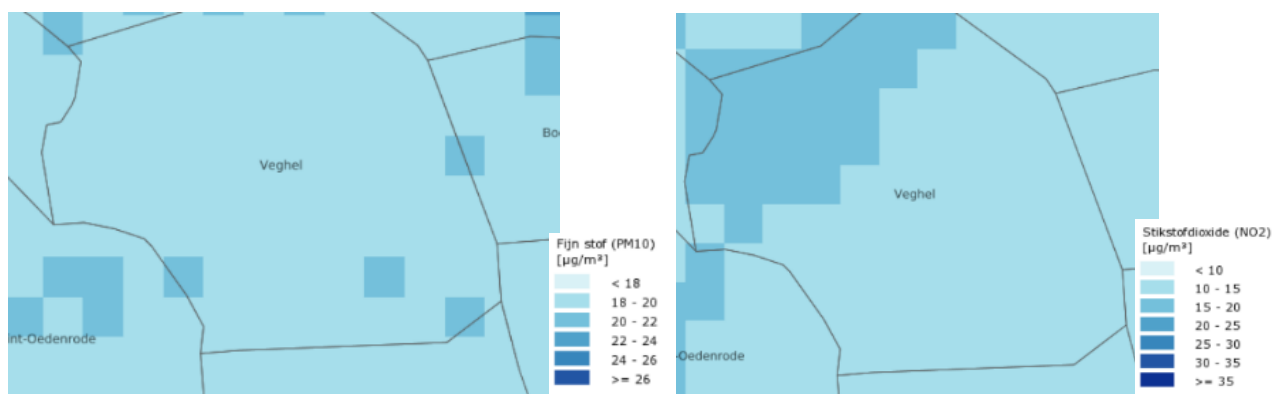
Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 4.4: PM10- en NO2-concentratie 2018 (Bron: GCN en GDN)

In bovenstaande figuren is de concentratie PM10 en NO2 weergegeven. Deze bedraagt respectievelijk 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ welke geldt voor beide concentraties.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de daarmee samenhangende Regeling basisnet.

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants en winkels.

Beleidsvisie externe veiligheid

De voormalige gemeente Veghel beschikt over een "Beleidsvisie Externe Veiligheid", vastgesteld op 20 februari 2014. De beleidsvisie is gemaakt om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met

risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

In deze beleidsvisie wordt ervoor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

- Externe veiligheid risico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- De besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- Maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, zelfredzaamheid te verhogen en demogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

De gemeente hanteert drie gebiedstypen:

- Risicoluw gebied (geen ruimte voor risicovolle objecten);
- Gemengd gebied bestaande historische gegroeide gemengde gebieden. Nieuwe kwetsbare uitsluitend indien expliciet aangegeven en toelaatbaar indien wordt voldaan aan normen;
- Intensief gebied (geen ruimte voor kwetsbare objecten).

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen een als 'risicoluw' aangewezen. Het plan voorziet in woningbouw en past daarmee binnen de uitgangspunten van dit gebiedstype.

Uit de gemeentelijke beleidsvisie volgt externe veiligheid geen belemmering is voor het ruimtelijk initiatief. Daarbij vindt een functiewijziging van Horeca naar Wonen plaats waardoor in feite een verlaging van het aantal personen in een gebied plaatsvindt. Voor onderhavig initiatief is wel op de Risicokaart gekeken of er eventueel risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes in de omgeving aanwezig zijn.

Inrichtingen:

In de omgeving van Zijtaart zijn twee veehouderijen met een propaantank (respectievelijk 3000 en 8000 liter) gelegen. Voor wat betreft de veehouderijen die de beschikking hebben over een propaantank wordt opgemerkt dat hierbij geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied voor het groepsrisico. De grens van de inrichting is in deze leidend en het projectgebied is op ruime afstand van deze grens gelegen. Van belemmeringen is hierbij derhalve geen sprake.

