

**Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving
Olandseweg ong. (naast 162) Sint-Oedenrode
Gemeente Meierijstad**





Gemeente Meierijstad

Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GoFlo)

Ollandseweg ong. (naast 162) Sint-Oedenrode

Wijziging omgevingsplan

(art. 16.30 lid 1 Omgevingswet)

Projectlocatie

Adres: Ollandseweg ong. (naast 162)
Postcode: 5491 XC
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

<i>Naam document</i>	<i>'GoFlo Ollandseweg ong. (naast 162) Sint-Oedenrode'</i>
<i>Versie</i>	<i>Ontwerp: 25 – 08 – 2025</i>
<i>Auteur</i>	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING	9
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	12
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	14
4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.3 Regionaal beleid	18
4.3.1 Beleid Waterschap De Dommel	18
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Beleidsnotitie Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode	21
4.4.2 Woonzorgvisie 2024 Meierijstad	23
4.4.3 Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad	24
5. FYSIEKE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	25
5.1 M.e.r.-beoordeling	25
5.2 Bedrijven en milieuzonering	26
5.3 Geur	28
5.4 Gezondheid in relatie tot veehouderijen	29
5.5 Luchtkwaliteit	34
5.6 Geluid	36
5.7 Trillingen	39
5.8 Bodem	40
5.9 Omgevingsveiligheid	42
5.10 Spuitzones	45
5.11 Hoogspanningslijnen	46
5.12 Kabels en leidingen	47
5.13 Flora en fauna	47
5.14 Water	51
5.15 Archeologie en cultuurhistorie	54
5.16 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit	56
5.17 Verkeer en parkeren	58
5.18 Duurzaamheid en gezondheid	58

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE	60
6.1 Economische haalbaarheid	60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
6.2.1 Omgevingsdialoog	60
6.2.2 Procedure	61

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI – TRITIUM
BIJLAGE 2	ACTUALISEREND BODEMONDERZOEK – MILIEUPARTNER
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE AANLEGFASE
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE GEBRUIKSFASE
BIJLAGE 5	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – H8 ONTWERP
BIJLAGE 6	VERSLAGFORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG
BIJLAGE 7	REKENMODULE MAATWERK OMGEVINGSKWALITEIT
BIJLAGE 8	GGD ADVIES

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het agrarisch perceel Ollandseweg ong. (naast 162) te Sint-Oedenrode. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als grasland. Middels voorliggend plan wordt ter plaatse de ontwikkeling van een vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt voor een gedeelte van het perceel de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en voorzien van een bijbehorend bouwvlak.

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 besluit d.d. 13 augustus 2024 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt haar medewerking te verlenen aan het toevoegen van één Ruimte-voor-Ruimte woning binnen het projectgebied. Dit in navolging op een eerder besluit d.d. 4 augustus 2015 tot medewerking aan de toevoeging van één woning ter plaatse, genomen door het college van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

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 (ET-FAL) 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 R – nummer 199 en is 4.990 m² groot. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied nader weergegeven.

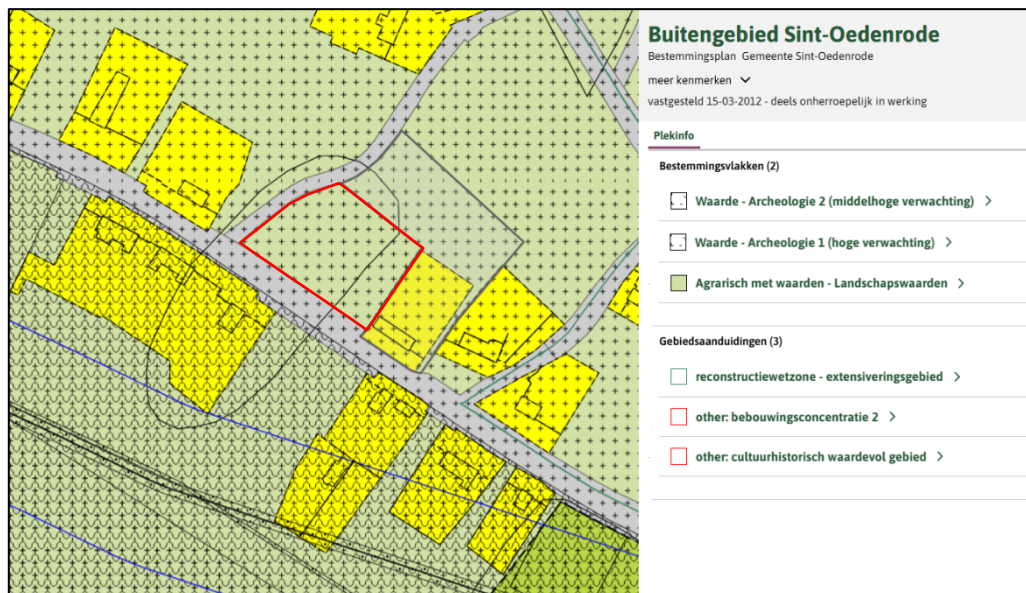
1.3 Omgevingsplan

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.



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



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

Onderdeel uitmakend van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Het projectgebied is v.w.b. de verbeelding gelegen binnen genoemd bestemmingsplan en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Naast deze

enkelbestemming zijn op de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) en Waarde – Archeologie 1' (gedeeltelijk) gelegen. Tevens zijn op de locatie een aantal gebiedsaanduidingen gelegen. Het betreft de aanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2', 'overige zone – extensiveringsgebied' en 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, met daarop het projectgebied rood omkaderd weergegeven.

Voorliggend initiatief is strijdig met het (tijdelijke) omgevingsplan. In de huidige situatie is het ter plaatse van het projectgebied niet toegestaan om een vrijstaande burgerwoning op te richten en in gebruik te nemen. Zowel de voorgenomen bouwactiviteit alsmede het gebruik zijn 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 uitvoerbaarheid van het initiatief.

2. Huidige situatie

Het agrarisch perceel Ollandseweg ong. (naast 162) is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. In de huidige situatie is het perceel onbebouwd en in gebruik als grasland. Initiatiefnemer is sinds 2020 eigenaar van het perceel. Het perceel wordt middels een uitrit ontsloten op de Ollandseweg. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied weergegeven.



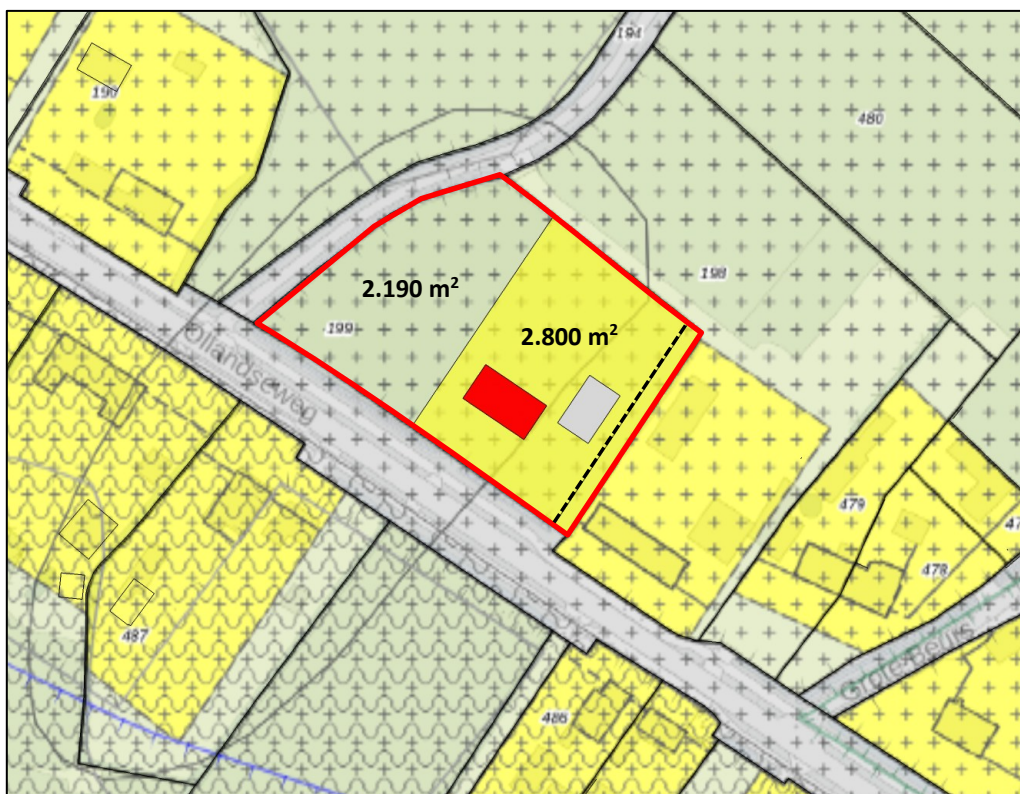
Figuur 2.1: Luchtfoto Ollandseweg ong. Sint-Oedenrode (bron: kadastralekaart.com)

Ruimtelijk-functionele structuur

Het projectgebied aan Ollandseweg ong. (naast 162) 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 1.2 wordt het projectgebied aan alle zijden omringd door enkel burgerwoningen. De meest dichtbij gelegen veehouderij betreft de melkrundveehouderij aan Ollandseweg 185, gelegen op ca. 175 meter ten westen van de beoogde woning binnen het projectgebied. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij betreft het vleeskuikenbedrijf aan Ollandseweg 142, gelegen op ca. 670 meter ten oosten van de beoogde woning binnen het projectgebied.

3. Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om binnen het projectgebied een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Voor de toevoeging van de woning wordt, in overeenstemming met de Omgevingsverordening Noord-Brabant, als tegenprestatie een bijdrage van €125.000,-- (ofwel 1,0 Ruimte-voor-Ruimte titel) gestort in het fonds Verbetering Kwaliteit Buitengebied van de gemeente Meierijstad. In figuur 3.1 is een situatieschets van de beoogde situering van de woning met indicatief contour van een eventueel te realiseren bijgebouw opgenomen.



Figuur 3.1: Situatietekening nieuwe toestand Ollandseweg ong. Sint-Oedenrode.

Stedenbouwkundige opzet

Zoals weergegeven in figuur 3.1 worden de nieuwe woning met bijgebouw gesitueerd aan de oostzijde van het perceel. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt hierbij een oppervlakte van 2.800 m². Middels de gekozen situering wordt de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk geclusterd uitgevoerd met de reeds bestaande bebouwing aan Ollandseweg 162 en Ollandseweg 160. Tevens wordt hiermee een open ruimte van ca. 75 meter tot de woning aan Ollandseweg 168 in stand gehouden. Hiermee worden de zichtlijnen naar het achterliggende landschap open gehouden. Tot slot wordt de nieuwe woning met haar voorgevel op 25 meter van de as van de Ollandseweg opgericht, zoals voor-

geschreven in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'.

Als onderdeel van het plan wordt daarnaast door initiatiefnemer, op verzoek van de eigenaar van de gesplitste woonboerderij aan Ollandseweg 162, van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' een strook grond van 4 meter breed en met een oppervlakte van 242 m² overgedragen aan deze eigenaar. De overdracht van deze strook grond zorgt er voor dat de linkerhelft van de gesplitste woonboerderij aan Ollandseweg 162 in de toekomst op een betere wijze ontsloten kan worden. Daarnaast leidt het ertoe dat de woning niet meer met haar zijgevel op een (te) korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd. Door tegemoet te komen aan deze wens van de eigenaar van Ollandseweg 162, komt de ontwikkeling in goed overleg met haar omgeving tot stand.

Ontwerp woning

De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd in een meer langgerekt bouwvolume en met een bescheiden nok- en goothoogte. Door de keuze voor deze bouwstijl wordt qua architectuur aangesloten bij de in het gebied van oudsher aanwezige traditie van landelijke boerderijen. In figuur 3.2 is een eerste impressie van het ontwerp van de beoogde woning opgenomen. Voor wat betreft de bouwvoorschriften wordt aangesloten bij de maatvoeringen voor hoofdgebouwen, zoals opgenomen Artikel 7.3 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'. Voor wat betreft de inhoudsmaat geldt echter dat de gemeente Meierijstad voor woningen die mogelijk gemaakt worden middels een storting in het fonds Verbetering Kwaliteit Buitengebied (op basis van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit) een grotere maximum inhoudsmaat hanteert ten opzichte van de maatvoering uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', namelijk 900 m³.



Figuur 3.2: Impressie te bouwen woning Ollandseweg ong. (naast 162) Sint-Oedenrode.

Besluit college van Burgemeester & Wethouders

Middels haar besluit d.d. 13 augustus 2024 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt haar medewerking te verlenen aan het toevoegen van één Ruimte-voor-Ruimte woning binnen het projectgebied. Dit in navolging op een eerder collegebesluit d.d. 4 augustus 2015 tot principemedewerking aan de toevoeging van één woning ter plaatse, genomen door het college van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

Basis van het college voor haar medewerking aan de toevoeging van één woning op het perceel vormt het raadsbesluit uit 2013 met betrekking tot de vaststelling van de beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode'. Deze beleidsnotitie vormt een actualisatie van de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode', waarbij de bebouwingsconcentraties en het bijbehorende VAB-beleid integraal zijn herzien. Bij vaststelling van deze beleidsnotitie is door de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin het projectgebied is aangemerkt als zoekgebied voor de toevoeging van een extra woning. In het amendement staat onder meer opgenomen dat naar oordeel van de raad door de toevoeging van passende bebouwing binnen het projectgebied (Ruimte-voor-Ruimte) ter plaatse het gebiedskarakter geen onaanvaardbaar geweld wordt aangedaan en er voor wat betreft de doorkijk/zichtlijnen geen dwingende redenen zijn om hier een kavel te weigeren.

Beoordeling initiatief omgevingstafel

Nadat het initiatief door het college van Burgemeester en Wethouders 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 mail d.d. 4 februari 2025 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 gemeente heeft initiatiefnemer verzocht om de zaak, met inachtneming van de uitgebrachte adviezen, gereed te maken voor een formele aanvraag. Nadat alle stukken akkoord zijn bevonden wordt het traject afgerond met een collegebesluit. Middels dit besluit kan door initiatiefnemer de wijziging van het omgevingsplan worden aangevraagd.

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 voorgenomen ontwikkeling projectgebied

Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van één woning. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 953). Hiermee is bij voorliggend initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

Daarnaast heeft voorliggend initiatief tot toevoeging van één woning geen betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (voormalig voorbereidingsbesluit) of is voor het project een projectbesluit vastgesteld door provincie of Rijk. 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:

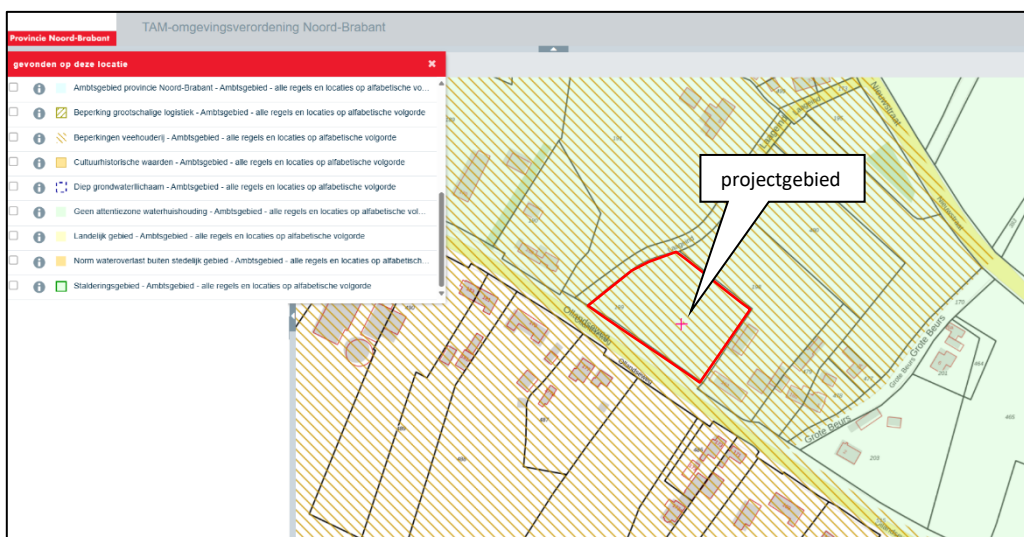
- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- 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 gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. 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 realisatie van een woning middels toepassing van Artikel 5.14, ofwel de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Onderstaand wordt getoetst of bij voorliggend initiatief aan de artikelen 5.77 en 5.14 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;**

Bij voorliggend initiatief wordt toepassing gegeven aan Artikel 5.14.

