Goede onderbouwing fysieke leefomgeving
Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode
Gemeente Meierijstad



KASTELIJN
RUIMTELIJK ADVIES

Gemeente Meierijstad

Goede onderbouwing fysieke leefomgeving (GoFlo)

Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode

Wijziging omgevingsplan

(art. 16.30 lid 1 Omgevingswet)

Projectlocatie

Adres:	Ollandseweg 139
Postcode:	5491 XA
Plaats:	Sint-Oedenrode

Gegevens adviesbureau

Naam:	Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon:	D.F.H. Kastelijn
Adres:	Bieslook 21
Postcode:	5491 KE
Plaats:	Sint-Oedenrode
Telefoon:	06 – 22786032
e-mail:	kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

Naam document	*GoFlo 'Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode´*
Versie	*Ontwerp: 01 – 12 – 2024*
Auteur	*drs. D.F.H. Kastelijn*

Inhoud

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2. HUIDIGE SITUATIE 8

3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING 10

4. BELEIDSKADER 13
4.1 Rijksbeleid 13
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 13
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 14
4.2 Provinciaal beleid 15
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 15
4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 16
4.3 Regionaal beleid 20
4.3.1 Beleid Waterschap De Dommel 20
4.4 Gemeentelijk beleid 24
4.4.1 Woonvisie Meierijstad 24
4.4.2 Kansen voor Kwaliteit 25
4.4.3 Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad 25
4.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' 26
4.4.5 Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' 29

5. FYSIEKE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN 32
5.1 M.e.r.-beoordeling 32
5.2 Bedrijven en milieuzonering 33
5.3 Geur 35
5.4 Gezondheid in relatie tot veehouderijen 36
5.5 Luchtkwaliteit 41
5.6 Geluid 43
5.7 Trillingen 44
5.8 Bodem 45
5.9 Omgevingsveiligheid 48
5.10 Spuitzones 51
5.11 Hoogspanningslijnen 51
5.12 Kabels en leidingen 52
5.13 Flora en fauna 53
5.14 Water 55
5.15 Archeologie en cultuurhistorie 56
5.16 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit 58

5.17 Verkeer en parkeren 59
5.18 Duurzaamheid en gezondheid 60

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE 61
6.1 Economische haalbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
6.2.1 Omgevingsdialoog 61
6.2.2 Procedure 62

BIJLAGE 1 VERSLAGFORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG
BIJLAGE 2 VERKENNEND EN NADER ASBEST IN BODEMONDERZOEK – MILIEUPARTNER
BIJLAGE 3 AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE GEBRUIKSFASE
BIJLAGE 4 ERFINRICHTINGSPLAN – H8 ONTWERP

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het agrarisch bedrijfsperceel Ollandseweg 139 te Sint-Oedenrode. Op de locatie heeft de vader van initiatiefnemer gedurende 40 jaar een agrarisch bedrijf in de teelt van zacht fruit geëxploiteerd. Dit bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de vader van initiatiefnemer. Middels voorliggend plan wordt de ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt het agrarisch bouwvlak van de locatie verwijderd, wordt een tunnelkas van 477 m^2 gesloopt en wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Daarnaast wordt mogelijk gemaakt om in de nieuwe situatie 288 m^2 van de op het perceel in totaal resterende 336 m^2 aan bijgebouwen in te zetten voor statische opslag bij wonen, in de vorm van caravanstalling.

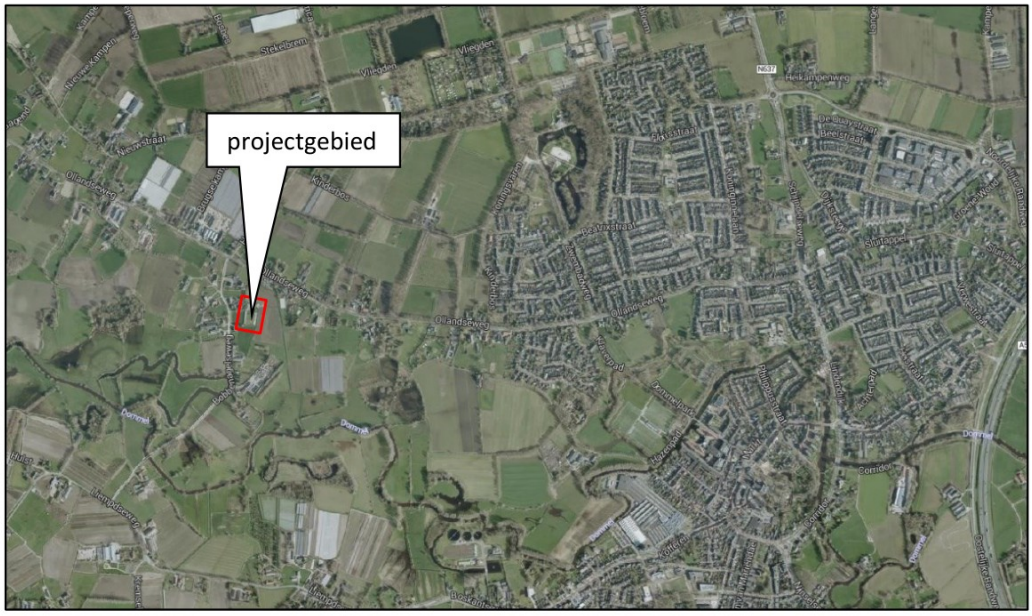
Het projectgebied is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad. Daar voorliggend initiatief niet mogelijk gemaakt kan worden middels een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt gekozen om het initiatief mogelijk te maken middels een wijziging van het omgevingsplan op basis van artikel 16.30 lid 1 van de Omgevingswet.

Middels haar mail d.d. 6 december 2023 heeft de intaketafel van de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt voorliggend initiatief tot herbestemming van het projectgebied voorstelbaar te achten. Vervolgens heeft de omgevingstafel van de gemeente Meierijstad middels haar schrijven d.d. 5 juli 2024 kenbaar gemaakt dat haar algemene houding ten opzichte van het planvoornemen positief is. De gemeente nodigt initiatiefnemer uit om de zaak, met inachtneming van de opgevraagde adviezen, gereed te maken voor een formele aanvraag.

Middels voorliggende onderbouwing worden de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving in beeld gebracht en wordt aangetoond dat bij het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals opgenomen in art. 8.0a lid 2 van het Bkl.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, ten westen van de kern Sint-Oedenrode en ten oosten van de kern Olland. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode - sectie P - nummers 847, 846 en 845 (gedeeltelijk). In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied nader weergegeven.



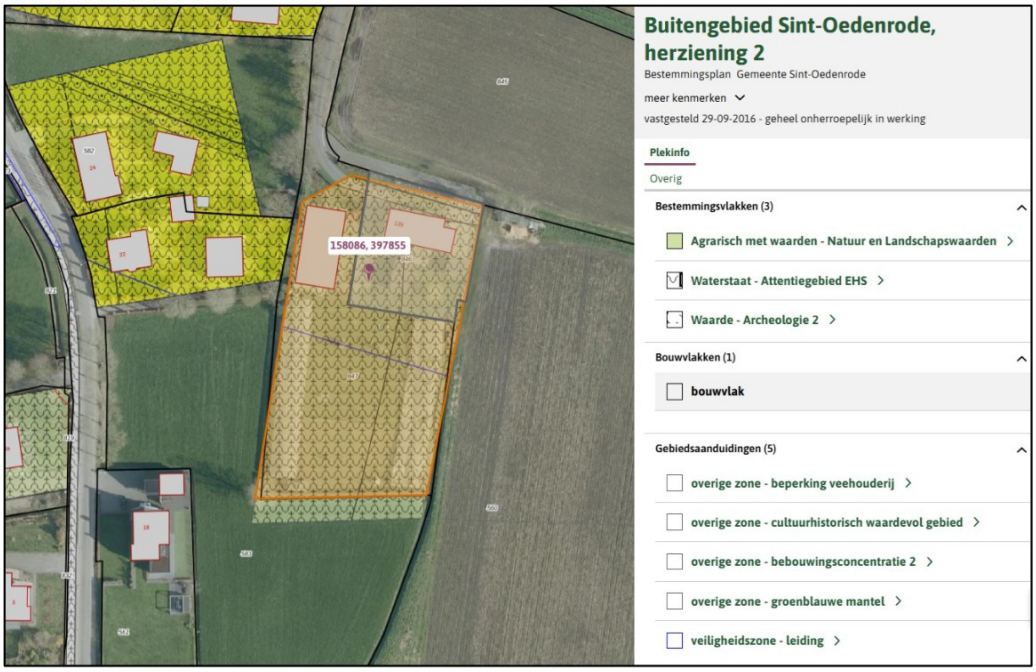
Figuur 1.1: Luchtfoto ligging projectgebied (bron: www.kadastralekaart.com).

1.3 Omgevingsplan

Middels de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente Meierijstad per direct een omgevingsplan van rechtswege. Het betreft het Omgevingsplan gemeente Meierijstad dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat.

Onderdeel uitmakend van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. Het projectgebied is v.w.b. de verbeelding gelegen binnen genoemd bestemmingsplan en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Op het perceel is een agrarisch bouwvlak aanwezig van ca. 0,5 hectare. Naast genoemde enkelbestemming zijn op de locatie (gedeeltelijk) de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk), Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' gelegen. Tevens zijn op de locatie een aantal gebiedsaanduidingen gelegen. Het betreft de aanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2', 'overige zone – beperking veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'veiligheidszone – leiding'. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, met daarop het agrarische bouwvlak oranje gearceerd weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'.

Voorliggend initiatief is strijdig met het (tijdelijke) omgevingsplan. In de huidige situatie is het ter plaatse van het projectgebied niet toegestaan om de aanwezige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen alsmede om 288 m^2 van de bijgebouwen in gebruik te nemen voor statische opslag in de vorm van caravanstalling bij deze woning. Het voorgenomen gebruik is hiermee strijdig met het omgevingsplan. De wijziging van het omgevingsplan biedt uitkomst om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende onderbouwing wordt de huidige ruimtelijk-functionele situatie van het projectgebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Het beleidskader (zowel op Rijks, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau) dat van toepassing is op het projectgebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 4 geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende aspecten van het initiatief die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving aan bod. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de economische en maatschappelijke uitvoerbarheid van het initiatief.