Buisleidingen:

De hogedruk aardgasleiding (transportroutedeel Z-542-10) is gelegen op een afstand van ruim 800 meter van het plangebied. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. De betreffende leiding heeft een maximale werkdruk van 40 Bar en een uitwendige diameter van 168,00 millimeter wat betekent dat de 100% letaliteitsgrens van de leiding is gelegen op een afstand van 40 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op een afstand

van 70 meter uit het hart van de leiding. Gezien het feit dat het plangebied ruimschoots (500 meter) is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens, wordt geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Transportroutes:

Op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A50. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de Regeling basisnet blijkt dat ter hoogte van dit plangebied (wegvak B87) geen sprake is van een plaatsgebonden risico of plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over dit wegvak worden wel stoffen vervoerd met de classificatie LT2. Hierbij wordt een invloedsgebied gehanteerd van 880 meter volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Het plangebied valt niet binnen dit invloedsgebied.

Echter, op een afstand van ca. 820 meter van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N279. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen Noord-Brabant' (2010) blijkt dat ter hoogte van het plangebied (wegvak NCB laan / Rijksweg (Veghel) - N272 / N279 (Beek en Donk)) geen sprake is van een plaatsgebonden risico (niet aanwezig) of plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over dit wegvak worden wel stoffen vervoerd met de classificatie LT2. Hierbij wordt een invloedsgebied gehanteerd van 880 meter volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Het plangebied valt binnen dit invloedsgebied. Er dient dan ook een beperkte groepsrisicoverantwoording uitgevoerd te worden op grond van artikel 7 van het Bevt.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plan in het invloedsgebied van de provinciale weg N279 dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Gezien de afstand van het plangebied tot de N279 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de wagon/ tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn goed. Het initiatief voorziet in de realisatie van o.a. appartementen. Er zijn geen aanwijzingen dat hierin verminderd zelfredzame personen zullen verblijven.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren

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

Alarmering

In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Hiermee kunnen mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht worden geïnformeerd. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen (vluchten of schuilen).

Schuilen

Bij een toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Voor de realisatie van het merendeel van de appartementen wordt bestaande bebouwing aangepast. Het verdient hierbij aanbeveling om goede isolatie en waar mogelijk – uitschakelbare – mechanische ventilatie toe te passen (bij nieuwbouw vindt dit standaard plaats). Hierdoor kan het schuilen in het plangebied effectief plaatsvinden.

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 Veghel (thans Meierijstad). De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de N279. Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt niet toe;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.11 Verkeer en parkeren

Vanaf 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening te vervallen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad die daar nog niet in voorzien, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. De Nota parkeernormen Meierijstad 2018 is dan ook vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'.

Doorwerking plangebied - parkeren

Conform de normen gemeentelijke Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 ligt het plangebied in een van de overige kernen, namelijk Zijtaart. In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen in de bestaande en de beoogde situatie weergegeven:

Huidige situatie

Functie	Oppervlakte (in m ²)	Parkeernorm (per woning of 100 m ² bvo)	Aantal parkeerplaatsen benodigd volgens beleid
Horeca (café, bar, cafetaria)	380	7,5	28,5
Twee appartementen (nr. 31 en 33)	-	1,8	3,6
Woning nr. 35	-	2,2	2,2
Sportschool	175	5,1	8,9
Totaal aantal (benodigd) parkeerplaatsen			44

Beoogde situatie

Functie	Oppervlakte (in m ²)	Parkeernorm (per woning of 100 m ² bvo)	Aantal parkeerplaatsen benodigd volgens beleid
Zes appartementen	-	1,8 (0,3 bezoekersaandeel)	10,8
Woning nr. 35	-	2,2 (0,3 bezoekersaandeel)	2,2
Sportschool	175	5,1 (5,1 bezoekersaandeel rekening houdend met avondbezoek (100%))	8,9
Totaal aantal (benodigd) parkeerplaatsen			22

Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat het plan in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen heeft. Dit is weliswaar een afname van 22 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie maar kan alsnog tot parkeerproblemen leiden aangezien er weinig ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren. Daarom wordt tevens het dubbelgebruik/bezettingsgraad in de huidige en toekomstige in onderstaande tabellen in beeld gebracht. Het maatgevende moment is hierbij de werkdagavond.