Art. 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:**

- 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;**

Het projectgebied aan Ollandseweg ong. (naast 162) is gelegen binnen de door gemeente Meierijstad aangewezen bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg', zoals blijkt uit figuur 1.2 alsmede hoofdstuk 4.4.1 van voorliggende onderbouwing. Hiermee is sprake van een passende locatie conform artikel 5.14 lid 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

- 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en**

Vanuit het gelijkheidsbeginsel wordt door de provincie Noord-Brabant bij het oprichten van een nieuwe woning een fysieke tegenprestatie gevraagd. In haar Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant heeft de provincie Noord-Brabant nadere invulling gegeven aan de omvang van de tegenprestatie die geldt bij verschillende woningtypen. Voor vrijstaande woningen (alsmede twee-onder-één kapwoningen) is deze tegenprestatie bepaald op €125.000,-- ofwel 1,0 Ruimte-voor-Ruimte titel. Dit bedrag wordt door initiatiefnemer als bijdrage gestort in het fonds Verbetering Kwaliteit Buitengebied van de gemeente Meierijstad. In de bijlage bij voorliggende onderbouwing is de voor dit initiatief ingevulde Rekenmodule Maatwerk Omgevingskwaliteit toegevoegd.

- 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;**

De Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte heeft medio februari 2025 kenbaar gemaakt dat der geen ruimte-voor-ruimte bouwtitels meer beschikbaar zijn.

De voorgenomen toevoeging van een vrijstaande woning binnen het projectgebied aan Ollandseweg ong. te Sint-Oedenrode, voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit artikel 5.77 en artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Cultuurhistorische waarden

Zoals blijkt uit figuur 4.1 is de voorgenomen ontwikkeling tevens 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 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 toevoeging van een vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woning 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 leef-omgeving 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.

Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten uitvoeren bij beken, sloten en gemalen. De Waterschapsverordening vervangt de Keur. De Keur was een traditionele verordening met regels en verboden. De Waterschapsverordening is digitaal en de regels zijn verbonden aan de gebieden waar ze gelden. Dus in plaats van algemeen en overal geldig, naar specifiek geldig voor sommige gebieden en activiteiten.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Waterschapsverordening 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 voorkeursrits “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 voorgenomen ontwikkeling projectgebied

Bij voorliggend initiatief neemt het totaal verhard oppervlak in het projectgebied toe door toevoeging van een woning, bijgebouw en bijbehorende erfverharding. In hoofdstuk 5.14 is de toename aan verhard oppervlak nader in beeld gebracht. Als gevolg van het feit dat het verhard oppervlak met minder dan 500 m² toeneemt, is het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing. Desondanks is in het kader van het wettelijk vooroverleg door de gemeente Meierijstad aan Waterschap De Dommel gevraagd om haar reactie. Deze reactie is onderstaand integraal opgenomen en luidt als volgt

Het waterschap heeft geen bezwaar tegen het initiatief.

De onderbouwing beschrijft helder de waterbelangen in het plangebied. Het initiatief houdt hier ook voor een groot deel al rekening mee. De sloten rondom het plangebied (B-watgangen) blijven behouden, zodat de afwatering intact blijft. Regenwater dat op de nieuwe verhardingen valt, komt terecht in een poel in het perceel en kan hier infiltreren in de bodem.

Conclusie

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

4.4 Gemeentelijk beleid

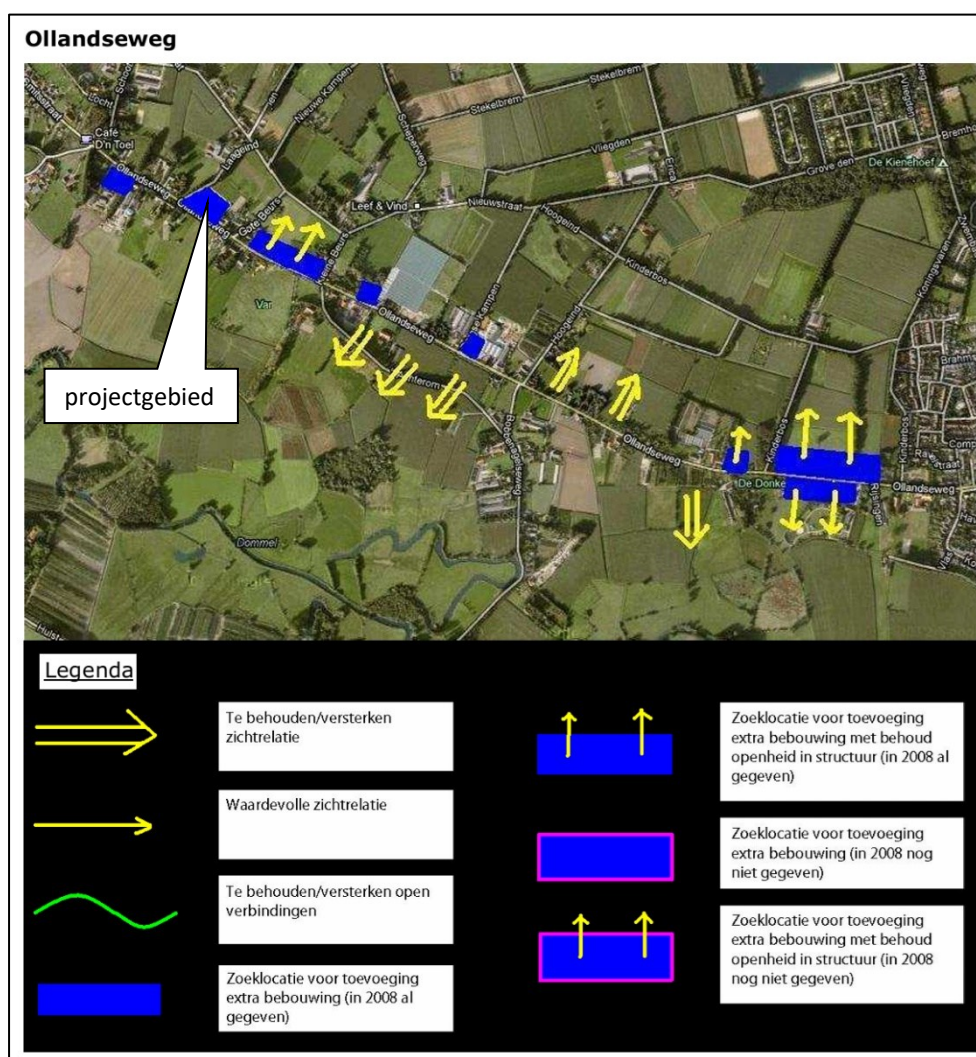
4.4.1 Beleidsnotitie Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode

Door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is in 2012 de beleidsnotitie ‘Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode’ opgesteld. Deze beleidsnotitie vormt een actualisatie van de ‘Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

Sint-Oedenrode', waarbij de bebouwingsconcentraties en het bijbehorende VAB-beleid integraal worden herzien. Doel van de gemeente is om met deze herziening het beleid van bebouwingsconcentraties te verruimen en meer ruimte maken voor toekomstige ontwikkelingen gericht op het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. In het verleden werd vaak uitgegaan van een strikte scheiding van functies, waarbij het buitengebied als het ware werd beschermd (nee, tenzij) tegen 'niet aan het buitengebied gebonden functies'. Deze herziening geeft een verruiming waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied centraal staat en niet meer de scheiding van functies (ja, mits).

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling projectgebied

Het projectgebied is in de beleidsnotitie gelegen binnen de door de gemeente Meierijstad als zodanig aangewezen 'bebouwingsconcentratie 2: Ollandseweg', zoals nader weergegeven in figuur 1.2 van voorliggende onderbouwing. De Ollandseweg betreft een historisch bebouwingslint, waaraan een verscheidenheid aan functies c.q. bestemmingen gelegen zijn. Rondom het projectgebied is primair sprake van burgerwoningen, zoals eveneens blijkt uit figuur 1.2.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart notitie Herziening bebouwingsconcentraties (bron: gem. Meierijstad)

Bij vaststelling van de beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' is door de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin het projectgebied is aangemerkt als zoeklocatie voor de toevoeging van een extra woning. In het amendement staat onder meer opgenomen dat naar oordeel van de raad door de toevoeging van passende bebouwing binnen het projectgebied (Ruimte-voor-Ruimte) ter plaatse het gebiedskarakter geen onaanvaardbaar geweld wordt aangedaan en er voor wat betreft de doorkijk/zichtlijnen geen dwingende redenen zijn om hier een kavel te weigeren. Onderstaand is in figuur een uitsnede uit de beleidsnotitie weergegeven, met daarop het projectgebied als zijnde zoeklocatie Ruimte-voor-Ruimte opgenomen. Voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de gemeentelijke kaders zoals vastgelegd in de beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode'.