2. Huidige situatie

De (voormalige) agrarische bedrijfslocatie Ollandseweg 139 is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Initiatiefnemer is sinds 2019 eigenaar van de locatie, waar zijn vader gedurende 40 jaar een agrarisch bedrijf in de teelt van zacht fruit geëxploiteerd heeft. Dit bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de vader van initiatiefnemer, waarna initiatiefnemer het ouderlijk huis heeft overgenomen.

Op de locatie is een agrarisch bouwvlak van circa 0,5 hectare gelegen. Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn binnen dit bouwvlak een agrarische bedrijfsloods van 288 m^2 en een tunnelkas met een oppervlakte van 477 m^2 aanwezig. Daarnaast is op het perceel een agrarische bedrijfswoning met een bijgebouw van 48 m^2 en een carport van 24 m^2 aanwezig, waarin initiatiefnemer met zijn gezin woonachtig is. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.1: Luchtfoto Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode (bron: kadastralekaart.com)

Ruimtelijk-functionele structuur
Het projectgebied aan Ollandseweg 139 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg' te Sint-Oedenrode. De gemeente Meierijstad heeft in haar beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' het gebied rondom de Ollandseweg aangewezen als bebouwingsconcentratie in de

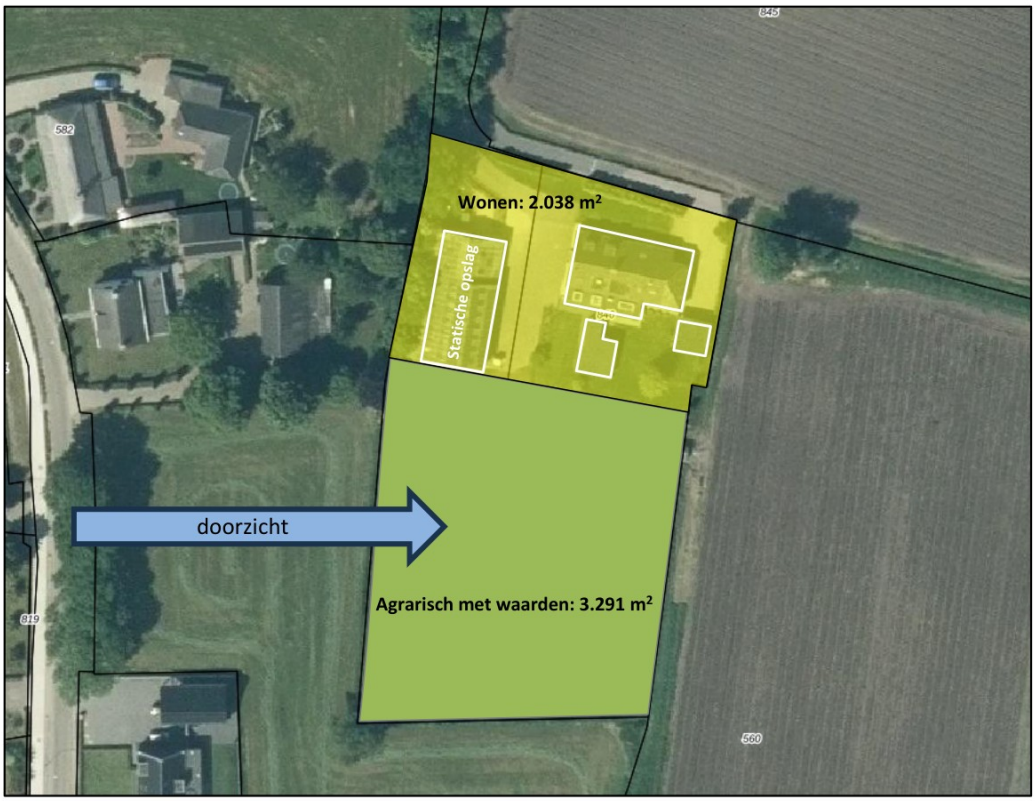
vorm van een bebouwingslint. Binnen bebouwingsconcentraties zijn er ruimere mogelijkheden voor niet-agrarische functies, waaronder voor de woonfunctie. Zoals blijkt uit figuur 2.2 wordt het projectgebied aan alle zijden omringd door enkel burgerwoningen. De meest dichtbij gelegen veehouderij betreft het vleeskalverenbedrijf aan Bobbenagelsweg 3A, gelegen op ca. 75 meter ten westen van het projectgebied. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij betreft de varkenshouderij aan Ollandseweg 118, gelegen op ca. 175 meter ten noorden van het projectgebied.



Figuur 2.2: Bestemmingen in omgeving projectgebied Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode.

3. Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan Ollandseweg 139 te Sint-Oedenrode. Daar initiatiefnemer niet meer voornemens is om in de toekomst ter plaatse nog een agrarisch bedrijf te exploiteren, wordt de voor het projectgebied vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.20 (Wijziging naar de bestemming 'Wonen') van het bestemmingsplan ´Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' van de gemeente Meierijstad. Middels de herbestemming naar ´Wonen´ wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Daarnaast wordt middels het plan mogelijk gemaakt om 288 m^2 van de op het perceel aanwezige bijgebouwen in te zetten voor statische opslag in de vorm van caravanstalling. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de afwijkingsbevoegdheid in artikel 7.13 (statische opslag bij Wonen) van het bestemmingsplan ´Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' van de gemeente Meierijstad.



Figuur 3.1: Beoogde nieuwe situatie Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode.

Middels het plan wordt het agrarisch bouwvlak van ca. 0,5 hectare van de locatie verwijderd. Daarnaast wordt de tunnelkas met een oppervlakte van 477 m2 gesloopt. De verwijdering van deze tunnelkas leidt ertoe dat gezien vanaf de

Bobbenagelseweg er een waardevol doorzicht op de achterliggende gronden wordt hersteld. In figuur 3.2 is een foto opgenomen van het huidige doorzicht vanaf de Bobbenagelseweg. In de nieuwe situatie resteren op het perceel 336 m^2 aan bijgebouwen, waarvan 288 m^2 (te weten de bestaande agrarische bedrijfsloods) in gebruik wordt genomen ten behoeve van statisch opslag. Het nieuwe bestemmingsvlak ´Wonen´ heeft een oppervlakte van 2.038 m^2. Aan de voorzijde vormt de bestaande inrit de grens van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen'. Aan de achterzijde is de grens gelegen ter hoogte van de achtergevel van de bestaande bedrijfsloods. Hiermee worden de bestaande (sier)tuin en het erf bij de woning binnen dit nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Bovenstaand is in figuur 3.1 een situatieschets van de beoogde nieuwe situatie van het projectgebied weergegeven.



Figuur 3.2: Huidige doorzicht vanaf de Bobbenagelseweg (bron: Google Streetview).

Beoordeling initiatief intaketafel
Voorliggend initiatief is door de gemeente Meierijstad vanuit verschillende vakdisciplines beoordeeld aan haar intaketafel. Middels haar mail d.d. 6 december 2023 heeft de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt voorliggend initiatief onder voorwaarden voorstelbaar te achten. Middels haar mail d.d. 19 april 2024 heeft de gemeente Meierijstad aanvullend aangegeven dat in onderhavige casus, op basis van artikel 7.13 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', het gebouw van 288 m^2 kan worden gehandhaafd voor statische opslag.

Beoordeling initiatief omgevingstafel
Nadat het initiatief door de intaketafel als voorstelbaar is beoordeeld, is het plan geagendeerd voor de omgevingstafel. Hierbij is het initiatief door de adviseurs

van de omgevingstafel beoordeeld en zijn interne en externe adviezen opgevraagd. Middels haar schrijven d.d. 5 juli 2024 heeft de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt dat de algemene houding van de omgevingstafel ten opzichte van het planvoornemen positief is. Op basis van de adviezen wordt geen aanleiding gezien voor een fysieke behandeling op de Omgevingstafel. De zaak kan, met inachtneming van de uitgebrachte adviezen, gereed worden gemaakt voor een formele aanvraag.

4. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Het plan wordt primair getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het projectgebied past binnen de bestaande regelgeving.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. 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 druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen. Voorliggend initiatief sluit hiermee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities, (beleids)doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Ladder duurzame verstedelijking
In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

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

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Doorwerking projectgebied
Onderhavig initiatief betreft de definitieve beëindiging van een agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Er wordt middels het initiatief geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. De nog aanwezige tunnelkas wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Er worden geen woningen toegevoegd. Onderhavige planontwikkeling voldoet hiermee aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

Het initiatief sluit aan bij en doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals opgenomen in de beleidskaders van de gemeente Meierijstad. Het voorliggende plan is in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals in hoofdstuk 4.4 van voorliggende onderbouwing nader worden beschreven.

Conclusie
De voorgenomen activiteit past binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat de provincie zich aan haar eigen visie moet houden. Als het nodig is dat ook anderen zich aan het beleid uit de Omgevingsvisie houden, kunnen daarvoor regels worden opgenomen in de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. In de Omgevingsverordening staan regels voor:

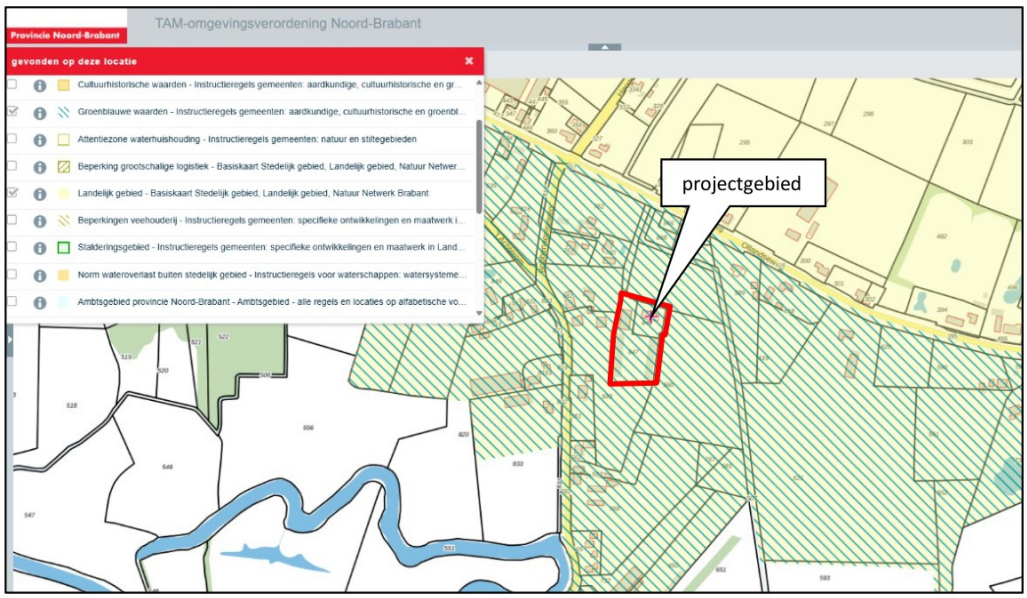
- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De provincie heeft vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet een voorbereidingsbesluit vastgesteld waardoor voorbeschermingsregels in het tijdelijk regelingdeel van het omgevingsplan van gemeenten worden geplaatst. Dit voorbereidingsbesluit heeft als doel dat bestaande regels, die waren opgenomen in de Wet bodembescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, blijven gelden onder de Omgevingswet. Er zijn regels opgenomen om grondwaterverontreiniging te voorkomen bij bouwactiviteiten, regels voor de ontwikkeling van veehouderijen, mestbewerking en grootschalige logistiek.