Werkdagavond huidige situatie

Huidige situatie					
Functie	Aantal (st.)	Parkeernorm (pp/won.) bewoners	Parkeernorm (pp/won.) bezoekers	Parkeerbehoefte (pp) bewoners	Parkeerbehoefte (pp) bezoekers
Woning nr. 35	1	90% van 1,9	80% van 0,3	1,7	0,2
Woningen nieuw (appartementen)	2	90% van 1,5	80% van 0,3	8,1	1,4
Sportschool	175	nvt.	100% van 5,1	-	8,9
Horeca (café, bar, cafetaria)	380	nvt.	90% van 7,5	-	6,7
Totaal				9,8	17,5
				27	

Werkdagavond toekomstige situatie

Toekomstige situatie					
Functie	Aantal (st.)	Parkeernorm (pp/won.) bewoners	Parkeernorm (pp/won.) bezoekers	Parkeerbehoefte (pp) bewoners	Parkeerbehoefte (pp) bezoekers
Woning nr. 35	1	90% van 1,9	80% van 0,3	1,7	0,2
Woningen nieuw (appartementen)	6	90% van 1,5	80% van 0,3	8,1	1,4
Sportschool	175	nvt.	100% van 5,1	-	8,9
Totaal				9,8	10,5
				20	

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de daadwerkelijke parkeerdruk op een werkdagavond 27 parkeerplaatsen bedraagt in de huidige situatie en 20 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. De huidige parkeerdruk van 27 parkeerplaatsen wordt momenteel geheel in het openbaar gebied opgevangen. Met dit planvoornemen worden op eigen terrein 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarmee kan de parkeerbehoefte van de bewoners van de woningen op eigen terrein plaatsvinden. De parkeerdruk in het openbaar gebied neemt af tot 10 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Onderhavig planvoornemen leidt daarmee tot een aanzienlijke verlaging van de parkeerdruk in het openbaar gebied wat positieve effecten heeft op de leefomgeving.

Figuur 4.5 geeft een impressie van de situering van de parkeerplaatsen op het eigen terrein en in het openbaar gebied in de toekomstige situatie. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn daar reeds aanwezig.



Figuur 4.5: Situering parkeergelegenheid in plangebied

Doorwerking plangebied – verkeer

Door uitvoering van onderhavig initiatief wordt, evenals het aantal parkeerplaatsen, een vermindering van verkeersbewegingen gegenereerd. Dit heeft een positieve invloed op de verkeersafwikkeling op de Pastoor Clercxstraat.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.12 Gezondheid

Sputzones

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gronden gelegen waar mogelijk sprake is van spuitzones. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van Pastoor Clercxstraat 31-33-35.

Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

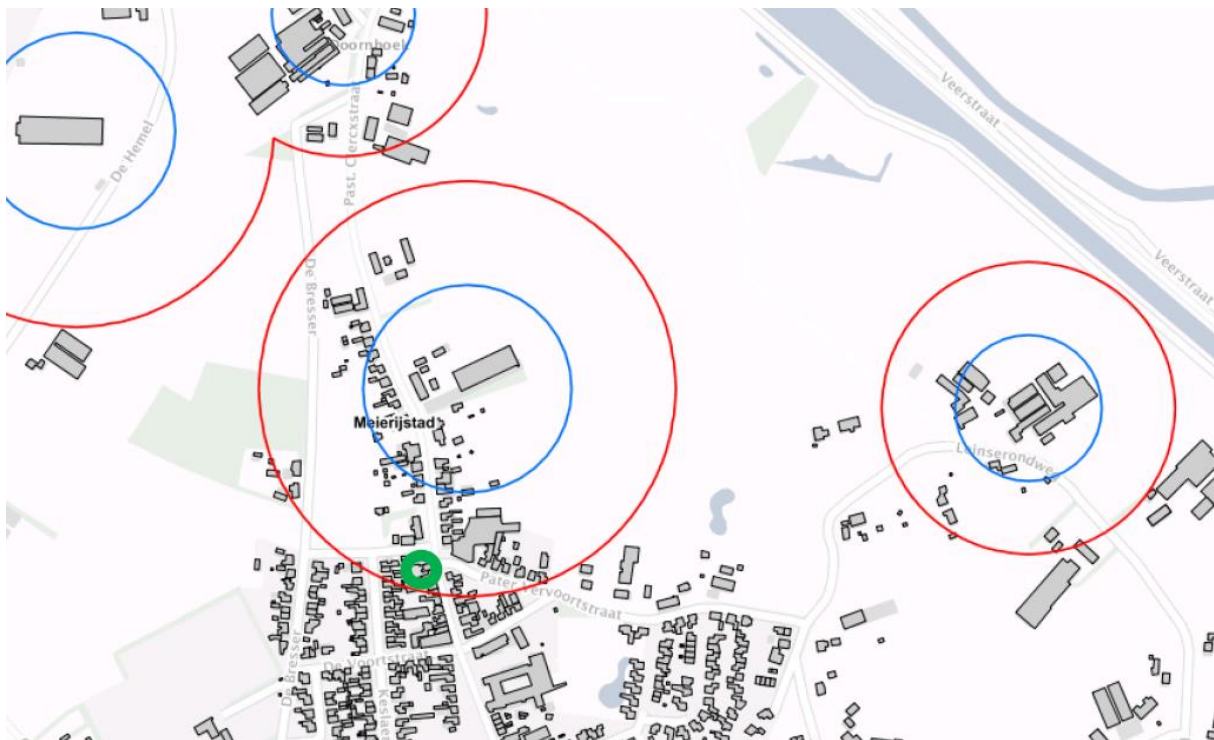
In de plangebieden zelf zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen kunnen vormen. De functiewijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Veehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Pluimvee- en varkenshouderijen