4.4.2 Woonzorgvisie 2024 Meierijstad

Door de gemeente Meierijstad is in 2024 een Woonzorgvisie opgesteld. Vanuit de Nationale programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg' hebben gemeenten de verplichting een woonzorgvisie op te stellen. De gemeente Meierijstad heeft deze Woonzorgvisie opgenomen in de actualisatie van de Woonvisie uit 2018. Daarmee is de woonzorgvisie ook een volkshuisvestelijk programma geworden. Het betreft een brede visie van de gemeente op het woon- en leefklimaat in Meierijstad op basis waarvan de gemeente haar besluiten neemt en afspraken maakt, met daarin aandacht voor groepen inwoners die extra ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt.

De visie

De ambitie van gemeente Meierijstad is om iedereen een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. Meierijstad streeft naar vitale leefgemeenschappen. Dat zijn wijken en dorpen met gemengde samenstelling van bewoners en woningtypen. In de buurten zien inwoners naar elkaar om en indien nodig is hulp of ondersteuning in de omgeving beschikbaar. Er is voldoende groen, en de omgeving nodigt uit tot ontmoeting, ontspanning en beweging.

De acties die volgen uit de Woonzorgvisie worden opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Daarnaast geeft de visie de kaders mee voor de (prestatie)afspraken met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartners. De gemeente heeft haar partners nodig bij de uitvoering van deze visie. Om die reden zijn er ook acties opgenomen die gericht zijn op lokale en regionale samenwerking. Samen komen we verder.

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling projectgebied

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning middels de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit c.q. Ruimte-voor-Ruimte. Aan deze

woning is in 2015 reeds principe-medewerking verleend, waarmee de woning kwantitatief past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarnaast heeft de gemeente zich tot doel gesteld dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen binnen Sint-Oedenrode. Om deze reden wordt de toe te voegen woning levensloopbestendig uitgevoerd, met minimaal een slaapkamer en badkamer op begane grond.

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).

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling projectgebied

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.

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 onder het 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 wordt één woning toegevoegd. 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:

Rustige woonwijk en rustig buitengebied

“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.”

Gemengd gebied

“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 te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegaandeerd.

Milieuozonering 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 nieuw op te richten burgerwoning binnen het projectgebied.

Bedrijf			richtafstand in meters				afstand
id	adres	bestemming - functie	geur	stof	geluid	gevaar	feitelijk
1.	Ollandseweg 185	Agrarisch – melkrundvee	100	30	30	0	175 m.
2.	Karthuizerweg 1	Agrarisch – melkrundvee	100	30	30	0	235 m.
3.	Ollandseweg 165	Recreatie – paarden	50	30	30	0	175 m.

Figuur 5.1: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Bij deze toetsing is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de deze veehouderijen. De afstanden zijn aangehouden vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak. Daarnaast zijn voor de agrarische bouwvlakken van de melkveehouderijen aan Ollandseweg 185 en Karthuizerweg 1 specifiek de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij’ opgenomen, waarmee het ter plaatse niet is toegestaan een intensieve veehouderij te exploiteren. Voor de paardenhouderij aan Ollandseweg 165 is sprake van de bestemming ‘Recreatie’ met de specifieke aanduiding ‘sr-4: recreatieappartementen, paardenstallen en recreatieruimte’, waarmee ook hier geen ander type agrarisch bedrijf is toegestaan.

Uit figuur 5.1 volgt dat voor alle omliggende bedrijven wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden ten opzichte van de te realiseren burgerwoning binnen het projectgebied. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van genoemde bedrijven. Daarnaast geldt dat tussen genoemde bedrijven en de binnen het projectgebied te realiseren woning in er reeds burgerwoningen gelegen zijn, die eerder belemmerend zijn voor de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven.

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 geurhinder niveau 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 voor alle omliggende veehouderijen voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden voor het aspect ‘geur’. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de deze veehouderijen, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 5.2.

Daarnaast heeft de gemeente Meierijstad in artikel 22.101 van de regels van haar Omgevingsplan bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (waaronder melkrundvee) of paarden en pony’s, een verplichtte afstand voor geur opgenomen tot een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom 50 meter. Zoals blijkt uit figuur 5.1 wordt zowel voor de melkveehouderijen aan Ollandseweg 185 en Karthuizerweg 1 als de paardenhouderij aan Ollandseweg 165 ruimschoots aan deze afstand van 50 meter voldaan.

Daarnaast geldt dat tussen genoemde bedrijven en de binnen het projectgebied te realiseren woning in er reeds burgerwoningen gelegen zijn, die eerder belemmerend zijn voor de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven. Hiermee worden er dan ook geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde toevoeging van één burgerwoning binnen het projectgebied.

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 achtergrondbelasting geur ter plaatse van het projectgebied is lager dan $3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) kan dan ook worden aangemerkt als zeer goed. Binnen het projectgebied wordt hiermee de norm voor de achtergrondbelasting van $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ 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 april 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/m³ 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 bevindt zich één pluimveehouderij aan Ollandseweg 142. De varkenshouderij aan 't Achterom 2 is recent beëindigd. Op 10 april 2025 is door de gemeenteraad van Meierijstad een bestemmingsplan vastgesteld waarbij het agrarisch bouwvlak met aanduiding 'intensieve veehouderij' van de locatie is verwijderd en de bestemming van het perceel is gewijzigd naar 'Wonen'.

De PM₁₀ (endotoxine) emissie van de pluimveehouderij aan Ollandseweg 142 is 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 142	Vleeskuikens: 789 kg. PM ₁₀ /jaar	173 m.	680 m.

Figuur 5.3: Richtafstanden Endotoxine.

Voor de pluimveehouderij aan Ollandseweg 142 geldt een richtafstand van 173 meter, zoals opgenomen in figuur 5.3. De afstand geldt vanaf het emissiepunt afkomstig uit de Kernregistratie Dierenverblijven (KRD) tot de meest dichtbij gelegen gevel van de te realiseren burgerwoning. Zoals blijkt uit figuur 5.3 wordt met een feitelijke afstand van 680 meter ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor endotoxine.

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van één burgerwoning binnen het projectgebied. 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/m³ voor de voorgrond en 10,0 ou_e/m³ voor de achtergrond. Op basis van de toetsing in hoofdstuk 5.3 blijkt dat ter plaatse van de woning de achtergrondgeurbelasting minder dan 3 ou_e/m³ bedraagt, waarmee voldaan wordt aan de gezondheidskundige advieswaarde van 10 ou_e/m³. Hiermee wordt ook voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5 ou_e/m³ voor de voorgrond.

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.

b. Pluimveehouderijen

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-3 rapport blijkt namelijk dat er binnen een straal van 500 meter 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 500 meter rondom het projectgebied bevinden zich géén pluimveehouderijen.

c. Overige veehouderijen

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

Op ca. 175 meter en ca. 235 meter van het projectgebied bevinden zich een tweetal melkrundveehouderijen aan Ollandseweg 185 en Karthuiszerweg 1. Daarnaast is op ca. 175 meter van het projectgebied een paardenhouderij gelegen aan Ollandseweg 165.

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 op afstanden blijkt dat de stappen 5a, 5b en 5c leiden tot de conclusie dat maatwerkadvies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

Voor het initiatief is een GGD-advies opgevraagd, dat als bijlage is opgenomen aan voorliggende onderbouwing. De gemeente maakt mede op basis van dit GGD-advies een zorgvuldige afweging of sprake is van een aanvaardbaar

volksgezondheidsrisico. Met de beoogde toevoeging van één woning neemt het aantal blootgestelden binnen het projectgebied slecht zeer beperkt toe met enkele personen. Er is daarnaast geen sprake van een ontwikkeling die leidt tot de aanwezigheid van (meer) kwetsbare personen binnen het projectgebied. Tot slot vindt met het plan geen wijziging plaats die het aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt.

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 binnen het projectgebied één woning toegevoegd, waarmee sprake is van een kleinschalig woningbouwproject.

- *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.*

Voorliggend initiatief betreft de toevoeging van één burgerwoning. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied zijn twee geitenhouderijen gevestigd aan Pastoor Smitsstraat 55 en Schootsedijk 47, op respectievelijk 1,35 kilometer en 370 meter (emissiepunten conform KRD) van de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning. De afstand van de nieuwe woning tot de geitenhouderijen is aanzienlijk en het aantal blootgestelden binnen het projectgebied neemt als gevolg van voorliggend initiatief slechts zeer beperkt toe.

- *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.*

Bij voorliggende ontwikkeling wordt binnen het projectgebied één woning toegevoegd, waarmee geen sprake is van de oprichting van een voorziening waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken.