De gemeenteraad dient bij haar besluitvorming de regels uit de Omgevingsverordening te respecteren. Concreet betekent dit dat de verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen c.q. wijzigen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik.

Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in stedelijk gebied, blijft een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang hebben boven nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 4.1: Uitsnede integrale plankaart Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Landelijk gebied

In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Omgevingsverordening met daarop het projectgebied aangemerkt. Hieruit blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het Landelijk gebied. In artikel 5.77 van de Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor Wonen in Landelijk gebied. Primair geldt dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwvestiging van woningen is hiermee in eerste instantie niet toegestaan. In lid 2 van artikel 5.77 heeft de provincie echter enkele uitzonderingen opgenomen, die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Eén van deze uitzonderingen betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Onderstaand wordt getoetst of bij voorliggend initiatief aan artikel 5.77 van de Omgevingsverordening, alsmede de hieruit voortvloeiende voorwaarden, wordt voldaan.

Art. 5.77 Wonen

Lid 2
In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
Niet van toepassing. Bij voorliggend initiatief worden geen woningen toegevoegd.

b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:

1. **er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en**
Middels voorliggend initiatief wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Middels het plan vindt hiermee geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.
2. **overtollige bebouwing wordt gesloopt.**
Bij voorliggend initiatief resteren op het perceel 336 m^2 aan bijgebouwen, waarvan 288 m^2 in gebruik wordt genomen ten behoeve van statisch opslag. Hiermee wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan ´Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' door de gemeente Meierijstad opgenomen maximaal toegestane oppervlakte van 400 m^2 aan bijgebouwen voor statische opslag bij wonen. Als onderdeel van het initiatief wordt de achterop het perceel gelegen tunnelkas, met een oppervlakte van 477 m^2, verwijderd.

De voorgenomen omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan Ollandseweg 139 naar burgerwoning, voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit artikel 5.77 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Groenblauwe waarden
Uit figuur 4.1 blijkt tevens dat het projectgebied gelegen is binnen het gebied met Groenblauwe waarden. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe waarden, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe waarden. Binnen de groenblauwe waarden zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

In artikel 5.46 van de Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen ter plaatse van de Groenblauwe

waarden. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning, zonder dat hierbij bebouwing wordt toegevoegd. Als onderdeel van het plan vindt tevens de verwijdering van 477 m^2 aan tunnelkassen plaats. Dit betreft een ontwikkeling die qua aard en omvang passend is binnen de groenblauwe waarden. Het projectgebied wordt daarnaast landschappelijk ingepast conform het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage. Er wordt hiermee middels het initiatief geen afbreuk gedaan aan de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties binnen de groenblauwe waarden.

Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan waarbinnen een 'Attentiezone waterhuishouding' is gelegen strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Ter plaatse van de aanduiding worden geen bestemmingen en/of regels vastgesteld voor fysieke ingrepen welke een negatief effect op de waterhuishouding zouden kunnen hebben. De aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' is in onderhavig geval opgenomen ter bescherming van het Dommeldal bij Dommelbeemden.

In artikel 5.41 van de Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen binnen de attentiezone waterhuishouding. In het kader van voorliggend initiatief is geen sprake van fysieke ingrepen welke een negatief effect hebben op de waterhuishouding binnen het plangebied dan wel ten noorden gelegen Natuur Netwerk Brabant. Middels de voorgenomen omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning vindt géén toename plaats van het bebouwde oppervlak ter plaatse van het projectgebied. Als onderdeel van het plan vindt tevens de verwijdering van 477 m^2 aan tunnelkassen plaats. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de (grond)waterstand. Op deze locatie is tevens geen grondwaterbron, of vergelijkbare voorziening, aanwezig welke invloed kunnen hebben op de waterhuishouding van het gebied. Er wordt hiermee middels het initiatief geen afbreuk gedaan aan de waterkundige waarden binnen de attentiezone. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'.

Cultuurhistorische waarden

Tot slot is de voorgenomen ontwikkeling gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden. In artikel 5.44 van de Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden. Zoals in het erfinrichtingsplan beschreven ligt het projectgebied in het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel. Het projectgebied ligt ten noorden van de Dommel (Dommelbeemden), waar het beekdal overgaat in de hogere gronden van Olland. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze waarden en kenmerken en met het inbrengen van maatregelen ter versterking daarvan.

Overige aanduidingen
Daarnaast blijkt uit figuur 4.1 dat het plangebied gelegen is binnen het 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waarmee deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit figuur 4.1 blijkt eveneens dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op het projectgebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor het projectgebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel geeft in haar beleid nadere invulling aan bovengenoemde normen. In hoofdstuk 4.3.1 en hoofdstuk 5.14 van voorliggende onderbouwing wordt het aspect 'water' nader uitgewerkt. Hieruit blijkt, mede gelet op het feit dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, dat bij onderhavig initiatief voldaan wordt aan zowel het beleid van waterschap De Dommel als het gemeentelijk beleid op het gebied van water.

Conclusie
Voorliggend initiatief tot omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning binnen het projectgebied past binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde beleidskaders, waaronder de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Waterschapsverordening van waterschap De Dommel, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.
Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:
- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar

Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Water en Bodem sturend

Een voor het waterschap belangrijke hoofdkeuze is dat water en bodem sturend moeten zijn bij de realisatie van woningbouw/verstedelijking. Alleen zo kan duurzame verstedelijking plaatsvinden. In de kamerbrief "Water en Bodem Sturend" zijn bestaande opgaves, zoals de KRW, 7e Actieprogramma Nitraatrichtlijn (incl. Addendum) en het Hoogwaterbeschermingsprogramma, bij elkaar gebracht. Dit programma maakt inzichtelijk maak wat vanuit het water- en bodemsysteem mogelijk is. Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

Het plangebied is gelegen op de flanken van het Dommeldal, op de overgang van de oudere ontginningen naar de late heideontginningen. De flanken vormen een schakel/gradiënt in het watersysteem tussen de beekdalen en de hoge gronden. In de historische situatie was een groot deel van de flanken kwelgebied. Hier kwam op de hoge gronden geïnfiltreerde grondwater aan de oppervlakte. De gevolgen van de heideontginningen en later de ruilverkavelingen zijn op de flanken het sterkst merkbaar. De kwelmachine, de voeding via het grondwater, is grotendeels tot stilstand gekomen. De eenzijdige inrichting op drooglegging en afwatering maakt van de flanken, nu de klimaatverandering doorzet, een droogtegevoelig gebied. De watertransitie biedt goede kansen voor een nieuwe balans met aandacht voor waterverbruik, vasthouden van water en bergingsruimte voor water in natte tijden.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en

attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.
Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Doorwerking projectgebied
Bij voorliggend initiatief neemt het totaal verhard oppervlak in het projectgebied niet toe. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Er wordt verder geen nieuwe bebouwing opgericht. De bestaande tunnelkas van 477 m^2 wordt verwijderd. Als gevolg van het feit dat het verhard oppervlak met minder dan 500 m^2 toeneemt, is het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing.

In het kader van de Omgevingstafel is door de gemeente Meierijstad advies opgevraagd bij waterschap De Dommel over voorliggende ontwikkeling. Het advies van het waterschap is onderstaand opgenomen en luidt als volgt:

Het waterschap heeft geen enkel bezwaar tegen de gevraagde ontwikkeling op de locatie Ollandseweg 139 Sint Oedenrode. De herbestemming van agrarisch bedrijfsperceel naar woonperceel heeft geen invloed op de waterhuishouding. Naast de herbestemming wordt een bestaande tunnelkas afgebroken. Hierdoor neemt het verhard oppervlak af. Dat is een hydrologisch positieve ontwikkeling. Op luchtfoto is te zien dat een andere tunnelkas aan de oostkant van het perceel al eerder afgebroken is. Aan die oostkant van het perceel ligt een B-watergang die niet wordt aangepast door dit plan. De ontwikkeling heeft geen invloed op de nabijgelegen rioolwatertransportleiding. Mochten er werkzaamheden worden gedaan binnen de beschermingszone van deze leiding, overleg dit dan met het waterschap. De locatie ligt in attentiegebied keur en mag dus niet verdrogend werken voor nabijgelegen beschermd gebied keur. Hieraan voldoet dit plan.

Conclusie
De voorgenomen activiteit past binnen de kaders van het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie Meierijstad

Door de gemeente Meierijstad is een Woonvisie opgesteld (vastgesteld op 5-7-2018). Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden op de woningmarkt. Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De vergrijzing en de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving (waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt) vragen hierbij om aandacht. De gemeente streeft naar een duurzaam en zorgvuldig gebruik van de ruimte en van bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. <u>de dynamiek van de woningmarkt:</u>
   een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. <u>wonen, welzijn en zorg:</u>
   de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. <u>duurzaamheid:</u>
   aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. <u>leefbaarheid:</u>
   een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet. De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiele inbreidings-en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling projectgebied
Onderhavig plan voorziet in de omzetting van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee worden géén wooneenheden toegevoegd. Er is hiermee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

4.4.2 Kansen voor Kwaliteit

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.

In het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' is gekomen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken. De gemeente Meierijstad staat open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. De gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren.

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling projectgebied
Voorliggende ontwikkeling sluit aan op bovengenoemde kaders uit het rapport 'Kansen voor Kwaliteit´. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsfunctie definitief beëindigd. Hierbij wordt de bestaande tunnelkas van 477 m^2 gesloopt en wordt binnen de nieuwe woonbestemming 288 m^2 van de te handhaven 336 m^2 aan bebouwing ingezet voor statische opslag in de vorm van caravanstalling. Tot slot wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het initiatief, wat de kwaliteit van het buitengebied ten goede komt.