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Brabant zijn individuele endotoxine cirkels getrokken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de Notitie. Deze zijn in onderstaand kaartje met blauw aangegeven. Hieromheen zijn rode cirkels ingetekend met een dubbele straal van de blauwe cirkels. Als de blauwe cirkels elkaar overlappen geeft dit een indicatie dat er sprake is van een verhoogd cumulatief risico. In die gevallen zouden ook woningen binnen de rode contour door cumulatie een te hoge endotoxinebelasting kunnen ondervinden. Uit onderstaand kaartje blijkt dat het plangebied (groen bolletje) in een rode cirkel is gelegen; omdat de blauwe cirkels elkaar echter niet overlappen is er geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.



Figuur 4.6: Ligging plangebied in relatie tot omliggende veehouderijen met bijbehorende endotoxinecirkels (Bron: ODBN)

Geitenhouderijen

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

Conclusie

Gezien vorenstaande vormen bovenstaande aspecten geen belemmering.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan vormt de herbestemming van locatie Pastoor Clercxstraat 31-33-35 ten behoeve van woningbouw en positief bestemmen van de sportvoorziening. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Zijtaart' en bij het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen'. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012.

Voor Pastoor Clercxstraat 31-33-35 is de locatie voorzien van de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak, een maximum goot- en bouwhoogte en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ook is een maximum aantal wooneenheden van 7 op de verbeelding vastgelegd. Tot slot is ter plaatse van de sportschool een functieaanduiding 'sportschool' opgenomen.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze regels geven algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze regels zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels zijn aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze regel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, een dubbelbestemming en één functieaanduiding. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Er zijn maximaal 7 gestapelde en/of aaneengebouwde wooneenheden toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale toegestane goot- en bouwhoogtes van het hoofdgebouw zijn op de verbeelding weergegeven. De omliggende gronden zijn onderverdeeld in twee aanduidingen 'erf' en 'tuin' waaraan in de regels een regeling is gekoppeld.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

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

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 november 2018 tot en met 17 december 2018 conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast:

- De toegestane maximale bouw- en goothoogtes zijn gereduceerd, waardoor er een duidelijkere hiërarchie ontstaat tussen de Pastoor Clercxstraat en de Kapt. Klapwijkstraat.
- Er zijn op het binnenterrein door het anders inrichten van de begane grond meer mogelijkheden ontstaan voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die een minimaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein verplicht stelt en borgt.

Het plan is vervolgens gewijzigd aan de raad ter vaststelling aangeboden.

6.1.3 Omgevingsdialoog

Op 27 mei 2016 heeft initiatiefnemer verschillende belanghebbenden in de directe omgeving op de hoogte gebracht van zijn plannen. De omgeving reageerde positief op het initiatief. Als aandachtspunten zijn het parkeren en de bouwhoogte aan de Kapt. Klapwijkstraat genoemd. Hiermee is rekening gehouden in het gewijzigde plan. Als bijlage is een verslag van het omgevingsdialoog is geanonimiseerd opgenomen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