- *Sluitstuk van de maatwerkaanpak is een verplichting vanuit de gemeente om initiatiefnemers actief te informeren over de risico's die kunnen voortvloeien 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.*

Initiatiefnemer is op de hoogte van de mogelijke risico's die spelen rondom het langdurig verblijven in de buurt van geitenhouderijen. Hij heeft de hierover door de gemeente Meierijstad overhandigde informatie tot zich genomen en de 'verklaring bouwen binnen 2 kilometer van geitenhouderijen' ondertekend en aan de gemeente overhandigd.

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

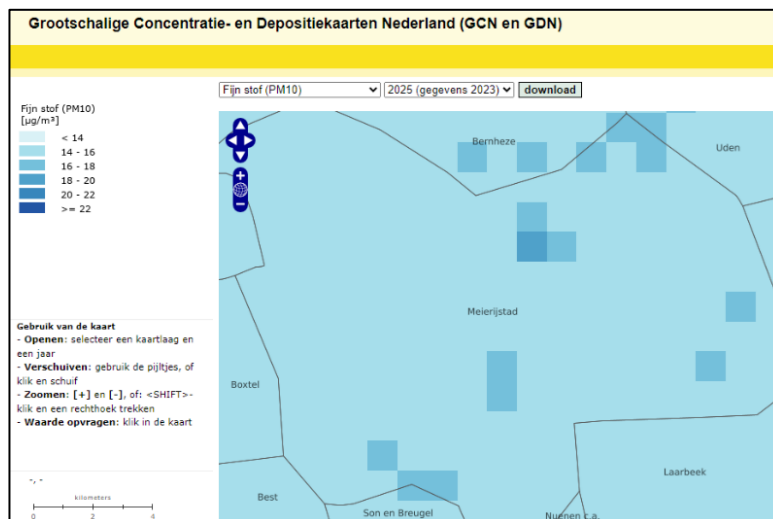
Het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Toetsing aan de omgevingswaarden kan achterwege blijven indien de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke 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

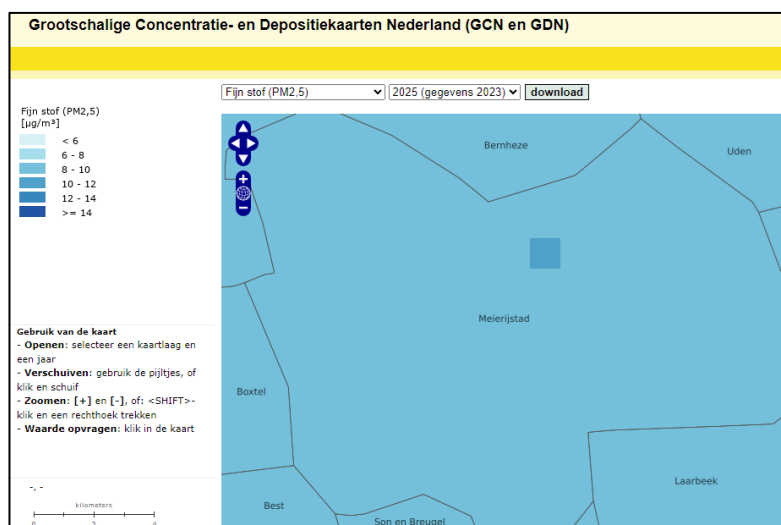
kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De activiteit draagt in dat geval per definitie niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het gaat om:

- Woningen.
- Kantoren.
- Een combinatie van woningen en kantoren.
- Het telen van gewassen.
- Het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement.

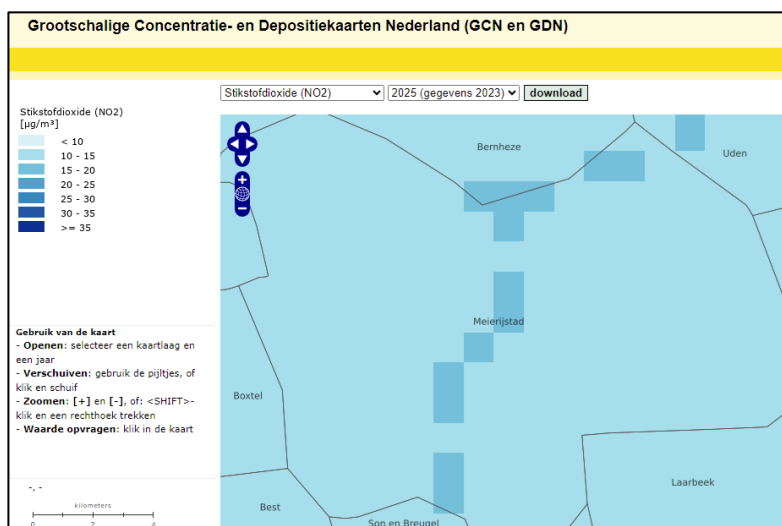
De toevoeging van één burgerwoning leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan valt binnen een van de standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.



Figuur 5.4: GCN-kaart RIVM fijnstof PM₁₀ (bron: geodata.rivm.nl)



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



Figuur 5.6: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide NO₂ (bron: geodata.rivm.nl)

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 oprichting van één nieuwe burgerwoning mogelijk, waarmee sprake is van een gevoelig object. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het projectgebied ligt tussen de 14-16 µg/m³ (PM₁₀) en de 8-10 µg/m³ (PM_{2,5}). De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het projectgebied ligt tussen de 10-15 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de volgende gestelde grenswaarden:

- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM₁₀
- 25 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM₁₀

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 omgevingsplan-activiteit. 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 het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een weg. De nieuw te bouwen woning is gelegen in de directe nabijheid van de Ollandseweg. De nieuw te bouwen woning is hiermee gelegen in het geluids-aandachtsgebied van de Ollandseweg (artikel 3.18 lid 2a en 2b). Hiermee is voor onderhavig initiatief een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai aan de orde.

Door initiatiefnemer is opdracht versterkt aan Tritium Advies B.V. voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van de bouw van de beoogde woning binnen het projectgebied. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van het akoestische onderzoek is hieronder opgenomen en luidt als volgt:

Samenvatting en conclusie

In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van een woning aan de Ollandseweg ong. te Sint-Oedenrode. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke ruimtelijke procedure.

Voor wegverkeerslawaai is de ontwikkeling gelegen binnen het geluidaan-dachtsgebied van de gemeenteweg Ollandseweg.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woning de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 1 dB overschrijdt ter plaatse van de voorgevel. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Om te voorzien dat het geluid op de nieuwe woning aanvaardbaar is, is nader onderzoek gedaan naar de toepassing van geluidbeperkende maatregelen, de aanwezigheid van geluidluwe gevels, het gecumuleerde geluid en het gezamenlijk geluid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet wenselijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat dit niet realistisch is voor de realisatie van slechts één woning.

Aangezien voor onderhavige woning de standaardwaarde wordt overschreden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de woning geldt dat deze de beschikking heeft over drie gevels waar de geluidbelasting de standaardwaarde niet overschrijdt.

De nieuwe woning wordt beoogd in het geluidaandachtsgebied van één geluidbronsoort. Derhalve is cumulatie met andere geluidbronsoorten in de onderhavige situatie niet aan de orde en kan voor zowel het gecumuleerd als het gezamenlijk geluid de geluidbelasting ten gevolge van gemeentewegen worden gehanteerd. Derhalve bedraagt zowel het gecumuleerd als het gezamenlijk geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woning maximaal 54 dB.

Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als "redelijk". Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de nieuwe woning aanvaardbaar is.

Voor onderhavige woning bedraagt het gezamenlijk geluid meer dan 53 dB. Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

Als de standaardwaarde voor geluid bij een geluidgevoelig gebouw wordt overschreden, moet het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit het gezamenlijke geluid vastleggen. Dit is vastgelegd in artikel 8.0b, in samenhang met artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving

(Bkl). Voor de ontwikkeling van de woning kan voor de zuidwestgevel 54 dB voor het gezamenlijk geluid worden vastgelegd

Binnenwaarde geluidgevoelig gebouw

De geluidwering binnen woningen is vastgelegd in artikel 4.102 en artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Artikel 4.102 bepaalt dat de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering moet hebben van minimaal 20 dB, zoals vastgesteld in NEN 5077. Artikel 4.103 stelt dat de geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet minder mag zijn dan het verschil tussen het gezamenlijke geluidniveau en 33 dB.

Gelet op het dat op voor de zuidwestgevel het gecumuleerd geluid maximaal 54 dB bedraagt, wordt met de vanuit het BBL minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB niet rechtstreeks voldaan aan de minimale binnenwaarde van 33 dB. Om deze reden wordt geadviseerd om voor dit plan een aanvullende berekening uit te voeren naar de geluidwering van de zuidwestgevel. De geluidwering van deze gevel dient hierbij 21 dB te bedragen, om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. In deze fase van de planvorming, te weten de wijziging van het Omgevingsplan, is echter de beoogde opbouw van de gevels en de te kiezen materialisering nog niet bekend. Om deze reden wordt geadviseerd om voor dit plan bij verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning, de vereiste aanvullende berekening uit te voeren.