4.4.3 Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad

De Gemeente Meierijstad is bezig met het opstellen van de regeling 'Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad'. De kaders uit deze regeling zullen de afzonderlijke regelingen voor kwaliteitsverbetering van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gaan vervangen. De gemeente Meierijstad vindt het belangrijk dat een initiatief bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarmee wordt voortgeborduurd op het beleid van de provincie Noord-Brabant, die een belangrijke rol speelt bij de (her)ontwikkeling van het Brabantse buitengebied. Een belangrijk regelinstrument hiervoor is de Omgevingsverordening. Tegelijkertijd heeft de gemeente

Meierijstad het afwegingskader 'Kansen voor Kwaliteit' opgesteld om invulling te kunnen geven aan specifiek de binnen de gemeente vrijvallende Agrarische bebouwing (VAB).

Bij voorliggend initiatief wordt, zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.16 van voorliggende onderbouwing, aangesloten bij de richtlijnen voor landschappelijke inpassing en de door de gemeente Meierijstad gehanteerde systematiek uit de regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad.

4.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'

Onderdeel uitmakend van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad is tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. Dit plan is op 29 maart 2018 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode vastgesteld. Bij voorliggend initiatief wordt aangesloten bij de in Artikel 5.7.20 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' opgenomen wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' waar bij voorliggend initiatief wordt aangesloten, luidt als volgt:

5.7.20 Wijzigen naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. **Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.**
   Er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat gerealiseerd met een oppervlakte van 2.038 m^2. Het bestemmingsvlak beperkt zich tot de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erfverharding. Als onderdeel van het initiatief wordt de nog aanwezige tunnelkas met een oppervlakte van 477 m^2 verwijderd. In figuur 3.1 van voorliggende onderbouwing is het nieuwe bestemmingsvlak Wonen weergegeven.
b. **De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m^2, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.**
   Voor wat betreft de oppervlakte aan bijgebouwen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit' biedt. Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande agrarische bedrijfsloods), met een oppervlakte van 288 m^2, te behouden en in te zetten ten behoeve van statische opslag in de vorm van caravanstalling. Het

bestaande bijgebouw van 48 m^2 en de carport van 24 m^2 (bouwwerk geen gebouw zijnde) worden eveneens behouden bij de woning. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hiermee 336 m^2. Hiermee wordt voldaan aan de maximale oppervlakte van 400 m^2 aan bijbehorende bouwwerken voor statische opslag bij woningen, zoals vastgelegd in de afwijkingsbevoegdheid uit Artikel 7.13 van het bestemmingsplan ´Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit´.

c. **Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m^2 waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m^2, dienen te worden gesloopt.**
Niet van toepassing. Als onderdeel van het plan wordt de bestaande tunnelkas van 477 m^2 gesloopt. Deze sloop wordt echter niet ingezet voor vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen of de inhoud van de woning.

d. **Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.**
Niet van toepassing. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

e. **De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygienisch verantwoord woon- en leefklimaat.**
De planlocatie wordt omringd door enkel burgerwoningen. Voor wat betreft geur is ter plaatse van de planlocatie voor de achtergrondbelasting sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat, zoals blijkt uit de toetsing in hoofdstuk 5.3 van voorliggende onderbouwing. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij betreft de varkenshouderij aan Ollandseweg 118, gelegen op ca. 175 meter ten noorden van de planlocatie. Dit bedrijf heeft een PM_{10} emissie van 130 kg/jaar. De richtafstand voor endotoxine bedraagt hiermee 61 meter, zoals blijkt uit de toetsing in hoofdstuk 5.4 van voorliggende onderbouwing. Aan deze richtafstand wordt met 175 meter tot de gevel van de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoning aan Ollandseweg 139 ruimschoots voldaan. De overige aspecten met betrekking tot het woon- en leefklimaat worden in hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing nader getoetst. Uit deze toetsing blijkt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

f. **Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.**
Op de locatie is gedurende 40 jaar een agrarisch bedrijf in de teelt van zacht fruit gevestigd geweest. Dit bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de vader van initiatiefnemer. Middels voorliggend plan wordt het nog aanwezige agrarisch bouwvlak van de locatie verwijderd, waarmee zeker gesteld wordt dat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.

g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
In hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing vindt een nadere toetsing plaats aan de fysieke en milieuhygiënische aspecten van het initiatief. Hieruit blijkt dat er voor het initiatief geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

h. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
Het projectgebied wordt aan alle zijden omringd door burgerwoningen. Hiermee worden er geen bedrijven beperkt in hun gebruiks- dan wel ontwikkelmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels.
Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In haar regeling 'Handreiking kwaliteitsverbetering' heeft de gemeente Meierijstad nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. De wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) in de bestemming Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m^2, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert is regeling opgenomen onder categorie 2. Bij onderhavig initiatief wordt het bestemmingsvlak Wonen verkleind tot 2.038 m^2 en wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing teruggebracht tot in totaal 336 m^2. Dit betekent dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee een basisinspanning in de vorm van het opstellen en uitvoeren van een goed erfinrichtingsplan geldt. In opdracht van initiatiefnemer is door H8 Ontwerp een erfinrichtingsplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan voorliggende onderbouwing.

j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het initiatief tot omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is kleinschalig van aard. Middels het plan vinden geen grootschalige ingrepen plaats. Door middel van de bestemmingswijziging wordt agrarisch hergebruik in de toekomst uitgesloten. Er is dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden.

k. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' toegekend.
De overige gronden gelegen aansluitend aan de tuin hebben reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Het agrarisch bouwvlak dat in de huidige situatie op deze gronden gelegen is wordt verwijderd, waarmee de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' blijft gehandhaafd.

Uit bovenstaande blijkt dat hiermee voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in Artikel 5.7.20 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen' aan Ollandseweg 139 te Sint-Oedenrode.

4.4.5 Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'

Onderdeel uitmakend van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad is tevens het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'. Dit plan is op 27 januari 2021 door de gemeenteraad van Meierijstad vastgesteld en heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een verschillende opzet kenden, voor de gemeente Meierijstad gelijk te trekken.
Bij voorliggend initiatief wordt aangesloten bij de in Artikel 7.13 van voornoemd bestemmingsplan opgenomen regeling voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag. De afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' waar bij voorliggend initiatief wordt aangesloten, luidt als volgt:

7.13 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen, niet zijnde bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. **er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf (in dat geval is de regeling voor statische opslag bij bedrijven (artikel 8.4) van toepassing);**
   Middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd naar Wonen. Er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf.
b. **de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;**
   Voor de statische binnenopslag worden de bestaande bedrijfsloods met een oppervlakte van 288 m^2 ingezet. Er is geen sprake van buitenopslag.
c. **de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m^2, waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m^2 worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;**
   Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande agrarische bedrijfsloods, met een oppervlakte van 288 m^2, te behouden en in te zetten ten behoeve van statische opslag in de vorm van caravanstalling. Het bestaande bijgebouw, met een oppervlakte van 48 m^2, wordt eveneens behouden als

schuurtje bij de woning. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hiermee in de nieuwe situatie 336 m^2.

d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
Er vindt bij voorliggend initiatief geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaats.

e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
Er zal bij voorliggend initiatief geen sprake zijn van opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

f. detailhandel is niet toegestaan.
Er is bij voorliggend initiatief geen sprake van detailhandel.

g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
Nadere toetsing van de milieuhygiënische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing. Zoals blijkt uit deze toetsing is bij voorliggend initiatief geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van de statische opslag.

h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
De statische opslag is beperkt van aard en leidt dan ook niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
De statische opslag is beperkt van aard. De goederen behoeven slechts enkele keren per jaar verplaatsing. Er is hierdoor geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
Zoals aangegeven wordt de ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. Door initiatiefnemer is opdracht verstrekt aan H8 Ontwerp voor het opstellen van het vereiste erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing.

k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.
Parkeren geschiedt op eigen terrein. Er is ruim voldoende plek voor parkeren op het perceel aanwezig, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 5.17 van voorliggende onderbouwing.

Uit bovenstaande blijkt dat hiermee voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in Artikel 7.13 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' voor het gebruik van het bestaande bijbehorende bouwwerk van 288 m^2 bij de woning aan Ollandseweg 139 te Sint-Oedenrode voor statische binnenopslag.

Conclusie
De voorgenomen activiteit past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

5. Fysieke en milieuhygiënische aspecten

Bij het opstellen van een onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de wijze waarop bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. In dit hoofdstuk vindt per aspect een toetsing plaats en wordt beoordeeld of voor dit aspect sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

5.1 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Het verschil tussen de formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling vervalt, maar de m.e.r.-plicht en de m.e.r.-beoordelingsplicht blijven als verschillende procedures bestaan. Ook is een gelijksoortige lijst met activiteiten (projecten) opgesteld zoals gold onderhet Besluit MER. Afhankelijk van de omvang en impact van het beoogde project kan de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling zijn dat een milieueffectrapport (MER) nodig is.

Bij voorliggend initiatief is geen sprake van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn. Dit betekent dat er geen directe plan-m.e.r.-plicht of plan-m.e.r.-beoordelingsplicht is. Echter is er wel sprake van een project in de zin van de definitie uit de Omgevingswet. Hiervoor dient, als gevolg van artikel 11.6 van het omgevingsbesluit, een milieueffectrapport of m.e.r.- beoordeling opgesteld worden. Of een besluit over een project project-m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Het toevoegen van woningen valt onder "J11 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij het toelaten van woningen middels een afwijking van het omgevingsplan moet er dus een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden als de woningen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Bij voorliggend initiatief worden geen woningen toegevoegd. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op basis van

jurisprudentie (voordat de Omgevingswet van kracht werd) wordt de ontwikkeling niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is om die reden de wetgeving rond de milieueffectrapportage niet van toepassing en is het voornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie
Vanuit het aspect 'm.e.r.-beoordeling' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype
In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert voor de omgevingstypen de volgende omschrijving:

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

<u>Gemengd gebied</u>
"Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd."

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Het projectgebied kan aangemerkt worden als omgevingstype 'rustig buitengebied'. In onderhavig hoofdstuk wordt de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het projectgebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Milieuzonering ten opzichte van het projectgebied
In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen een straal van 250 meter van het projectgebied aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de bedrijfsmatige functies van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie) rust tot de gevel van de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoning.