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 ruimschoots voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. 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 trilling-gevoelig 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. In december 2016 is door AERES Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Aangezien dit bodemonderzoek meer dan 5 jaar geleden is verricht en op basis van dit bodemonderzoek er zich belemmeringen tegen de voorgenomen herinrichting van de locatie voor bestemming Wonen kunnen voordoen, is op advies van ODBN een actualiserend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het projectgebied. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

In opdracht van de heer Kastelijn Ruimtelijk Advies te Sint-Oedenrode heeft Milieupartner BV een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een ongenummerd perceel aan de Ollandseweg te Sint-Oedenrode (gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummer 199).

Het actualiserend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Het doel van het actualiserend bodemonderzoek is het actualiseren van het reeds uitgevoerde verkennend bodemonderzoek door middel van het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bovengrond ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.990 m². Hiervoor is de onderzoeksstrategie onverdachte locatie (ONV-NL) aangehouden. Wel is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen (OCB) en verontreiniging afkomstig uit de naastgelegen sloten.

De veldwerkzaamheden zijn op 15 februari 2025 uitgevoerd door de heer [REDACTED] bij Bodemplus erkend veldwerker en medewerker van Milieupartner BV.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de boorprofielbeschrijvingen blijkt dat de bovengrond bestaat uit zwak humeus, matig siltig, matig fijn zand. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen op het maaiveld en in de opgeboorde grond.

De zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond direct naast de aanwezige, ten zuiden en ten westen gelegen sloten (MM1), is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Hieruit blijkt dat geen (verontreinigd) slib op de percelen is aangebracht.

De zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond ter plaatse van de rest van het plangebied (MM2 & MM3) is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Op basis van het voormalige gebruik als boomkwekerij is de bovenste grondlaag van het perceel (van 0,0 tot 0,3 m-mv) aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen (OCB). Uit de resultaten hiervan blijkt dat zowel naast de sloten (MM1) als op de rest van het perceel geen verhoogde gehalten aan OCB gemeten zijn (MM2 OCB & MM3 OCB).

Conclusies en aanbevelingen

Met het actualiserend bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie voldoende vastgelegd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaan, op basis van de resultaten van het voorgaande verkennend bodemonderzoek (december 2016) en de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de boven-

grond, 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.

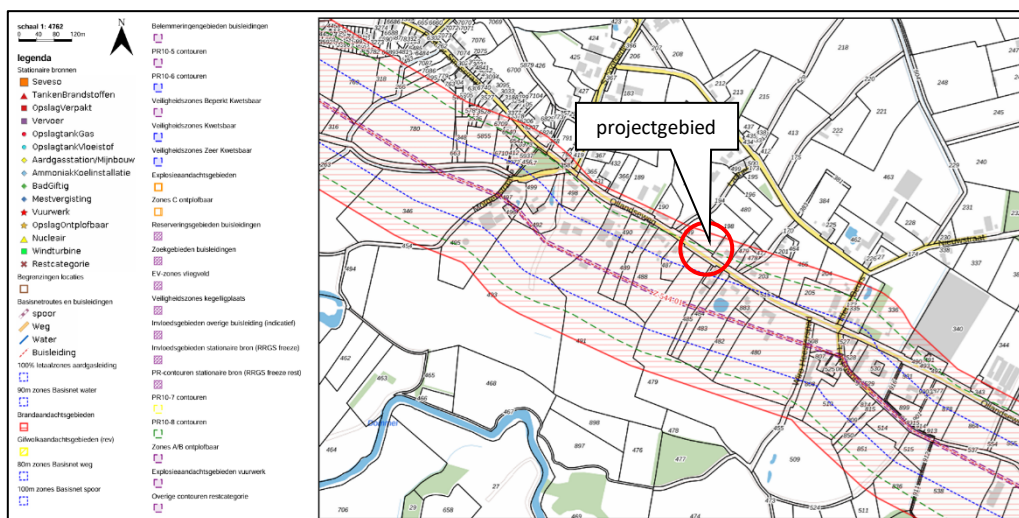
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet 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).

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 aange-merkt. Uit de signaleringskaart blijkt dat ca. 150 meter ten noorden van de te realiseren burgerwoning de hogedruk aardgasleiding Z-544-01 loopt. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 14,5 inch en een druk van 40,0 bar. Verder is de locatie niet gelegen in de directe nabijheid van risicovolle inrichtingen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



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

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.

Daarnaast kan bij buisleidingen sprake zijn van een brandaandachtsgebied. Het brandaandachtsgebied is een fakkelbrand die wordt begrensd door een intensiteit van 10 kW/m^2 . Op basis van een diameter van 14,5 inch en een druk van 40,0 bar geldt voor de aardgas buisleiding Z-544-01 een brandaandachtsgebied van 160 meter. De middels voorliggend initiatief te realiseren burgerwoning is gelegen op 150 meter van het hart van de aardgasleiding Z-544-01. De projectlocatie is hiermee gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de leiding.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart blijkt dat de leiding Z-544-01 geen 10^{-6} risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

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. Het bij de diameter en druk van de leiding (Z-544-01) behorende invloedsgebied (1% letaliteit) bedraagt 160 meter. De 100% letaliteitscontour van de leiding bedraagt 80 meter.

De te realiseren woning is gelegen op 150 meter van het hart van de aardgas buisleiding Z-544-01. De bevolkingsdichtheid ter plaatse van het projectgebied is echter niet groter dan 25 personen per hectare, waarmee kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Hiermee wordt bedoeld dat het basisbeschermingsniveau op orde moet zijn. Hierbij dient te worden ingegaan op bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid (art. 5.15, lid 2, onder b, sub 2 Bkl).

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

In het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet conform Bkl artikel 5.2 lid 1 advies gevraagd aan de Veiligheidsregio inzake bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het advies van de Veiligheidsregio is opgevraagd door ODBN en aan de gemeente Meierijstad en initiatiefnemer verstrekt.

De Veiligheidsregio geeft aan dat de paragraaf geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen en daar haar wordt onderschreven. In het kader van de reguliere hulpverlening zijn er geen bijzonderheden. Het advies van de Veiligheidsregio is onderstaand integraal opgenomen en luidt als volgt:

Advies

Om bovenstaande redenen zien wij geen aanleiding voor het geven van een inhoudelijk advies.

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 voor-

geschreven. 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. De agrarische gronden gelegen direct ten noorden aangrenzend aan het projectgebied (R – 198 en R – 480) zijn voor ten minste de afgelopen 20 jaar in gebruik als weiland voor paarden. Ook het agrarisch perceel ten westen van het projectgebied gelegen aan Laageind (R – 191) is reeds jaren in gebruik als weiland voor paarden. Tot slot is het tegenover het projectgebied gelegen agrarisch perceel aan de Ollandseweg (P – 479) de afgelopen 20 jaar enkel in gebruik geweest als grasland.

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 maai-veldniveau 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 omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveld-zone. 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.

Initiatiefnemer van voorliggend plan is verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de woning dient te worden aangesloten (water, elektra, data e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemer zal aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart 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 dan wel worden houtopstanden gerooid 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 dennen-, eiken- en beukenbos gelegen op ruim 425 meter afstand ten zuiden van het projectgebied. 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

Voor wat betreft de aanlegfase is bij de ontwikkeling sprake van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning binnen het projectgebied. Middels haar uitspraak van 31 oktober 2022 heeft de Raad van State geoordeeld dat de

bouwwijziging uit de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) niet langer mag worden toegepast bij nieuwbouwprojecten. Voor de aanlegfase kan onderscheid gemaakt worden in stikstofemissie als gevolg van een tweetal type bronnen namelijk:

- mobiele werktuigen op de bouwsite
- verkeersbewegingen van en naar de bouwsite.

Type werktuig	Klasse	Verbruik/dag (L)	n-dagen	Totale verbruik (L)
Mobiele kraan	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	150	2	300
Minigraver	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	90	5	450
Verreiker	Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2012/01 Cat. M	120	2	240
Betonpomp	Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2011/01 Cat. L	160	1	160
Totaal				1.150

Figuur 5.8: Stikstofemissie materieel aanlegfase.

Mobiele werktuigen

Voor het gebruik van mobiele werktuigen zijn de machines en draaiuren gehanteerd zoals opgenomen in figuur 5.8. Als uitgangspunt voor de berekening van de stikstofdepositie is gerekend met materieel dat kan voldoen aan STAGE-klasse III B (materieel met een bouwjaar van 2011 of jonger), zoals bedoeld in het TNO-rapport 'EMMA' (kenmerk TNO-034-UT-2009-01782_RPT-ML).

Verkeersbewegingen

Voor de verkeersaantrekkende werking van de aanlegfase wordt rekening gehouden met het transport (aan- en afvoer) van materialen en personen (bouwvakkers). De bouwfase zal ongeveer 6 maanden in beslag nemen. Omdat de precieze uitvoer van de plannen nog niet bekend is, wordt gerekend met zogenaamde 'worst-case' aannames. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking geldt:

- Transport personeel: 6 ritten met licht verkeer per dag (zowel aankomst als vertrek) gedurende 6 maanden, betreft 780 verkeersbewegingen.
- Aanvoer materiaal: 4 ritten met middelzwaar verkeer per week (zowel levering materiaal als 'leeg' terug) gedurende 6 maanden, betreft 104 verkeersbewegingen
- Afvoer materiaal: 15 ritten met zwaar verkeer voor afvoer bouwafval gedurende de bouwfase (zowel aan- als afvoer containers), betreft 15 ritten.

Het verkeer rijdt over de Ollandseweg en de Schootsedijk. De lengte van de rijlijn bedraagt 790 meter. Wanneer het verkeer op de kruising Schootsedijk – Hofstad komt, is het uitgangspunt dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

Berekening

Op basis van de gegevens uit figuur 5.8 m.b.t. de inzet van materieel en 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 aanlegfase. 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 berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de aanlegfase 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 aanlegfase van het plan.

Gebruiksfas

Voor wat betreft de gebruiksfase dient wel een stikstofberekening te worden uitgevoerd. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH₃) afkomstig van het projectgebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:

- verkeersbewegingen van en naar het projectgebied;
- de stookinstallaties binnen het projectgebied.

Ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt middels een uitgebreide omgevingsvergunning en ziet enkel toe op het gebruik van het bestaande bijgebouw als zelfstandige woning. Het vigerende bestemmingsplan blijft onverkort van kracht, waarmee de maximale planologische mogelijkheden (behoudens het te vergunnen initiatief) niet wijzigen.

Verkeersbewegingen

Binnen het projectgebied wordt 1 woning toegevoegd c.q. opgericht. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 317 vindt hiermee een toename van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal plaats (vrijstaande woning). Per saldo leidt het initiatief hiermee tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met afgerond 9 stuks.

Stookinstallaties

De nieuw te bouwen woning dient te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Eén van de belangrijkste eisen bij nieuwbouw is dat de te realiseren woning gasloos wordt opgericht. Hiermee is geen sprake maar van NOx uitstaat als gevolg van het verwarmen van de woning.

Berekening

Op basis van bovenstaande gegevens 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 toelichting.

Uit de berekeningen 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 m² 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 hydrologisch 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 m² 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).

Kenmerken huidige watersysteem

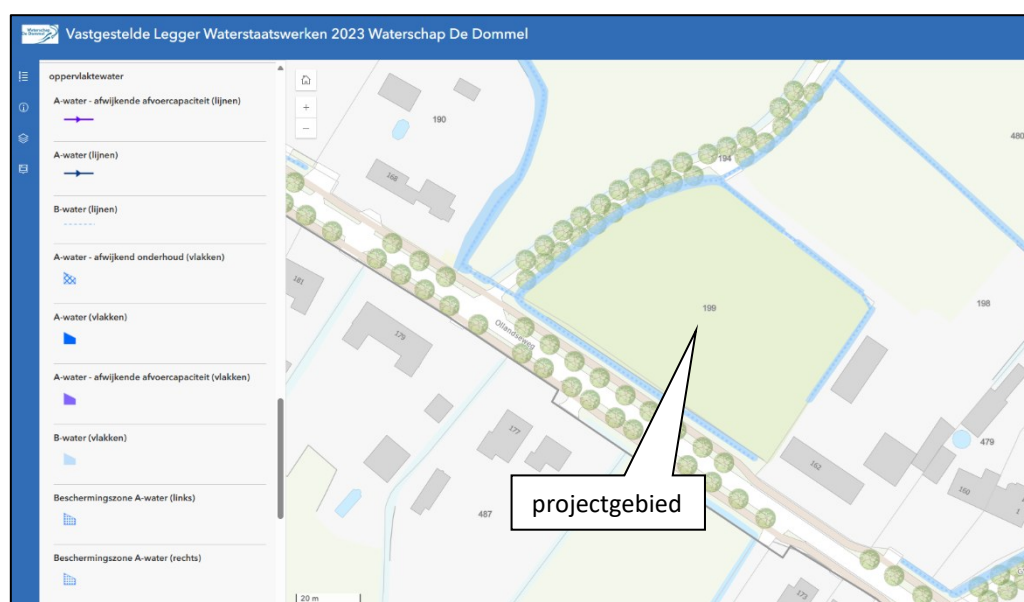
Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Voor de kenmerken van het projectgebied is gebruik gemaakt van de Legger Waterstaatswerken 2023 en de viewer Weging van het Waterbelang van waterschap De Dommel en de Bodematlas Brabant van de provincie Noord-Brabant.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 40-60 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 140-160 centimeter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Het projectgebied wordt aan alle zijden omringd door B-watergangen, zoals zichtbaar in figuur 5.10. Bij het initiatief wordt het hemelwater niet afgevoerd op deze B-watergangen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van deze watergangen.



Figuur 5.10: Oppervlaktewater rondom projectgebied (bron: Legger Waterstaatswerken 2023).

Riolering

In het buitengebied van Sint-Oedenrode is drukriolering aanwezig. Vuilwater wordt afgevoerd via deze riolering. De drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater dient derhalve niet afgevoerd te worden via de riolering waardoor vuilwater en hemelwater van elkaar gescheiden zijn.

Nadere uitwerking wateropgave

Middels voorliggend initiatief vindt oprichting van een nieuwe woning met bijgebouw en het aanbrengen van erfverharding plaats. De totale bebouwde oppervlakte van de woning bedraagt 155 m². De totale bebouwde oppervlakte van de het bijgebouw bedraagt maximaal 150 m² (conform planregels Omgevingsplan Meierijstad). Tot slot wordt circa 175 m² aan nieuwe erfverharding aangebracht. Het verhard oppervlak binnen het projectgebied neemt hiermee toe met 480 m².

Het hemelwater wordt in nieuwe situatie gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande drukriool aansluiting. Voor de berging van het hemelwater dient te worden voorzien in een voorziening van: 480 m² * 60 millimeter = 28,8 m³. Voor de benodigde waterberging wordt gekozen voor het realiseren van een wadi. Bij de opvang en infiltratie van het hemelwater dient rekening gehouden te worden met de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Het waterschap heeft aangegeven dat op de plek van de wadi de GHG iets hoger ligt dan in het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woning komt, namelijk 20 tot 40 cm onder maaiveld. Hiermee kan enk de bovenste 20 centimeter beneden maaiveld benut kan worden voor infiltratie.

De te realiseren wadi wordt gesitueerd aan de westzijde van het projectgebied. De situering van de wadi is nader weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage 5 bij voorliggende onderbouwing. De Waterschapsverordening stelt regels voor het aanleggen van poelen. De wadi heeft een oppervlakte van ca. 250 m², waarbij het middengedeelte van de wadi 80 centimeter diep is. Hiervan kan enkel de bovenste 20 centimeter benut worden voor waterberging. Voor wat betreft de taludhellingen wordt aangesloten bij de eisen conform artikel 2.110 Wsv. Een juiste taludhelling is van belang zodat natuurlijke oeverbegroeiing zich kan ontwikkelen, wat bijdraagt aan de biodiversiteit in de poel en de waterkwaliteit. Aan de noordzijde wordt een taludhelling van minimaal 1:5 gehanteerd en aan de andere zijden dan de noordzijde een taludhelling van minimaal 1:3. In totaal biedt de wadi hiermee ruimschoots voldoende ruimte voor de berging van de minimaal benodigde 28,8 m³ hemelwater. De exacte dimensionering van bovengenoemde waterbergende voorziening zal worden uitgewerkt bij het definitieve bouwplan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Tot slot is ter plaatse van de te realiseren woning de GHG met 40 tot 60 cm onder maaiveld nog steeds tamelijk ondiep. Het waterschap adviseert om hier rekening mee te houden bij de bouw van de woning en eventuele ondergrondse bouwdelen (kruipruimten, kelders) vloeistof dicht aan te leggen om grondwateroverlast te voorkomen.