Bedrijf			**richtafstand in meters**				**afstand**
id	**adres**	**bestemming - functie**	**geur**	**stof**	**geluid**	**gevaar**	**feitelijk**
1.	Ollandseweg 118	Agrarisch IV - varkens	**200**	30	50	0	160 m.
2.	Bobbenagelseweg 3A	Agrarisch - rundvee	100	30	30	0	105 m.
3.	Bobbenagelseweg 10A	Bedrijf - houtbewerking	0	30	100	0	230 m.
4.	Ollandseweg 129	Agrarisch - rundvee	100	30	30	0	195 m.

Figuur 5.1: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Uit figuur 5.1 volgt dat voor nagenoeg alle omliggende bedrijven wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden ten opzichte van de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoning binnen het projectgebied. Enkel voor het varkensbedrijf aan Ollandseweg 118 wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter voor het aspect 'geur'. In hoofdstuk 5.3 van voorliggende onderbouwing vindt een nadere toetsing aan het aspect 'geur' plaats. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur afkomstig van het varkensbedrijf aan Ollandseweg 118.

Milieuzonering ten aanzien van het projectgebied
Middels voorliggend initiatief wordt de bestaande (agrarische) bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een milieubelastende activiteit, zodat deze geen hinder veroorzaakt naar de omgeving toe. Daarnaast worden middels het plan een bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsloods ingezet ten behoeve van statische opslag in de vorm van caravanstalling. Opslaggebouwen hebben een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid, binnen het omgevingstype 'rustig buitengebied'. De daadwerkelijke afstand van de bedrijfsloods tot aan de

dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt 45 meter. Hiermee is er geen sprake is van hinder en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie
Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Geur

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

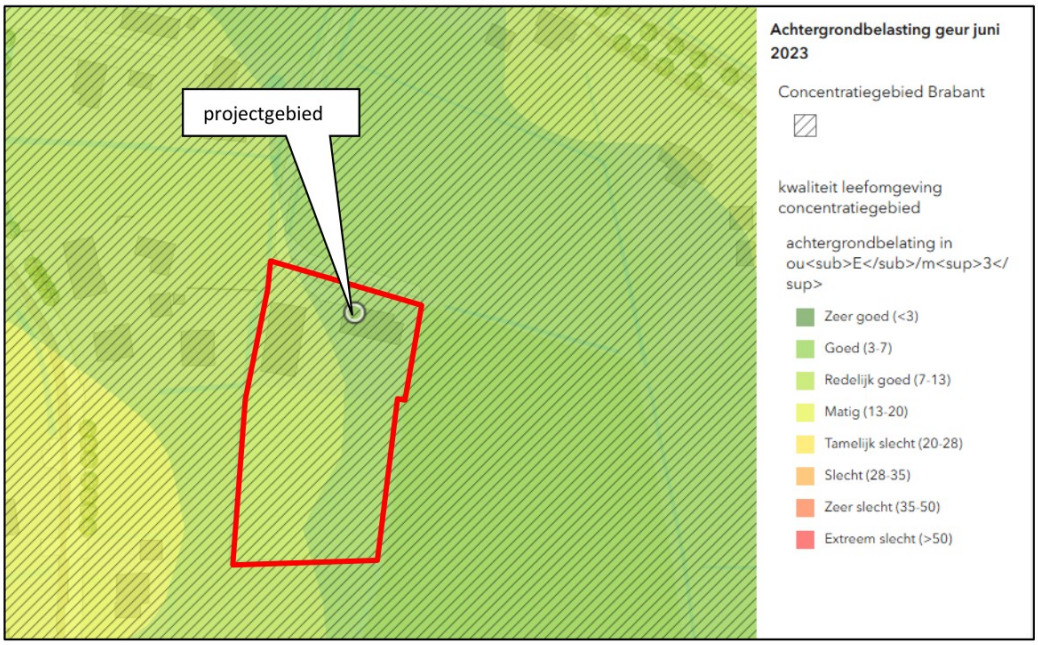
- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant of het gemeentelijk omgevingsplan,

Belemmering bedrijfsvoering omliggende bedrijven
Zoals blijkt uit de toetsing in hoofdstuk 5.2 van voorliggende onderbouwing wordt enkel voor het varkensbedrijf aan Ollandseweg 118 niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'geur'. De varkenshouderij aan Ollandseweg 118 dient v.w.b. de individuele (voorgrond)belasting te voldoen aan de geurnorm van 14,0 ou/e op omliggende burgerwoningen. In de omgeving van het projectgebied zijn meerdere geurgevoelige objecten (GGO's) in de vorm van burgerwoningen aanwezig, die tussen het projectgebied en varkenshouderij aan Ollandseweg 118 in liggen. Deze burgerwoningen zijn maatgevend voor de vraag of de varkenshouderij aan Ollandseweg 118 belemmerd worden. Voor de varkenshouderij aan Ollandseweg 118 geldt dat de reeds bestaande burgerwoningen aan Ollandseweg 131, 133 en 137 de maatgevende objecten zijn voor de uitbreidingsruimte van het bedrijf in zuidelijke richting. De varkenshouderij aan Ollandseweg 118 wordt dan ook niet beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelmogelijkheden als gevolg van de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

Woon- en leefklimaat
Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is de achtergrondbelasting voor wat betreft geur in kaart gebracht. Figuur 5.2 geeft een uitsnede van de geurkaart met daarop het projectgebied weergegeven. De achtergrond-

belasting geur ter plaatse van de woning en de tuin bedraagt 3 tot 7 ou_e/m^3 en ter plaatse van de voor statische opslag te handhaven loods 7 tot 13 ou_e/m^3. Het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) kan dan ook worden aangemerkt als goed tot redelijk goed. Binnen het projectgebied wordt hiermee de norm voor de achtergrondbelasting van 20 ou_e/m^3 niet overschreden.



Figuur 5.2: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB).

Conclusie
Vanuit het aspect 'geur' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen worden onderstaand stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. *Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.*

   Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor

de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m^3 vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie bevinden zich een tweetal varkenshouderijen en een pluimveehouderi. De PM_{10} (endotoxine) emissie van deze bedrijven zijn weergegeven in figuur 5.3. Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van onderstaande formules worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden.

- *Vleeskuikens (variabele emissie): p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) : p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie): p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

(y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

Id	Adres	Type bedrijf	Richtafstand endotoxine	Feitelijke afstand
1.	Ollandseweg 118	Vleesvarkens: 130 kg. PM_{10}/jaar	61 m.	220 m.
2.	Ollandseweg 142	Vleeskuikens: 789 kg. PM_{10}/jaar	173 m.	430 m.
3.	Erica 1	Vleesvarkens: 130 kg. PM_{10}/jaar	61 m.	830 m.

Figuur 5.3: Richtafstanden Endotoxine.

Voor de omliggende bedrijven gelden de richtafstanden, zoals opgenomen in figuur 5.3. De afstanden gelden vanaf het emissiepunt afkomstig uit de Kernregistratie Dierenverblijven (KRD) tot de meest dichtbij gelegen gevel van de naar burgwoning om te zetten agrarische bedrijfswoning. Zoals blijkt uit figuur 5.3 wordt voor alle omliggende bedrijven ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor endotoxine.

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. *Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

a. Wettelijke uitgangspunten
In hoofdstuk 5.3 van voorliggende onderbouwing heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Aannemelijk is dat binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. Gezondheidskundige uitgangspunten
Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor het buitengebied door de GGD landelijk worden gesteld op respectievelijk 5,0 ou_e/m^3 voor de voorgrond en 10,0 ou_e/m^3 voor de achtergrond. Op basis van de toetsing in hoofdstuk 5.3 blijkt dat ter plaatse van de woning de achtergrondgeurbelasting 3 tot 7 ou_e/m^3 bedraagt, waarmee voldaan wordt aan de gezondheidskundige advieswaarde van 10 ou_e/m^3. Gezien deze waarde voor de achtergrond en de grote afstand tot de meest dichtbij gelegen intensive veehouderij, is aannemelijk dat ook aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5 ou_e/m^3 voor de voorgrond wordt voldaan.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het (gemengd) houden van dieren.

5. *Geitenhouderij: binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

a. Geitenhouderijen
Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie bevinden zich een tweetal geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden op de locaties Pastoor Smitsstraat 55 en Schootsedijk 47. Voorliggend initiatief betreft het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt daarmee géén nieuw gevoelig object opgericht. Daarnaast neemt het aantal blootgestelden op de planlocatie als gevolg van voorliggend initiatief niet toe.

b. Pluimveehouderijen
Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevindt zich een pluimveehouderij aan Ollandseweg 142 op ruim 400 meter afstand van de woning binnen het projectgebied.

c. Overige veehouderijen
Ook voor overige veehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 250 meter ten opzichte van gevoelige functies.

Op ca. 195 meter van het projectgebied bevindt zich een melkveehouderij aan Ollandseweg 129. Daarnaast is op ca. 105 meter van het projectgebied een vleeskalverenbedrijf gelegen aan Bobbenagelseweg 3A.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid Voorliggend initiatief voorziet niet in het houden van dieren en leidt daarmee niet tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er voor Stap 5a, Stap 5b en Stap 5c specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Of in onderhavig geval een advies van GGD benodigd is betreft een afweging van de gemeente Meierijstad.

De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Het stappenplan is bedoeld om situaties te toetsen waarin sprake is van (nieuwe) gevoelige objecten en/of veehouderijen. Met de beoogde omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning vinden feitelijk geen wijzigingen plaats waarmee het aantal blootgestelden toeneemt binnen het projectgebied. Met het plan vindt geen wijziging plaats die het aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Ons inziens is een

GGD advies derhalve niet doelmatig. Of in onderhavig geval een advies van GGD benodigd is betreft ten alle tijden een afweging van de gemeente Meierijstad.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad
Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Op 12 september 2018 heeft de gemeente nadere invulling gegeven aan de maatwerkaanpak voor woningbouwinitiatieven in de omgeving van geitenhouderijen. De insteek hierbij is een zorgvuldige afweging van belangen aan de hand van een maatwerkaanpak. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn immers telkens anders. Het gezondheidsbelang staat in de afweging voorop. Dit belang dient te worden afgezet tegen belangen van volkshuisvestelijke, sociale, financiële en economische aard. Samengevat betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Conform het collegeprogramma wordt waar mogelijk medewerking verleend aan kleinschalige woningbouwprojecten. Daaronder wordt hier verstaan de oprichting van maximaal 11 woningen op één locatie.*

  Bij voorliggende ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Hiermee wordt geen woningen toegevoegd.