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, (voorbeschermd) 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.

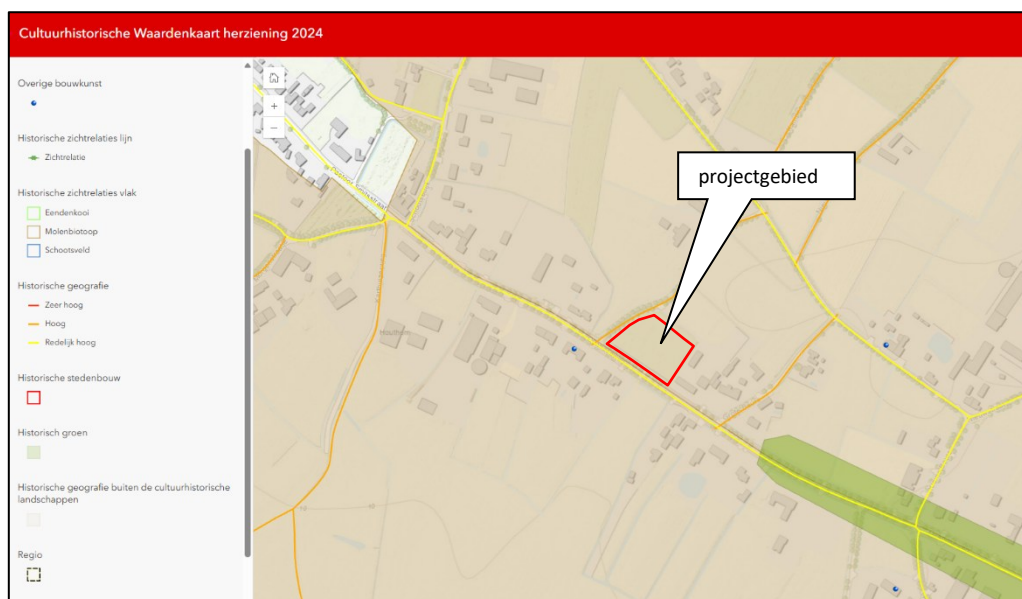
Op 10 april 2025 is door de gemeenteraad van Meierijstad het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Volgens dit bestemmingsplan rusten er op het projectgebied géén archeologische dubbelbestemmingen. Een archeologisch onderzoek is hiermee niet aan de orde.

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

Het projectgebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Bovenstaand is in figuur 5.11 een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgenomen, met daarop het projectgebied aangemerkt. Het projectgebied is gelegen binnen de regio De Meierij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische waardevol gebied 'De Geelders en Gemonde'. Dit gebied was het hart van de populierenteelt, die zijn hoogtepunt bereikte rond 1900. De kleinschaligheid van toen is uiteraard verminderd, maar het gebied wordt nog steeds gekenmerkt door de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers. Langs de Ollandseweg is een historische groenstructuur aanwezig in de vorm van eikenbomen. Deze reikt echter niet tot het projectgebied. Daarnaast is de Ollandseweg aangemerkt als historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde en is de (zand)weg Laageind aangemerkt als historisch geografische lijn met hoge waarde. 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 'De Meierij' en/of 'De Geelders en Gemonde'. 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 realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1:

- Realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);

Middels de aankoop van een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte dan wel een gelijkwaardige storting in het gemeentelijk groenfonds, is de te leveren kwaliteitsverbetering reeds gewaarborgd.

De gemeente Meierijstad heeft echter in haar beleid opgenomen dat bij een Ruimte-voor-Ruimte woning de standaard inhoudsmaat 900 m³ mag bedragen, de standaard oppervlakte aan bijgebouwen 150 m² mag bedragen en het standaard bestemmingsvlak 'Wonen' 1.500 m² groot mag zijn. Bij voorliggend initiatief wordt voldaan aan de eerste twee voorwaarden, echter wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' van 2.800 m² gerealiseerd. Deze vergroting van het bestemmingsvlak wordt aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3:

- Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (> 1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;

Voor de vergroting van het bestemmingsvlak hanteert de gemeente Meierijstad de rekenwaarden, zoals opgenomen in figuur 5.12.

Rekenwaarden voor berekening investering landschapsversterkingsplan	
Functie	Waarde /m²
Agrarisch bestemmingsvlak	€ 7,00 per m ²
Wonen bestemmingsvlak groter dan 1500 m ²	€ 50,00 per m ²
Wonen bestemmingsvlak groter dan 2000 m ²	€ 25,00 per m ²

Figuur 5.12: Rekenwaarden kwaliteitsverbetering (bron: Gemeente Meierijstad).

Voor de berekening van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.500 m² naar 2.800 m² ter plaatse van de te realiseren woning, is hiermee de berekening zoals weergegeven in figuur 5.13 van toepassing. In totaal dient middels het plan een bijdrage van € 7.180,-- te worden geleverd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

	Functie	Opp. m ² x waarde per m ² = totaal
Bestaande situatie	Agrarisch	1.300 m ² x € 7,00 = € 9.100,--
Nieuwe situatie	Wonen > 1.500 m ²	500 m ² x € 50,00 = € 25.000,--
	Wonen > 2.000 m ²	800 m ² x € 25,00 = € 20.000,--
Waardevermeerdering	Waarde nieuw - waarde bestaand = € 35.900,--	
Bijdrage kwaliteitsverbetering	Waardervermeerdering x 0,2 = € 7.180,--	

Figuur 5.13: Berekening investering kwaliteitsverbetering Ollandseweg ong. (naast 162).

Daarnaast stelt de provincie Noord-Brabant in haar Omgevingsverordening bij toepassing van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit c.q. Ruimte-voor-Ruimte regeling ten alle tijden een goede landschappelijke inpassing verplicht. Hiermee is voor de totale ontwikkeling dan ook een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij tevens invulling is gegeven aan bovenstaande investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

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 planregels (voorwaardelijke verplichting) alsmede de tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad te sluiten anterieure overeenkomst wordt de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan geborgd.

Stedenbouw en beeldkwaliteit

In de gemeente Meierijstad geldt vanaf 1 augustus 2018 de Welstandsnota Meierijstad 2018: 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft deze gelden voor gebieden waar dat nodig is. Verder bevat de nota beoordelingscriteria voor reclames en een excessenregeling.

Op de bij de nota behorende Welstandsk kaart is het projectgebied aangeduid als 'overig gebied/object'. Hiermee geldt alleen voor nieuwbouw een welstandsbeoordeling. Aangezien onderhavig initiatief toeziet op de nieuwbouw van één woning binnen het projectgebied zal het ontwerp van de woning ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning worden voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Meierijstad.

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 de toevoeging van één vrijstaande burgerwoning binnen het projectgebied. Als gevolg van de toevoeging van deze vrijstaande burgerwoning vindt een toename van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal plaats, conform de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. De situatie wijzigt hiermee verkeerskundig nauwelijks 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 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 het realiseren van deze 3 parkeerplaatsen.

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.

De nieuw te bouwen woning dient te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee wordt zeker gesteld dat bij

de bouw van de nieuwe woning binnen het projectgebied invulling gegeven wordt aan de mogelijkheden van duurzame energie. Bij voorliggend initiatief wordt dit onder meer gedaan middels het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het bijgebouw. De woning zal worden verwarmd middels een warmtepomp en krijgt géén gasaansluiting. Gezien de netcongestieproblematiek wordt gekozen voor een ruim voldoende capaciteit aan zonnepanelen. Desondanks zal ten alle tijden een nieuwe aansluiting benodigd zijn, die door initiatiefnemer vroegtijdig zal worden aangevraagd.

De voorgenomen realisatie van een poel op eigen terrein, in combinatie met de aanplant van diverse nieuwe groenelementen gaan hittestress tegen en leveren een positieve bijdrage aan de gezondheid van toekomstige bewoners. Bij de nieuwbouw zal daarnaast oog zijn voor natuurinclusiviteit. Tot slot worden vanuit het oogpunt van circulariteit zoveel mogelijk materialen toegepast die in de toekomst restwaarde hebben voor hergebruik.

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.

In onderhavig geval worden door initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst.

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 162
- Ollandseweg 177
- Ollandseweg P - 479

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 verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing.

Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 3 van voorliggende onderbouwing is door initiatiefnemer met de eigenaar van het perceel Ollandseweg 162 overeen gekomen om van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' een strook grond van 4 meter breed en met een oppervlakte van 242 m² over te dragen. Door tegemoet te komen aan deze wens van de eigenaar van Ollandseweg 162, komt de ontwikkeling in goed overleg met haar omgeving tot stand.

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.