- *Bij zowel kleine als grootschalige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij. Uitgangspunt is dat in principe geen medewerking wordt verleend aan bouwplannen die de bestaande afstand van woningen tot een geitenhouderij verkleinen. Uitzondering hierop moet mogelijk blijven indien er sprake is van een verwaarloosbare verkleining van de bestaande afstand. Het gezondheidsrisico dat nieuwe bewoners lopen, mag niet groter zijn dan de risico's bij personen die nu al nabij een geitenhouderij wonen. De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard.*

  Binnen een straal van 2 kilometer van het projectgebied bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie.

- *Er zal binnen een straal van 2.000 meter rondom een geitenhouderij in principe niet worden meegewerkt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken. Te denken valt hierbij aan een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.*

  Niet van toepassing. Voorliggend initiatief is niet gelegen binnen een straal van 2.000 meter rondom een geitenhouderij.

- *Sluitstuk van de maatwerkaanpak is een verplichting vanuit de gemeente om initiatiefnemers actief te informeren over de risico's die kunnen voorvloeien uit het bouwen van woningen binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij. Op basis daarvan kunnen de initiatiefnemers hun eigen afweging maken over het al dan niet doorzetten van hun plannen.*

  Voorliggend initiatief leidt niet tot het bouwen van woningen binnen een straal van 2.000 meter rondom een geitenhouderij.

Conclusie
Vanuit het aspect 'volksgezondheid in relatie tot veehouderijen' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving

Het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Toetsing aan de omgevingswaarden kan achterwege blijven indien de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

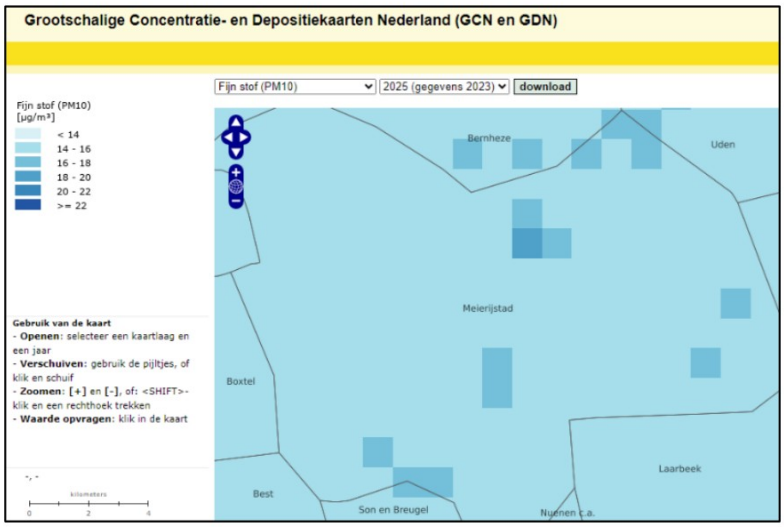
Een aantal veelvoorkomende activiteiten draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Voor de volgende activiteiten geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO2) en fijnstof (PM10). De activiteit draagt in dat geval per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Het gaat om:
- Woningen.
- Kantoren.
- Een combinatie van woningen en kantoren.
- Het telen van gewassen.
- Het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement.

De definitieve beëindiging van het agrarische bedrijf, de omzetting van bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van statische opslag leidt niet

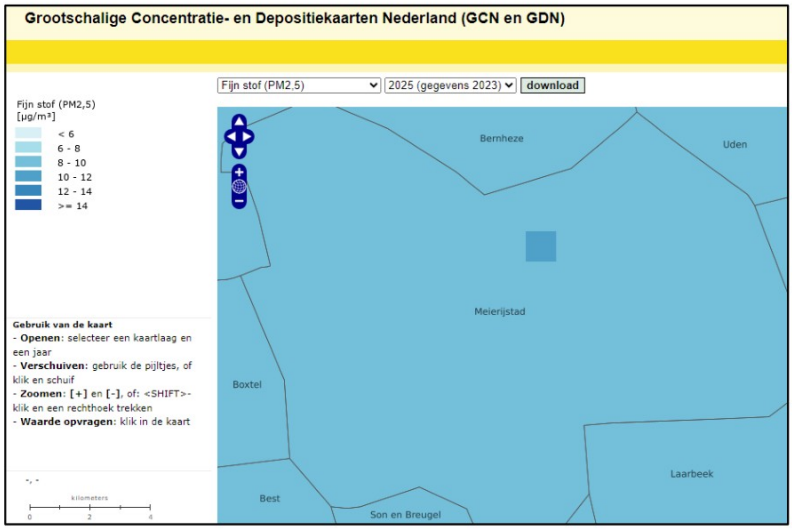
tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan valt binnen een van de standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

Woon- en leefklimaat

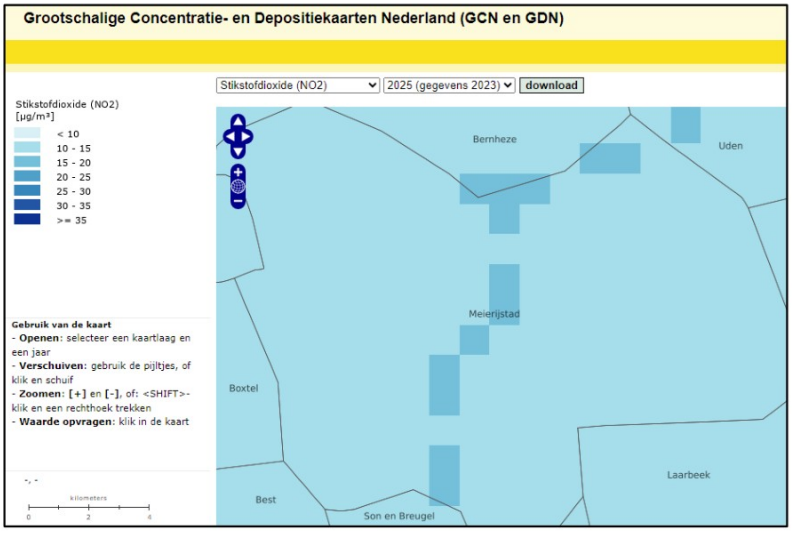
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het projectgebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Het plan maakt de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk, waarmee sprake is van een gevoelig object. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het projectgebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 5.4 t/m 5.6.



Figuur 5.4: GCN-kaart RIVM fijnstof PM_{10} (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 5.5: GCN-kaart RIVM fijnstof $PM_{2,5}$ (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 5.6: GCN-kaart RIVM stikfstofdioxide NO_2 (bron: geodata.rivm.nl)

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het projectgebied ligt tussen de 16-18 µg/m^3 (PM_{10}) en de 8-10 µg/m^3 ($PM_{2,5}$). De wettelijke normen bedragen 40 µg/m^3 (PM_{10}) en 25 µg/m^3 ($PM_{2,5}$) en op basis van de provinciale Omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m^3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het projectgebied ligt tussen de 10-15 µg/m^3, de norm bedraagt 40 µg/m^3. De conclusie is dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Conclusie
Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Geluid

Het Rijk beschermt personen die ergens wonen tegen geluid. Om die reden wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving gebouwen met een woonfunctie meestal aan als geluidgevoelige gebouwen met daarin geluidgevoelige ruimten. Overheden passen deze instructieregels voor geluidgevoelige gebouwen toe bij het uitvoeren van hun wettelijke taken zoals het opstellen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Weg- en spoorweglawaai
Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai moet worden uitgevoerd indien middels het plan geluidgevoelige ruimten worden opgericht en of deze gelegen zijn in een geluidaandachtgebied. In de huidige situatie is sprake van een reeds bestaand geluidgevoelig object. De gehele woning is reeds in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Er worden middels het initiatief geen nieuwe woonfuncties dan wel nieuwe geluidgevoelige ruimten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai
Voor wat betreft het industrielawaai ter plaatse van het projectgebied afkomstig van de bedrijven die rondom het projectgebied gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in figuur 5.1 voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. Daarnaast zal het woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid in de woning verbeteren omdat de (agrarische) bedrijfsactiviteiten op de locatie verdwijnen. De caravanstalling zal ten aanzien van geluid minder invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de woning. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning dienen te worden beschermd tegen geluidhinder afkomstig van andere bedrijven. De omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning brengt hierin geen verandering. Voor industrielawaai hoeft er voor deze ontwikkeling daarom geen onderzoek uitgevoerd te worden

Conclusie
Vanuit het aspect 'geluid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 Trillingen

Het aspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Als gevolg van voorliggend initiatief is geen sprake van het ontstaan van nieuwe trillingen die worden veroorzaakt in een trillingevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw.

Conclusie
Vanuit het aspect 'trillingen' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Als gevolg van voorliggend initiatief krijgt een gedeelte van de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen'. Dit betreft een gevoeliger gebruik. Er moet worden bepaald of de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Gezien de gewenste herbestemming van (een deel van) de het projectgebied naar 'Wonen' en het eerdere agrarische gebruik van de locatie is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk. Aan Milieupartner B.V. is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het projectgebied. Dit onderzoek is vervolgens aangevuld met een verkennend asbestonderzoek. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies te Sint-Oedenrode heeft Milieupartner BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Ollandseweg 139 te Sint-Oedenrode (gemeente Sint-Oedenrode, sectie P, nummers 846 en 847 (gedeeltelijk)).

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging met asbest van de bodem terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². Hiervoor is, in verband met de voormalige bedrijfsactiviteiten, de onderzoeksstrategie verdachte locatie (VED-HE) aangehouden. Tijdens het locatiebezoek zijn in de bedrijfsloods een bovengrondse dieselolietank en een bestrijdingsmiddelenopslag aangetroffen. Deze zijn derhalve (gecombineerd) onderzocht conform de strategie VEP.

Op basis van de, tijdens het uitgevoerde verkennend onderzoek, aangetroffen bodemvreemde bijmengingen is de hypothese gesteld dat de locatie rond het woonhuis verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging (strategie VED-HE, NEN 5707 en NEN 5897).

De veldwerkzaamheden zijn op 23 augustus en 4 september 2024 uitgevoerd door de heer [redacted] en de heer [redacted], beiden bij Bodemplus erkend veldwerker en medewerkers van Milieupartner BV. Het grondwater is op 4 september 2024 bemonsterd door de heer [redacted] bij Bodemplus erkend veldwerker en medewerker van Milieupartner BV.

Resultaten verkennend bodemonderzoek
De bodem ter plaatse is opgebouwd uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Plaatselijk is in de ondergrond een sterk zandige leemlaag aangetroffen. De bovengrond is over het algemeen zwak humeus. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn asbestverdachte bijmengingen aangetroffen op het maaiveld en in de opgeboorde grond. De bovengrond (tot circa 1,0 m-mv) is over het algemeen zwak tot uiterst puinhoudend. Derhalve is vervolgens een verkennend asbestonderzoek verricht.

Bovengrondse dieseltank
De resten baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank (monster 1.1) is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De bovengrond kan, op basis van de analyseresultaten, worden geclassificeerd als kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater ter plaatse (Pb01) is niet verontreinigd met minerale olie of BTEXN.

Bestrijdingsmiddelenopslag
De zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag (monster 4.1) is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De bovengrond kan, op basis van de analyseresultaten, worden geclassificeerd als kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater ter plaatse (Pb01) is niet verontreinigd met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).

Overig terrein
De resten tot zwak baksteen-, glas-, beton- en/of puinhoudende bovengrond (MM1 bg) is tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met minerale olie en PAK (10 VROM). De bovengrond ter plaatse kan, op basis van de analyseresultaten, worden geclassificeerd als kwaliteitsklasse industrie.

Zowel de sporen tot zwak baksteenhoudende bovengrond (MM2 bg) als de resten baksteenhoudende ondergrond (MM3 og) is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Op basis van de analyseresultaten worden deze bodemlagen geclassificeerd als kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Het grondwater ter plaatse (02) is tot boven de streefwaarde verontreinigd met barium. Dergelijke licht verhoogde gehaltes aan barium komen vaker in het grondwater voor en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging. Volgens de Omgevingswet dienen door het bevoegd gezag toetsingswaarden te worden aangeleverd voor de toetsing van het grondwater. Aangezien nog geen toetsingswaarden bekend zijn, zijn de resultaten getoetst aan de oude toetsing conform Botova.

Resultaten verkennend asbestonderzoek
De locatie is onderzocht als een voor de aanwezigheid van asbest verdachte locatie, heterogeen verontreinigd (strategie VED-HE). Tijdens de maaiveldinspecties is geen asbestverdacht (plaat-) materiaal aangetroffen op het maaiveld.

De oorspronkelijk bovengrond ter plaatse bestaat uit zwak siltig, zwak humeus, matig fijn zand. Ter plaatse zijn plaatselijk sporen tot uiterst baksteen aangetroffen. Daarnaast is plaatselijk een halfverharding van puin aangetroffen.

Uit de resultaten blijkt dat zowel in het puingranulaat (mmAB1) als in de puinhoudende bovengrond (mmAB2) een totaal gewogen asbestgehalte van <2 mg/kg d.s. is gemeten. De aangetoonde gehaltes blijven derhalve onder de detectielimiet.

Conclusies en aanbevelingen
Met het verkennend bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vastgelegd. De puinhoudende bovengrond (MM1) is niet geheel vrij van verontreinigingen. De gehaltes bevinden zich echter onder de indexwaarde voor nader onderzoek. Het overige terrein en het grondwater zijn niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters. Uit het verkennend asbestonderzoek ter plaatse blijkt dat geen sprake is van een asbestverontreiniging waarvoor nader asbestonderzoek noodzakelijk is.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaan derhalve, op basis van de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem, ons inziens, geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'

Conclusie
Vanuit het aspect 'bodem' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 Omgevingsveiligheid

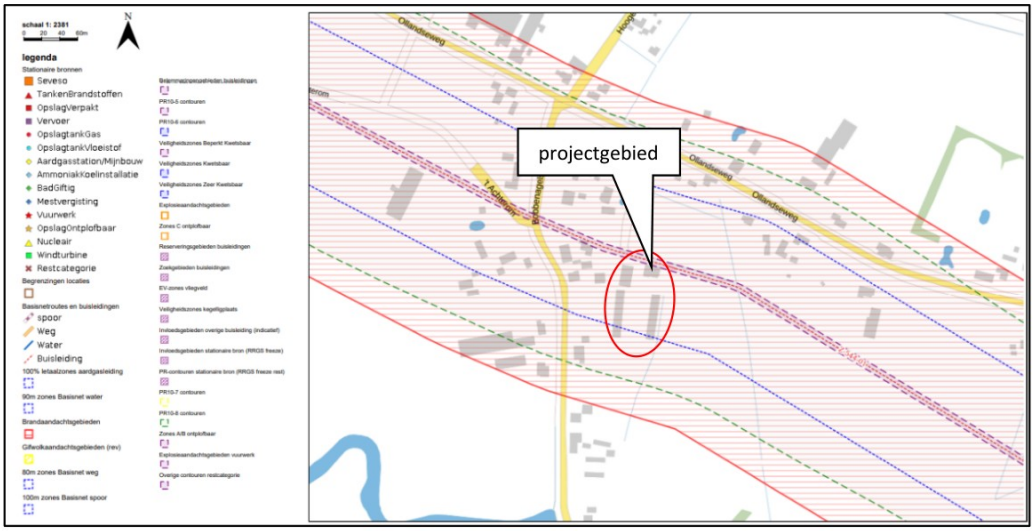
Wettelijk kader
Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).



Figuur 5.7: Uitsnede Signaleringskaart-EV (bron: nl.ev-signaleringskaart.nl)

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de Signaleringskaart-EV is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het projectgebied. In figuur 5.7 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen, met daarop het projectgebied aangemerkt. Uit de signaleringskaart blijkt dat door het projectgebied de hogedruk aardgasleiding Z-544-01 heen loopt. Verder is de locatie niet gelegen in de directe nabijheid van risicovolle inrichtingen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit artikel 5.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat een buisleiding een belemmeringengebied heeft, gemeten vanuit het hart van de buisleiding van 4 meter als door de buisleiding aardgas wordt vervoerd met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa. Uit artikel 5.19 Bkl volgt dat het binnen het belemmeringengebied niet is toegestaan om (zeer) kwetsbare gebouwen op te richten. Tevens dient te worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het oprichten van bouwwerken en activiteiten die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding.

Werkzaamheden binnen deze zone mogen alleen op basis van een omgevingsvergunning met instemming van de Gasunie plaats vinden.

Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Hierdoor komt gas vrij, dat na ontsteking een fakkelbrand vormt met een grote warmtestraling tot gevolg. De omgeving betreft een zeer dun bevolkt gebied waardoor kan worden aangenomen dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 keer de oriëntatie-waarde. Gelet hierop kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij alleen wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

Beoordeling bestrijdbaarheid
Het relevante scenario i.r.t. het plangebied is een fakkelbrand. Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook.

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden. Als de buisleiding is afgesloten kunnen de hulpverleningsdiensten zich richten op het redden van slachtoffers en het blussen van secundaire branden. Tot die tijd zijn de bewoners op zichzelf aangewezen.

Beoordeling zelfredzaamheid
Voor het scenario fakkelbrand is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan via de Ollandseweg de andere kant op worden gevlucht.

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

Advies Veiligheidsregio
Zowel de bestaande woning als de nieuwe woning liggen in het brandaandachtsgebied van de gasleiding. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning

dienen te worden beschermd tegen gevaar. Echter de omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning brengt geen verandering in het beschermingsniveau met zich mee. De bestemmingswijziging leidt dan ook niet tot een wijziging van het risicoprofiel. Het aantal mensen blijft gelijk. De gevolgen en bestrijdbaarheid van een incident blijven ook onveranderd. Wij zien vanuit dit perspectief geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie
Vanuit het aspect 'omgevingsveiligheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Hierbij komen uit jurisprudentie de volgende aandachtspunten naar voren:

- Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt?
- Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt?
- Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen?
- Wat is de overheersende windrichting?

Het projectgebied is niet gelegen nabij locaties waar teelt van gewassen plaatsvindt waar spuitzones met gewasbeschermingsmiddelen van toepassing zijn. Tevens is er geen sprake van de realisatie van een nieuwe gevoelige functie (de bedrijfswoning wordt een burgerwoning) zodat er geen sprake is van een toename van het aantal potentieel blootgestelden.

Conclusie
Vanuit het aspect 'spuitzones' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van omgevingsplannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is

hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van zowel kinderen als volwassenen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij zowel kinderen als volwassenen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het projectgebied op een ruime afstand van circa 5 kilometer van de meest dichtbij gelegen hoogspanningslijn is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Conclusie
Vanuit het aspect 'hoogspanningslijnen' is er hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

Het initiatief betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Middels het plan is geen sprake van nieuwe aansluitingen. Hiermee vinden er dan ook geen bodemingrepen plaats als gevolg van het initiatief. Mocht initiatiefnemer toch besluiten om grondwerkzaamheden te verrichten, dan dienen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden de aanwezige kabels en leidingen middels een KLIC-melding in kaart te worden gebracht.

Conclusie
Vanuit het aspect 'kabels en leidingen' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit op een nader te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving.

Soortenbescherming
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de algemene zorgplicht geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, blijven achterwege. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming
Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 9 kilometer van het projectgebied. Daarnaast maakt het projectgebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is daarnaast niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het meest nabijgelegen NNB gebied betreft het kruiden- en faunarijk grasland gelegen op ruim 250 meter afstand ten zuiden van het projectgebied. Middels het plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming definitief beëindigd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De definitieve beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten leidt in de nieuwe situatie tot een vermindering van licht en geluid. Het planvoornemen leidt hiermee niet tot significante gevolgen voor dit NNB-gebied.

Stikstofdepositie
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde ‘voortoets’ te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

Aanlegfase
De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij vinden geen bouwactiviteiten plaats. Als onderdeel van het plan wordt de achterop het perceel gelegen tunnelkas verwijderd. Deze werkzaamheden zijn zeer beperkt van omvang en zullen enkel met handgereedschap worden uitgevoerd. Hiermee is voor de aanlegfase van voorliggend initiatief een stikstofdepositieberekening niet noodzakelijk.

Gebruiksfase
De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt omgezet naar burgerwoning. Er worden middels het plan geen woningen toegevoegd. Het aantal verkeerbewegingen voor wat betreft de woning blijft gelijk. Daarnaast wordt middels het plan bij de woning statische binnenopslag mogelijk gemaakt in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsloods. Het betreft hier goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen met licht verkeer per etmaal als gevolg van deze statische binnenopslag.

Voor de berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarin het aantal verkeersbewegingen toeneemt met 5 stuks. Het verkeer rijdt vanaf het projectgebied over eigen weg richting de Ollandseweg, de lengte van de rijlijn bedraagt ca. 153 meter. Wanneer het verkeer op de Ollandseweg komt, is het uitgangspunt dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

<u>Berekening</u>
Op basis van bovenstaande gegevens m.b.t. de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2024.0.1 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde ‘grenswaarde’ bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

Conclusie
Vanuit het aspect 'flora en fauna' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.14 Water

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

In hoofdstuk 4.3.2 van voorliggende onderbouwing is het beleid van waterschap De Dommel nader beschreven. Omdat bij voorliggend initiatief het totaal verhard oppervlak in het projectgebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling met minder dan 500 m^2 toeneemt, is het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026
De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026 vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologish neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. De gemeente Meierijstad acht hierbij ook voor ontwikkelingen onder de 500 m^2 compenserende maatregelen benodigd. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

	Gemeente	Keur waterschap [7]
Tot 500 m^2	60 mm berging verplicht	
500 m^2 - 10.000 m^2		Toepassen rekenregel
Meer dan 10.000 m^2 of bij niet voldoen aan rekenregel		Toepassen beleidsregel

Figuur 5.9: Uitgangspunten hemelwater bij nieuwbouw (bron: PWR Meierijstad 2022-2026).

Nadere uitwerking wateropgave
Middels voorliggend initiatief wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Als onderdeel van het plan wordt de bestaande achterop het perceel gelegen tunnelkas met een oppervlakte van 477 m^2 verwijderd. Er wordt verder middels het plan geen nieuwe bebouwing opgericht. Er is hiermee dan ook sprake van een lichte afname van het verhard oppervlak. De afvoer van huishoudelijk afvalwater vindt plaats via het drukrioolsysteem. Regenwater wordt in de huidige en toekomstige situatie verwerkt op eigen terrein. Compensatie is niet aan de orde.

Conclusie
Vanuit het aspect 'water' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.15 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

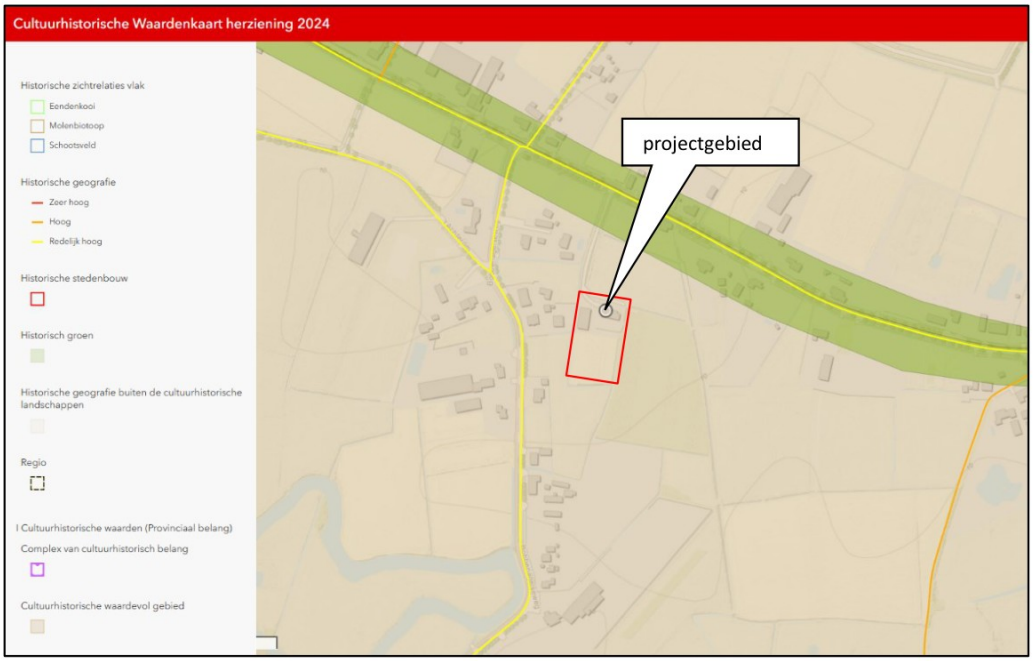
Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Zoals blijkt uit figuur 1.2 van voorliggende onderbouwing is aan het projectgebied hoofdzakelijk de archeologische dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 2' en voor een kleine gedeelte de archeologische dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 1' toegekend. Middels voorliggend initiatief wordt echter geen nieuwe bebouwing opgericht. Het plan ziet toe op het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er vinden dan ook geen bodemingrepen plaats als gevolg van voorliggend initiatief. Een archeologisch onderzoek is hiermee niet aan de orde.

Conclusie
Vanuit het aspect 'archeologie' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. 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.



Figuur 5.10: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant (bron: provincie Noord-Brabant).

Het projectgebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Onderstaand is in figuur 5.10 een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgenomen, met daarop het projectgebied aangemerkt. Het projectgebied is gelegen binnen de regio Meierij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Binnen het Groene Woud is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Dommeldal tussen Sint Oedenrode en Boxtel. Het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel is een fraai beekdal met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal. Langs de Ollandsweg is een historische groenstructuur aanwezig in de vorm van eikenbomen. Daarnaast zijn de Ollandseweg en de Bobbenagelseweg aangemerkt als historisch geografische lijnen met redelijk hoge waarde. In de nabijheid van het projectgebied dan wel binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig.

Voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het Groene Woud en/of het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel in (de omgeving van) het plangebied. Daarnaast vindt als gevolg van voorliggend initiatief géén sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaats.

Conclusie
Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.16 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit

Landschap
Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

a. categorie 1: geen inspanning of tegenprestatie;
b. categorie 2: verplichte basisinspanning middels het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan;
c. categorie 3: basisinspanning + aanvullende kwaliteitsprestaties.

In de regeling alsmede in het regionaal afsprakenkader is de wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m^2, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert, wordt aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. Bij voorliggend initiatief is sprake van een bestemmingsvlak Wonen van 2.038 m^2. Daarnaast resteren er in de nieuwe situatie 336 m^2 aan bijgebouwen. Voor onderhavig initiatief is hiermee een basisinspanning verplicht middels het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan.

Door initiatiefnemer is aan H8 Ontwerp opdracht verstrekt voor het opstellen van het vereiste erfinrichtingsplan voor het plangebied. Dit erfinrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. Middels de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad van de gemeente Meierijstad. In de regels van (de wijziging van) het omgevingsplan wordt de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan geborgd.

Stedenbouw en beeldkwaliteit
De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De woning betreft een woonboerderij. Er vinden als gevolg van het initiatief geen ingrepen aan (het exterieur van) de boerderij plaats, waarmee de huidige uitstraling van het pand en de huidige beeldkwaliteit niet wijzigen. Daarnaast is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing middels het initiatief.

Conclusie
Vanuit het aspect 'landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.17 Verkeer en parkeren

Verkeer
De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt omgezet naar burgerwoning. Er worden middels het plan geen woningen toegevoegd. Het aantal verkeerbewegingen voor wat betreft de woning blijft gelijk.

Daarnaast wordt middels het plan bij de woning statische binnenopslag mogelijk gemaakt in de bestaande veldschuur en stal. Het betreft hier goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen met licht verkeer per etmaal als gevolg van deze statische binnenopslag. Tegenover deze lichte toename van verkeersbewegingen staat de definitieve beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

In de huidige situatie zijn op het perceel twee uitritten aanwezig. Deze uitritten blijven beide gehandhaafd. De uitrit ten oosten van de woning dient voor de ontsluiting van de woning en biedt toegang tot de carport. De uitrit ten westen van de woning betreft de voormalige bedrijfsinrit en wordt in de nieuwe situatie gebruikt ten behoeve van de statische opslag. Via deze uitrit kunnen de caravans voormalige agrarische bedrijfsloods bereiken.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige minimale toename van het aantal bewegingen van licht verkeer vlot en veilig te verwerken.

Parkeren
Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren. In haar nota ´Parkeernormen Meierijstad 2018´ heeft de gemeente Meierijstad de parkeernormen vastgelegd voor verscheidene functies waaronder wonen. Voor het buitengebied van Sint-Oedenrode geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Voor onderhavig initiatief is hiermee sprake van

een verplicht aantal van 3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is ruim voldoende plek aanwezig voor parkeren.

Conclusie
Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.18 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. De bruidsschat bevat wel een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De gemeente Meierijstad heeft in haar omgevingsplan vooralsnog geen omgevingswaarden vastgelegd ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid waaraan getoetst dient te worden.

Voorliggend initiatief betreft de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij vinden in principe geen (bouwkundige) ingrepen aan de woning plaats. Op het moment dat besloten wordt om in de toekomst ingrepen aan de woning te gaan verrichten, zullen de mogelijkheden voor zonnepanelen en verwarming middels een (lucht) warmtepomp worden overwogen.

Conclusie
Vanuit de aspecten 'duurzaamheid' en 'gezondheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend plan aangetoond. Een wijziging van het omgevingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.1 Economische haalbaarheid

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente Meierijstad heeft hiermee geen kosten van werken, werkzaamheden en maateregelen aan het project, met uitzondering van de plankosten voor het voeren van de planologische procedure. In onderhavig geval worden deze kosten op basis van de gemeentelijke legesverordening aan de aanvrager ten laste gelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggend initiatief heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren en gebruikers van de volgende omliggende percelen:

- Ollandseweg 141
- Bobbenagelseweg 3A
- Bobbenagelseweg 18

- Bobbenagelseweg 22
- Bobbenagelseweg 24

Het plan is hiertoe individueel besproken met omwonenden. De omwonenden hebben hierbij de mogelijkheid gekregen hun vragen en opmerkingen te plaatsen bij de voorgenomen ontwikkeling. Alle eigenaren hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. De verslag-formulieren van de omgevingsdialoog zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing.

6.2.2 Procedure

Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van een door de gemeente Meierijstad te initiëren wijziging van het Omgevingsplan Meierijstad. De wijziging van het omgevingsplan is in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

Voor de wijziging van het omgevingsplan, volgt de gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. De openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Na afloop van de termijn dat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen stelt de gemeenteraad de wijziging van het omgevingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van het plan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen