



***Motivering wijziging omgevingsplan
'Voorbolst 2-4, Erp***

**Motivering wijziging omgevingsplan
'Voorbolst 2-4, Erp'**

Gemeente Meierijstad

Plangebied: Voorbolst 2-4, 5469 SE Erp

Datum: 10 februari 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Omgevingsplan	6
2. Planbeschrijving	8
2.1. Huidige situatie	8
2.2. Het initiatief	9
2.3. Vertaling in het omgevingsplan	10
3. Beleidskader	12
3.1. Nationaal beleid	12
3.2. Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	20
4. Omgevingsaspecten	28
4.1. Milieueffectrapportage	28
4.2. Bodem	28
4.3. Milieuzonering	32
4.4. Geluid	33
4.5. Luchtkwaliteit	34
4.6. Geur	35
4.7. Gezondheid	37
4.8. Externe veiligheid	42
4.9. Trillingen	43
4.10. Kabels en leidingen	43
4.11. Water	44
4.12. Archeologie en cultuurhistorie	46
4.13. Natuur	47
4.14. Verkeer en parkeren	48
5. Financieel-economische uitvoerbaarheid	50
5.1. Economische uitvoerbaarheid	50
5.2. Kostenverhaal	50
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.1. Participatietraject	51
6.2. Procedure	51

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Voorbolst 4, Erp, vanBuiten, januari 2026
2. Uitwerking plan Voorbolst 4 te Erp, Van Hooft Architecten, 29 januari 2026
3. Beeldkwaliteitsplan Voorbolst 4 te Erp, Van Hooft Architecten, 29 januari 2026
4. Onderbouwing maatwerktitels beleidsregel 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', vanBuiten, 10 februari 2026
5. Ontwikkelingsrichting Erp noordwest (t.b.v. Veghelsedijk 10a en Voorbolst 2-4), gemeente Meierijstad, 2022
6. Verkennend bodemonderzoek Voorbolst 2-4 te Erp, Bodeminzicht, 15 april 2025
7. Verkennend asbestonderzoek en nader onderzoek Voorbolst 4 te Erp, Bodeminzicht, 22 juli 2025
8. Nader bodemonderzoek en nader asbestonderzoek Voorbolst 4 te Erp, Bodeminzicht, p.m.
9. AERIUS-berekening sloopfase Voorbolst 2-4 Erp, vanBuiten, 3 februari 2026
10. AERIUS-berekening aanlegfase Voorbolst 2-4 Erp, vanBuiten, 3 februari 2026
11. AERIUS-berekening gebruiksfase Voorbolst 2-4 Erp, vanBuiten, 3 februari 2026
12. Quicksan soortenbescherming Voorbolst 4 te Erp, Agrifirm Exlan, 18 februari 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Voorbolst 2-4 in Erp bevindt zich een melkveebedrijf. Tot enkele jaren geleden was er sprake van een gemengd bedrijf. Toen had het bedrijf ook nog een varkenstak. Het bedrijf heeft deelgenomen aan de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' (saneringsregeling) en inmiddels is de varkenstak beëindigd. In 2022 is 1.868 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt en zijn de bijbehorende voorzieningen en verhardingen gesaneerd. Daarnaast zijn de varkensrechten doorgehaald en is de omgevingsvergunning (OBM met natuurtoestemming) deels ingetrokken, voor wat betreft de varkens. Vanuit de saneringsregeling is het een verplichting om de functie van de locatie zodanig te wijzigen, dat er geen intensieve veehouderij meer mogelijk is.

Initiatiefnemer heeft besloten om het melkveebedrijf op de locatie eveneens te beëindigen. Het initiatief betreft de herontwikkeling van het agrarisch erf tot een woonlocatie. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen (waarvan er één is aangeduid als plattelandswoning) worden omgezet naar burgerwoning. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen op de locatie gebouwd. Om het initiatief mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de provinciale maatwerkregeling (artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant).

De gemeente Meierijstad is middels een principeverzoek verzocht om medewerking te verlenen aan de voorgestelde verandering van de functie op de locatie. Bij brief van 6 juli 2020 (later verlengd per brief van 27 mei 2021) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Het initiatief wordt mogelijk gemaakt door een wijziging van het omgevingsplan op basis van artikel 16.30 lid 1 van de Omgevingswet.

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

1.2. Ligging plangebied

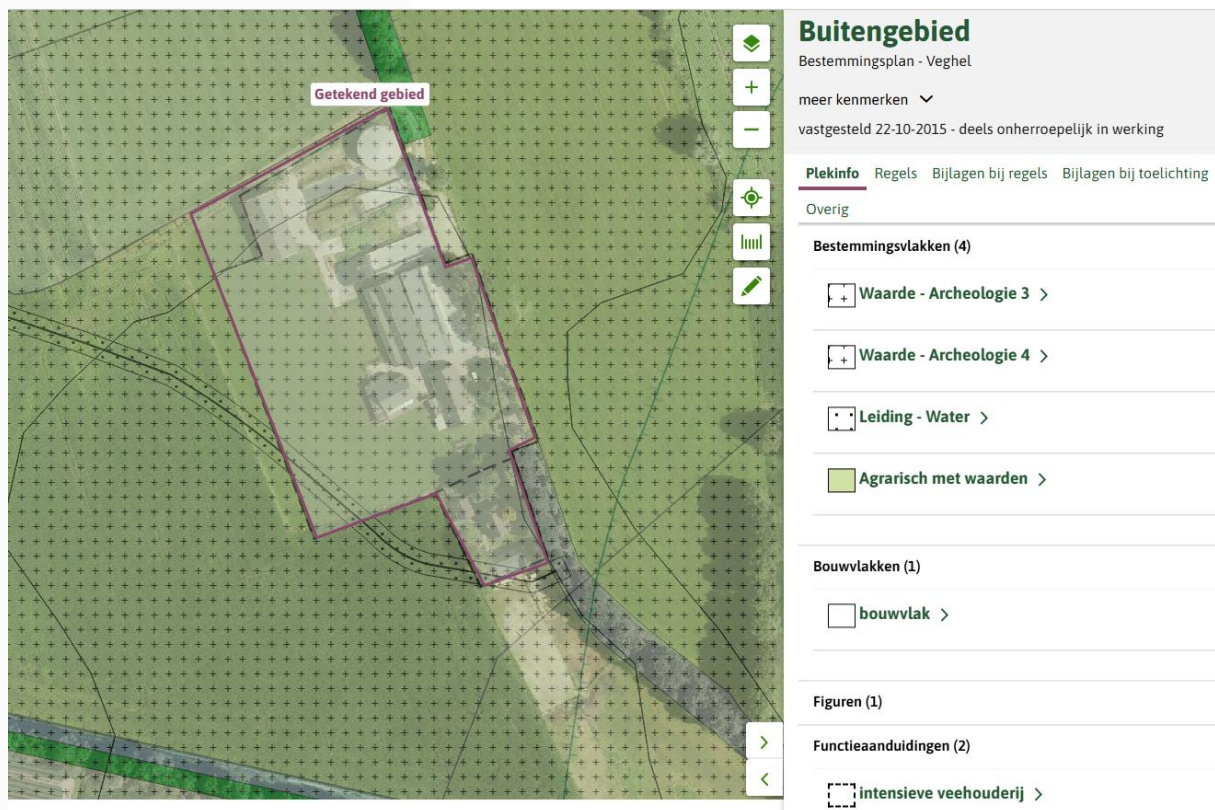
Het plangebied betreft de locatie Voorbolst 2-4 in Erp. De locatie ligt ten noordoosten van de kern Erp. De percelen waarop dit omgevingsplan betrekking heeft zijn kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie R, nummers 1871, 1872, 1873 (gedeeltelijk), 1874 (gedeeltelijk), 1979, 723, 724 (alleen gedeelte agrarisch bouwvlak), 783, 51 (gedeeltelijk), 52 (gedeeltelijk) en 1021 (gedeeltelijk). Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van het plangebied weergegeven.



Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Meierijstad een omgevingsplan van rechtswege: Omgevingsplan gemeente Meierijstad met identificatienummer ‘/akn/nl/act/gm1948/2020/omgevingsplan’. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel bestaat uit:

- Het nieuwe deel van het omgevingsplan zal gedurende de overgangsfase tot eind 2031 gevuld worden met nieuwe regels alsook door het omzetten van bestaande regels uit het tijdelijk deel naar het nieuwe deel.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelden op de locatie ook nog enkele overkoepelende bestemmingsplannen, namelijk het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' en het 'Paraplubestemmingsplan archeologie'.

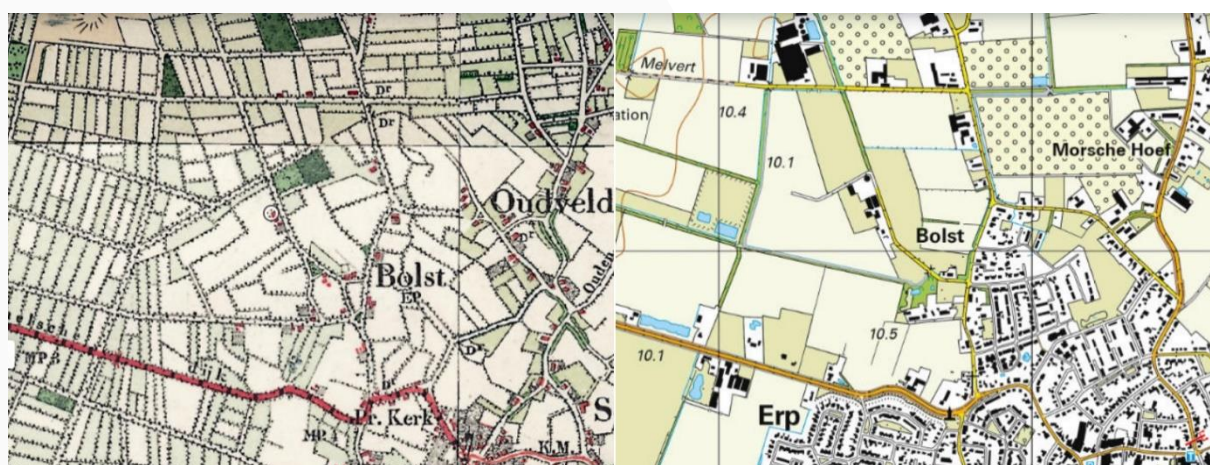


Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

2. Planbeschrijving

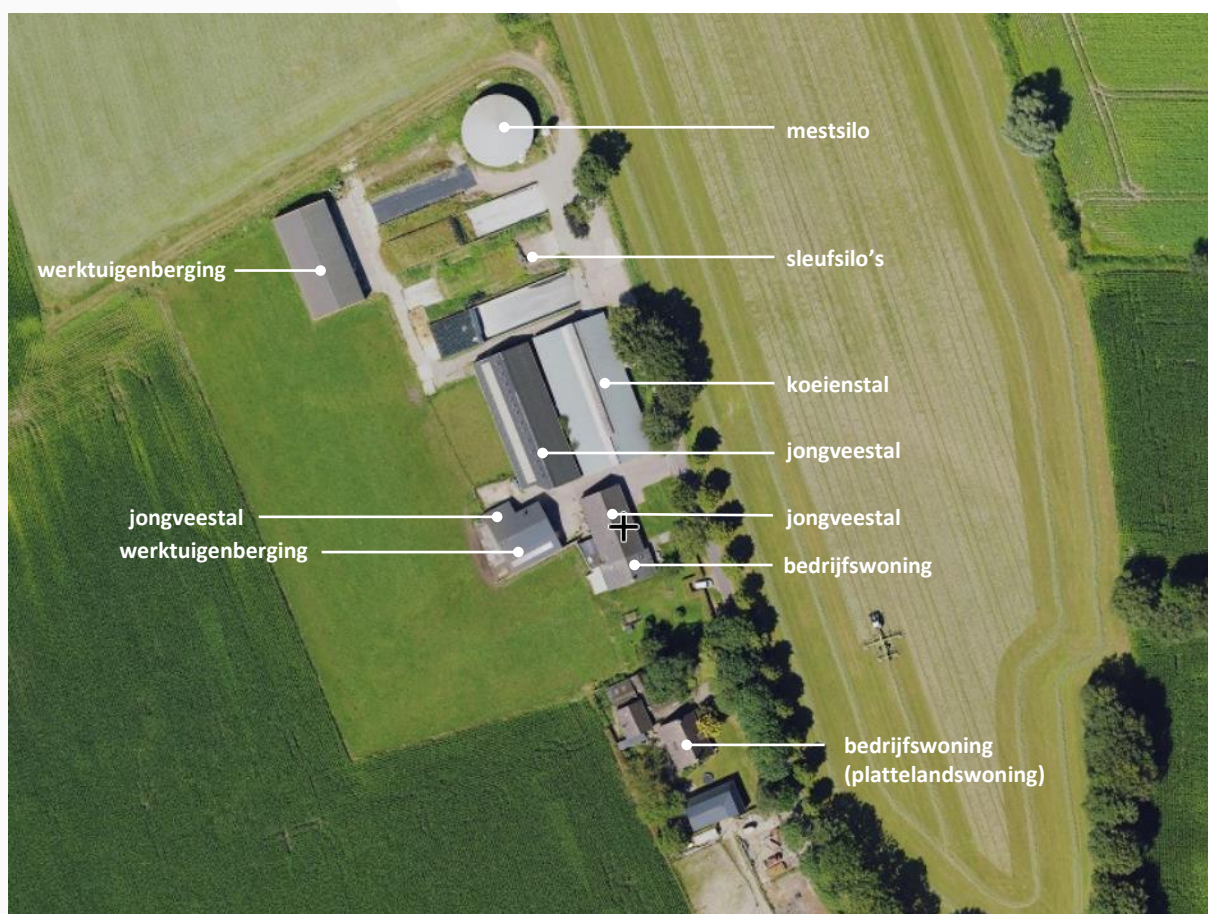
2.1. Huidige situatie

De locatie Voorbolst 2-4 ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, ten noordwesten van de kern Erp. Het gebied ten noordwesten van Erp is ontgonnen vanaf de hogere gronden langs de Veghelsedijk en de Voorbolst. De gronden dicht bij deze wegen behoren nog tot de oude ontginningen. De meer noordelijk gelegen gebieden zijn pas later in gebruik genomen als landbouwgrond. De aanduiding 'dorpshedschap', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2015) volgt deze lijn. De locatie Voorbolst 2-4 ligt binnen deze zone. Door de ruilverkavelingen en de schaalvergroting binnen de landbouw is het landschap veranderd. Het doodlopende gedeelte van Voorbolst (richting nummers 2-4) is nog een restant van een weg die eerder verder het landelijk gebied inliep.



Figuur 2.1.1: Locatie Voorbolst 2-4 in 1925 (links, locatie is met een rondje aangeduid) en in 2024 (rechts) (bron: topotijdreis.nl).

Op de locatie bevindt zich een melkveebedrijf. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor 118 melkkoeien en 143 stuks jongvee. Op het bedrijfsperceel zijn twee agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) aanwezig. De bedrijfsbebouwing en voorzieningen bevinden zich achter de meest noordelijke bedrijfswoning. De meest zuidelijke agrarische bedrijfswoning is aangeduid als plattelandswoning.



Figuur 2.1.1: luchtfoto locatie Voorbolst 2-4, Erp (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2. Het initiatief

Het initiatief betreft de omzetting van de veehouderijfunctie op de locatie Voorbolst 2-4 naar een woonfunctie. Alle bedrijfsbebouwing, op de mestlo na, wordt gesloopt en de sleufsilos en erfverharding worden gesaneerd. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Op de locatie wordt 2.531,95 m² aan bedrijfsbebouwing en 4.770 m² aan verharding, inclusief voorzieningen zoals sleufsilos en mestplaat, gesaneerd. De mestlo die in het noordwesten van het bouwvlak staat (314,16 m²), blijft behouden en wordt verbouwd. De bestaande bedrijfswoning aan Voorbolst 4 wordt vanwege de slechte staat gesloopt en herbouwd, waarbij deze wordt omgezet naar een burgerwoning. De bedrijfswoning aan Voorbolst 2 met bijbehorende bijgebouwen blijft gehandhaafd.

Op het agrarische erf Voorbolst 4 worden twee nieuwe woningen gerealiseerd door toepassing van de provinciale maatwerkregeling. De twee nieuwe woningen en de 'bestaande' te herbouwen woning worden georiënteerd op de Voorbolst. De 'bestaande' woning wordt de meest noordelijke woning in het plan. Bij de 'bestaande' woning blijft de mestlo behouden. De silo wordt verbouwd en krijgt in de nieuwe situatie de functie van bijgebouw bij de woning. In een deel van de mestlo wordt een Bed & Breakfast gerealiseerd. Daarmee blijft een karakteristiek onderdeel van het agrarisch erfgoed behouden en ontstaat een bijzondere verblijfsplek met een duidelijke verwijzing naar het agrarische verleden van de locatie. Het overige deel van de mestlo wordt gebruikt ten behoeve van hobbymatige akkerbouw en het hobbymatig houden van dieren, onder meer voor opslag en het stallen van werktuigen. De twee nieuwe woningen worden tussen de 'bestaande' woning en de woning aan Voorbolst 2 gerealiseerd. De zijgevel van de nieuwe woning die het dichtst bij de bestaande woning aan Voorbolst 2 ligt komt op dezelfde afstand als de huidige voorgevel van de bedrijfswoning aan Voorbolst 4.

Alle woningen hebben een prachtig uitzicht op het omliggende landschap, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. De woonkavels worden landschappelijk ingepast. De grenzen van de woonkavels worden gedeeltelijk gemarkeerd met beuken hagen en/of nieuwe bomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige fauna (zie ook paragraaf 4.13). De bestaande bomen aan de weg worden zoveel mogelijk gehandhaafd en, indien niet mogelijk, herplant.

Het inrichtingsplan met landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.

De nieuwe woningen krijgen een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. Bij de bestaande, te herbouwen woning aan Voorbolst 4 is in de nieuwe situatie 500 m² aan bijgebouwen toegestaan. Naast de te behouden mestsilo wordt een nieuw bijgebouw bij de woning gerealiseerd. Het bijgebouw dient onder andere als garage en wordt gebruikt worden ten behoeve van hobbymatige akkerbouw en het hobbymatig houden van dieren. De bestaande bijgebouwen bij de bestaande woning aan Voorbolst 2 (285 m²) worden gehandhaafd. Bij de nieuwe woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 200 m² toegestaan.

Het aangrenzende weiland wordt in de nieuwe situatie gebruikt voor het weiden van de hobbydieren, behorende bij het meest noordelijke woonkavel. Achter in het weiland wordt een kleine schuilgelegenheid (maximaal 30 m²) gerealiseerd.

Levensloopbestendigheid vormt een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de bouwaanvragen voor de woningen. In het ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met toegankelijkheid, gebruiksgemak en aanpasbaarheid van de woningen, zodat deze geschikt zijn voor verschillende levensfasen en doelgroepen.



Figuur 2.2.1: Inrichtingsplan Voorbolst 4, Erp (bron: vanBuiten). De locatie Voorbolst 2 blijft ongewijzigd. De begrenzing van de nieuwe woonpercelen is met een parse stippellijn aangegeven.

Als bijlage 2 bij deze motivering is een uitwerking van het plan opgenomen. Deze uitwerking geeft een beeld van de bestaande en nieuwe situatie, inclusief een 3D-impressie.

Alle drie de nieuwe woningen met bijgebouwen vormen samen één samenhangend ensemble. Om deze samenhang te waarborgen zijn architectonische uitgangspunten vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit plan is als bijlage 3 bij deze motivering gevoegd.

2.3. Vertaling in het omgevingsplan

De toekomstige woonpercelen krijgen in het omgevingsplan allen de functie 'Wonen'. Op de nieuwe woonpercelen komt een aanduiding voor een maximale inhoudsmaat van de woning van 1.000 m³. Op de woonpercelen wordt daarnaast een aanduiding opgenomen voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen:

- woning Voorbolst 2: 285 m²;
- (te herbouwen) woning Voorbolst 4: 500 m²;
- nieuwe woningen: 200 m².

In de regels van het omgevingsplan is opgenomen dat bij de functie wonen hobbymatige akkerbouw en het hobbymatig houden van dieren is toegestaan. Voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

In de regels van het omgevingsplan worden specifieke bepalingen opgenomen voor:

- de architectuur van de woningen en bijgebouwen met daarbij een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 3 bij deze motivering);
- Bed & Breakfast ter plaatse van het noordelijke woonperceel, zie paragraaf 3.3.5;
- de schuilgelegenheid in het weiland, zie paragraaf 3.3.6;
- het gebruik in het noordelijk gedeelte van het meest noordelijke woonperceel en het gebruik van de landbouwgronden ter plaatse van de spuitzones, zie paragraaf 4.7.

3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. 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; duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

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.

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwende aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Het plan op de locatie Voorbolst 2-4 raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Op grond van artikel 2.24 j° 2.28 omgevingswet worden door het Rijk instructieregels gesteld voor de opstelling van omgevingsplannen en projectbesluiten. Deze instructieregels vormen een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Soms zijn de regels dwingend, met voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden, maar veel vaker is er ruimte voor maatwerk. Bij onderwerpen als 'geluid', 'horeca' en 'bedrijfsmatige activiteiten' is er veel beleidsvrijheid voor gemeenten.

De dwingende instructieregels zijn met name afkomstig uit hogere regels. Zoals internationale verdragen en regels van de Europese Unie. De instructieregels zorgen ervoor dat nationale belangen beschermd worden. De instructieregels vervangen onder andere de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is komen te vervallen.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Afdeling 5.1. stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2. bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving, welke betrekking hebben op:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.
- Bebouwingscontour jacht.
- Bebouwingscontour houtkap.

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet door de gemeente voldaan worden aan de instructieregels van het Rijk.

De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) van deze motivering en in de regels van dit omgevingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. 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.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit worden conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Voorbeelden hiervan zijn de Uitvoeringsagenda Milieu 2024-2027, het Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG) en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS). Daarnaast heeft de provincie de benoemde omgevingswaarden inmiddels beschermd via de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De basisopgave uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het plan op de locatie Voorbolst 2-4 past binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Er wordt een goede woonomgeving gecreëerd op de locatie met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 en vormt een goede stap richting het einddoel voor 2050.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (OvNB) is op 11 maart 2022 vastgesteld, maar is pas op 1 januari 2024 (gelijktijdig met de Omgevingswet) in werking getreden. De OvNB bevat regels die nodig zijn om de doelen uit de provinciale omgevingsvisie te halen.

In de OvNB zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten betrekken bij de besluitvorming over omgevingsplannen en die waterschappen moeten hanteren bij de uitvoering van hun taken. Deze instructieregels zijn vastgesteld vanuit provinciaal belang en zijn gericht op het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. De instructieregels niet direct gelden voor inwoners, initiatiefnemers en bedrijven. Voor deze groepen zijn er aparte algemene regels in de OvNB opgenomen die voorwaarden stellen aan bepaalde activiteiten.

In de OvNB is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Voor de locatie Voorbolst 2-4 is met name het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' relevant. De locatie ligt in 'Landelijk gebied'. Voor het landelijk gebied is een aantal instructieregels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Voorbolst 2-4:

- wordt een melkveehouderij gesaneerd;
- wordt één van de twee agrarische bedrijfswoningen herbouwd en omgezet naar een burgerwoning met behoud van een silo als bijgebouw;
- wordt de tweede agrarische bedrijfswoning, die is aangeduid als 'plattelandswoning', omgezet naar burgerwoning met behoud van de bestaande bijgebouwen;
- worden twee woningen (met bijgebouw) van maximaal 1.000 m³ toegevoegd;
- kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door:
 - een fysieke tegenprestatie te leveren, die gelijk staat aan een bedrag van € 181.496,- en daarmee voldoende is voor 1,45 maatwerktitels;
 - een afdracht van € 68.504,- in het fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'.

Hierna worden de relevante artikelen uit de OnVB met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het plan wordt daaraan getoetst. De tekst uit de OnVB is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.*

De onderbouwing dat de ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt, is opgenomen in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting, evenals hierna bij de motivatie van artikel 5.14 en in paragraaf 3.3.2 (Ontwikkelingsrichting Erp noordwest).

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het initiatief is door de gemeente Meierijstad besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*

De ontwikkeling binnen het plangebied heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Op de locatie wordt 2.531,95 m² aan bedrijfsbebouwing en 4.770 m² aan verharding, inclusief voorzieningen zoals sleufsilo's en mestplaat, gesaneerd. Vanuit de saneringsregeling is het een verplichting om de functie van de locatie zodanig te wijzigen, dat er geen intensieve veehouderij meer mogelijk is. Dit plan gaat verder dan die verplichting; het melkveebedrijf wordt beëindigd en het agrarisch bouwvlak van 1,85 ha wordt opgeheven. Er is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat de veehouderijfunctie wordt beëindigd, waarmee voorkomen wordt dat er zich in de toekomst nog een veehouderij op de locatie vestigt. Met de voorgestelde herontwikkeling vindt een functiewijziging plaats, die bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Er is sprake van het inkrimpen van het ruimtebeslag en de locatie wordt op een kwalitatieve wijze landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt een tegenprestatie geleverd door een afdracht van € 68.504,- in het fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied', zie paragraaf 3.3.3. Dit bedrag wordt door de gemeente ingezet als sloopsubsidie. De afdracht is gelijk aan 1.631,11 slooppeters.

- b. *de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
De onder a. bedoelde versterking is niet op een andere wijze verzekerd.
- c. *de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*
De afspraken over de fysieke tegenprestatie en de afdracht van de resterende tegenprestatie in het fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied' worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. De afdracht vindt plaats voordat het omgevingsplan als ontwerp in procedure is gebracht.
- d. *de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*
In dit omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de functiewijziging te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een (intensieve) veehouderijfunctie wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.
- e. *zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
De locatie ligt in/tegen de kernrandzone van Erp. Het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied, zoals omschreven in de 'Ontwikkelingsrichting Erp noordwest', zie ook de toelichting in paragraaf 3.3.2.
- f. *is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
De woonfunctie op de locatie Voorbolst 2-4 is een toekomstbestendige functie. Er is dan ook sprake van een activiteit die volhoudbaar is naar de toekomst.
- g. *zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de provinciale verordening beoogt te beschermen. In deze paragraaf wordt dit toegelicht.
- h. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*
Het initiatief is door de gemeente Meierijstad besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Er wordt een milieubelastende activiteit gesaneerd. Alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, worden ingetrokken.

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;*
Aan de Voorbolst 2-4 worden twee nieuwe woningen opgericht.

Daarnaast worden de agrarische bedrijfswoningen (waarvan één reeds als plattelandswoning is aangeduid) omgezet naar burgerwoningen. De woningen bevinden zich op een aanvaardbare locatie in/aansluitend op de kernrandzone van Erp. In de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 is dit gemotiveerd.

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*

Artikel 5.14 van de OvNB, de zogenaamde 'maatwerkregeling' is nader uitgewerkt in de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. Conform deze beleidsregel dient de fysieke tegenprestatie voor twee vrijstaande woningen gelijk te zijn aan een bedrag van € 250.000,-. In een separate notitie, die als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd, is onderbouwd dat de fysieke tegenprestatie die op de locatie Voorbolst 2-4 wordt geleverd gelijk is aan een bedrag van € 181.496,-. De fysieke tegenprestatie is beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten uit de beleidsregel. De resterende tegenprestatie wordt geleverd door een afdracht van € 68.504,- in het fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied', zie paragraaf 3.3.3.

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

Er is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort. Aangezien de ruimte-voor-ruimte titels niet meer beschikbaar zijn, is dit niet mogelijk.

- b. *als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:.....*

Aangezien er geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuw landgoed wordt niet op de afzonderlijke bepalingen ingegaan.

- c. *als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed.....*

Aangezien er geen sprake is van behoud van een bestaand landgoed wordt niet op de afzonderlijke bepalingen ingegaan.

- d. *als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen....*

Aangezien de ontwikkeling niet tot doel heeft om cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden wordt niet op deze bepaling ingegaan.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. *de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;*

De woningen bevinden zich op een aanvaardbare locatie in/aansluitend op de kernrandzone van Erp. In paragraaf 3.3.2 is dit gemotiveerd.

- b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of*

Deze bepaling is niet van toepassing.

- c. *de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*

Deze bepaling is niet van toepassing.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. *Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*

Dit betreft de bepaling dat een ontwikkeling moet plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag en de bepaling dat splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

b. Artikel 5.11.

Dit betreft het artikel met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
 - 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
 - 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
 - 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*

- a. Bepaling a. is niet van toepassing, zie de toelichting bij artikel 5.14.
- b. Bepaling b. is niet van toepassing.
- c. Bij de bestaande woningen is een ruimere bijgebouwenregeling opgenomen (respectievelijk 500 m² bij de woning Voorbolst 4 en 285 m² bij de woning Voorbolst 2). Deze extra ruimte is nodig voor kleinschalige, hobbymatige akkerbouwactiviteiten en het hobbymatig houden van dieren. Het zijn hobbymatige activiteiten, passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en passend in een woonomgeving.

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;*
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- a. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd met toepassing van de provinciale maatwerkregeling in artikel 5.14, zie de toelichting bij dit artikel.
- b. De bestaande agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) worden omgezet naar burgerwoningen. Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Deze bepaling is niet van toepassing.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Op de locatie Voorbolst 2-4 wordt een goede woonomgeving gecreëerd met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Als bijlage 1 bij deze motivering is een inrichtingsplan opgenomen. In paragraaf 2.2 is het inrichtingsplan globaal beschreven.

Als bijlage 2 bij deze motivering is een uitwerking van het plan opgenomen met onder andere een 3D-impressie. Bijlage 3 bij deze motivering betreft een beeldkwaliteitsplan, waarin de architectonische uitgangspunten voor de nieuwe woningen met bijgebouwen zijn opgenomen.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8 ;*
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en*
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .*

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat een ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dat is hier het geval; de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel. Bij een ontwikkeling moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik worden afgewogen. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Splitsing van een bestaand bouwperceel is niet toegestaan. Hiermee wordt niet bedoeld een toename van het aantal woningen met toepassing van de maatwerkregeling.

In dit geval wordt 2.531,95 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt. Wat over blijft is de bedrijfswoning met mestilo. Deze wordt omgezet naar burgerwoning met bijgebouw. Er worden twee nieuwe woonkavels gerealiseerd. De bebouwing is geconcentreerd en het ruimtebeslag wordt met de ontwikkeling fors verminderd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de afzonderlijke lagen en dat met de toekomstige woonfunctie negatieve effecten worden voorkomen.

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit plan wordt meerwaarde gecreëerd door de functiewijziging te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een (intensieve) veehouderijfunctie wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

Conclusie

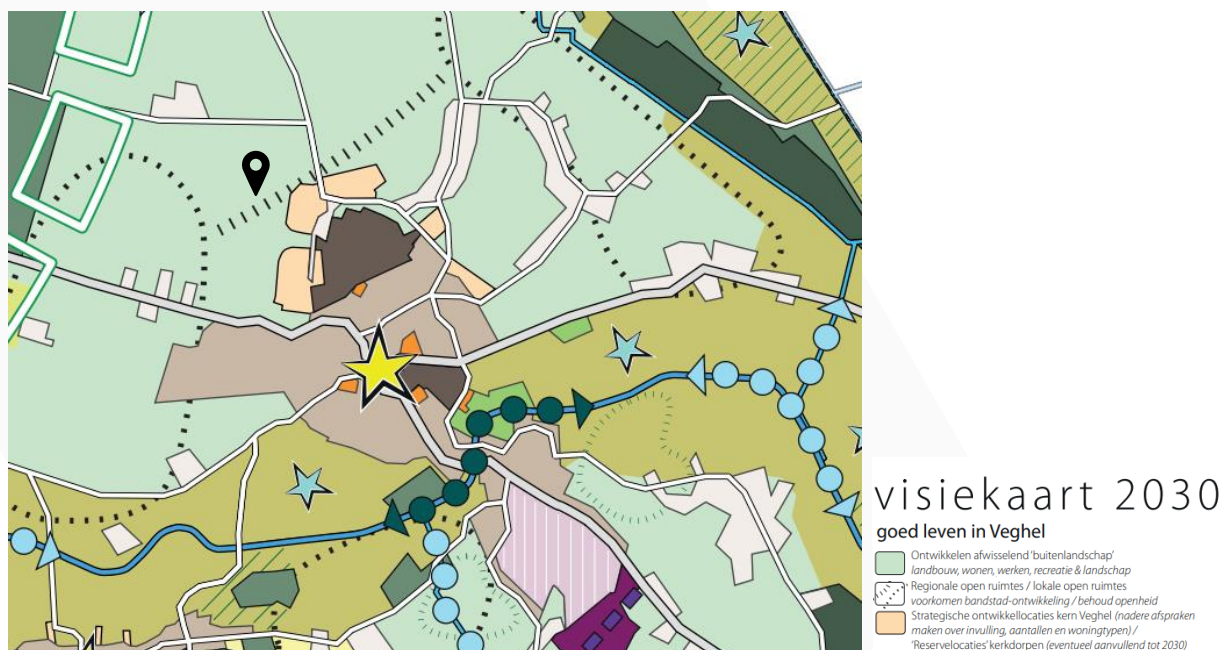
De ontwikkeling aan de Voorbolst 2-4 voldoet aan de relevante instructieregels van de OvNB en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Veghel 2030

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

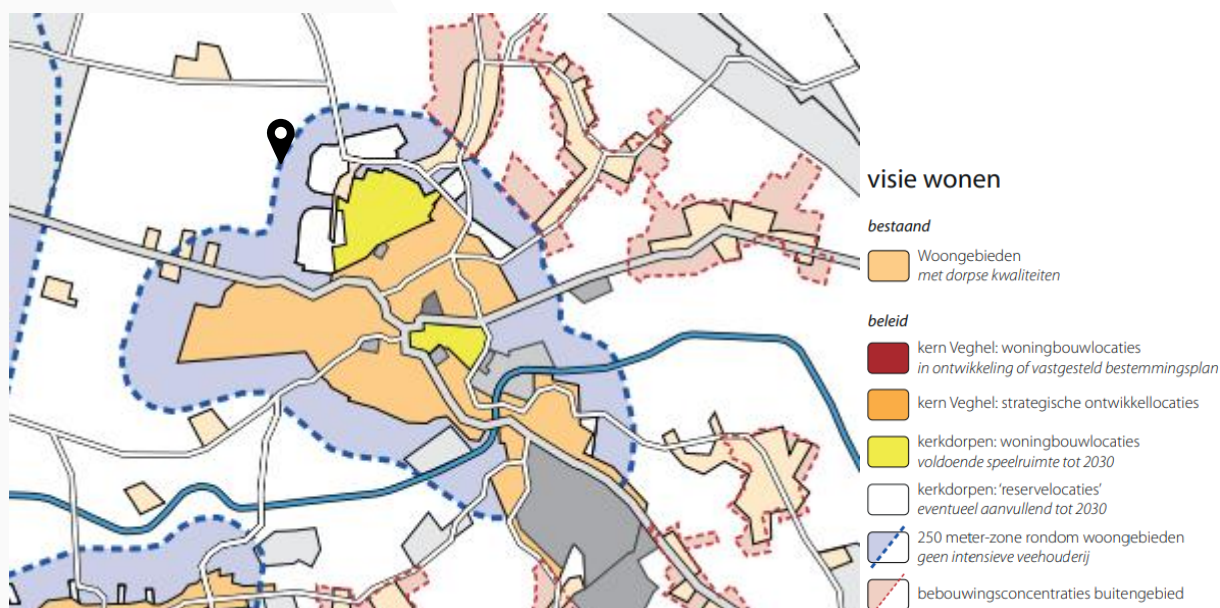
De locatie Voorbolst 2-4 ligt binnen het gebied dat op de visiekaart wordt aangeduid met 'ontwikkelen afwisselend 'buitenlandschap' (landbouw, wonen, werken, recreatie & landschap)'. Met het ontwerp van de woonlocatie is hier rekening mee gehouden. De locatie ligt in een gebied waarin openheid van belang is. De nieuwe woonkavels bevinden zich binnen het bestaande agrarische bouwvlak. De woonkavels worden zodanig landschappelijk ingepast, dat de openheid van het landschap wordt behouden en ook waarneembaar is.



Figuur 3.3.1.1: Visiekaart 2030 met aanduiding locatie Voorbolst 2-4 (bron: Structuurvisie Veghel 2030).

In de structuurvisie is ook een kaart opgenomen met een visie op wonen. Buiten het stedelijk gebied (in dit geval de kern Erp) ligt een bufferzone van 250 meter om de overgang tussen bebouwing en landelijk gebied te beschermen. Deze zone is bedoeld om verstoring van het landschap te beperken en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De locatie Voorbolst 2-4 grenst grotendeels aan deze kernrandzone (een klein gedeelte van het bouwvlak ligt erbinnen). Binnen deze 250 meter-zone is intensieve veehouderij niet gewenst. De functiewijziging van de intensieve veehouderijlocatie Voorbolst 2-4 naar een woonlocatie past binnen de visie.

De ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 betreft een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand agrarisch bouwperceel deels in en deels grenzend aan de bufferzone rondom Erp. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De ontwikkeling draagt bij aan het gewenste afwisselend 'buitenlandschap'. Het initiatief past binnen de Structuurvisie Veghel 2030.



Figuur 3.3.1.2: Kaart Visie Wonen met aanduiding locatie Voorbolst 2-4 (bron: Structuurvisie Veghel 2030).

3.3.2. Ontwikkelingsrichting Erp noordwest (t.b.v. Veghelsedijk 10a en Voorbolst 2-4)

De gemeente Meierijstad heeft het beleidsstuk 'Ontwikkelingsrichting Erp noordwest (t.b.v. Veghelsedijk 10a en Voorbolst 2-4)' opgesteld. Dit beleidsstuk is opgenomen als bijlage 5 bij deze motivering. Het beleidsdocument gaat in op de ontwikkelingsrichting van Erp en stelt dat, door de groei van de kernen Veghel en Erp, er druk komt te staan op het aangrenzende buitengebied als uitloop-/recreatiegebied. Overlast/hinder veroorzakende (agrarische) bedrijven zijn in dit gebied minder passend, gelet op de korte afstand tot de primaire woongebieden. Voor alle functies geldt daarom dat deze op een passende wijze moeten worden ingepast in het landschap. De openheid van het landschap is echter ook een belangrijke waarde. Omschakeling naar wonen (bij de beëindiging van agrarische bedrijvigheid) is een passende functie in dit gebied.

De ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 betreft niet enkel het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, maar vooral het transformeren van een (intensieve) veehouderijfunctie naar een woonfunctie met twee nieuwe woonkavels. Gelet op de ruimtelijke en milieuhygiënische meerwaarde van deze ontwikkeling acht de gemeente een ontwikkeling met woningbouw als passend in dit gebied. De omvang van de ontwikkeling is afgestemd op het draagvlak en de kenmerken van de locatie. Voor de locatie Voorbolst 2-4 wordt qua invulling aangesloten op het meer kleinschalige karakter van de oude ontginningsgebieden. Een aantal van maximaal twee woningen naast de twee bestaande bedrijfswoningen en het handhaven van de mestilo als bijgebouw plus realisatie van een nieuw bijgebouw voor kleinschalige, hobbymatige akkerbouwactiviteiten en het hobbymatig houden van dieren wordt daarbij als passend gezien.

3.3.3. Concept Handreiking kwaliteitsverbetering

De gemeente Meierijstad heeft een Handreiking kwaliteitsverbetering opgesteld. Deze handreiking is in concept gereed. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een initiatiefnemer zorg dragen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook landschapsversterkende maatregelen tegenover staan. De mate van kwaliteitsverbetering is afhankelijk van het ruimtelijk effect van de ontwikkeling op de omgeving. In dit geval is uitsluitend een basisinspanning vereist, aangezien bij deze ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van de provinciale 'maatwerkregeling'. In deel 2 van de handreiking wordt beschreven waaraan de basisinspanning moet voldoen.

De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Aan de basisinspanning worden de volgende kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing moet op en/of aansluitend aan het bouwvlak/functievlak worden gerealiseerd en moet positief bijdragen aan en passen binnen het landschapstype zoals aangegeven op de landschapstypenkaart.
- Het gehele erf, waarop het initiatief plaatsvindt, moet voor minimaal 10% van de omvang van het functievlak wonen ingericht zijn met passende landschappelijke elementen (solitaire bomen) en/of structuren (haag). Daarnaast moet het geheel voldoen aan het vigerende beeldkwaliteitsplan.
- De landschappelijke inpassing van het functievlak wordt gerealiseerd op basis van een erfinrichtingsplan. Dit bestaat uit een inrichtingsplan en beplantingsplan met daarop, naast de landschappelijke inpassing, aangegeven:
 1. de situering van gebouwen;
 2. voorzieningen;
 3. verhardingen (waaronder de wijze van ontsluiten);
 4. een specificatie van de aan te planten groenstructuren en overige landschappelijke inpassingsmaatregelen en/of een lijst met beplanting;
 5. onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing;
 6. zichtrelaties met het omliggende landschap.

Voor wat betreft de toe te passen beplanting worden uitsluitend inheemse soorten gebruikt. Een erf met een woning/woningen zonder relatie met agrarische activiteiten in het buitengebied wordt gezien als een 'hedendaags erf'. In de handreiking worden zeven hoofdprincipes gegeven, die leidraad zijn voor een erfinrichtingsplan voor een hedendaags agrarisch erf:

1. Een erf is een herkenbaar ensemble van gebouwen, erfinrichting en beplanting.
2. Een erf bestaat uit gebouwde en niet-gebouwde elementen, die mogelijk in verschillende perioden tot stand gekomen zijn en ruimtelijk sterk samenhangen.
3. Er is altijd één hoofdgebouw en één duidelijke hoofdentree naar het erf.
4. De gebouwen op een erf zijn gegroepeerd aan één gemeenschappelijke ruimte (plaats of deel).
5. Een erf heeft een voor- en een achtererf.
 - Het voorerf is de sierzijde van het erf oftewel de voortuin. De representatieve zijde van het huis met een meer statisch karakter.
 - Het achtererf is de gebruikszijde van het erf. Dit gebied heeft een functioneel karakter en is meer dynamisch van aard.
6. Hoewel de voordeur van het hoofdgebouw vaak direct aan de openbare doorgaande weg ligt en toegang geeft tot de woonkamer (de voorkamer), komen de meeste mensen 'achterom'. Achterom is via de gebruikszijde van het erf, de zijde waar de bewoners meestal te vinden zijn. Aan de gebruikszijde zit de achterdeur die vaak toegang geeft tot de keuken.
7. Elk erf is vanzelfsprekend verankerd in het landschap door de positie en oriëntatie van de gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

In het inrichtingsplan, dat als bijlage 1 bij deze motivering is gevoegd, is een voorstel opgenomen voor de landschappelijke inpassing van de locatie. Hierbij is aangesloten op de uitgangspunten uit de concept Handreiking kwaliteitsverbetering.

3.3.4. 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'

In paragraaf 3.2.2 is ingegaan op de zogenaamde 'maatwerkregeling' van de provincie en de benodigde fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij het realiseren van een woning in het buitengebied.

Wanneer de situatie zich voordoet dat bij het bouwen van de woningen geen of geen volledige fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, dan kan de tegenprestatie ook worden geleverd door:

- de aankoop van een ruimte voor ruimte titel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
- de aankoop van een maatwerktitel voor een specifiek woningtype;

Wanneer de tegenprestatie onvoldoende is, kan een aanvullende tegenprestatie worden behaald met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

De 'maatwerkregeling' maakt het ook mogelijk om een tegenprestatie in omgevingskwaliteit te leveren door een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit.

Voor de ontwikkeling aan de Voorbolst 2-4 is het niet mogelijk om de volledige fysieke tegenprestatie in natura te leveren. De fysieke tegenprestatie op de locatie is niet voldoende voor twee maatwerktitels. De aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel of maatwerktitel (of een deel daarvan) is niet mogelijk gebleken, aangezien er geen titels meer beschikbaar zijn bij de Ontwikkelingsmaatschappij. De resterende tegenprestatie wordt geleverd door een afdracht van € 68.504,- in het fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'. Het geld uit dit kwaliteitsfonds wordt gebruikt om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Meierijstad te verbeteren. De afspraken over de afdracht van de tegenprestatie worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

3.3.5. Beleidsregels Bed & Breakfast Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft per 11 februari 2025 de beleidsregels voor Bed & Breakfast verruimd. Voor de realisatie van een Bed & Breakfast dient in ieder geval aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Hierna worden de voorwaarden cursief weergegeven. Het plan voor de Bed & Breakfast op de locatie Voorbolst 4 is daaraan getoetst. Per voorwaarde volgt de toetsing in het standaard lettertype.

- 1. voor een Bed & Breakfast zijn maximaal 5 kamers en 10 personen toegestaan;*
De mestsilo wordt verbouwd en in de nieuwe situatie gedeeltelijk gebruikt voor Bed & Breakfast. Er komen maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen.
- 2. binnen de bebouwde kom is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de realisatie van een Bed & Breakfast;*
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- 3. voor het buitengebied is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de realisatie van een Bed & Breakfast;*
In dit geval wordt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een Bed & Breakfast meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan.
- 4. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;*
De bijbehorende woning betreft een grondgebonden woning.
- 5. een Bed & Breakfast kan alleen gerealiseerd worden in legaal opgerichte bebouwing;*
De Bed & Breakfast wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, dat voorheen als mestsilo werd gebruikt.
- 6. de Bed & Breakfast dient conform bestaande bouw mogelijkheden gerealiseerd te worden;*
De Bed & Breakfast wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, dat voorheen als mestsilo werd gebruikt. Het betreft één van de bijgebouwen bij de woning.
- 7. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven. Dit kan ook bij een andere functie, zoals agrarisch, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan;*
De woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden.

8. *een Bed & Breakfast binnen de functie bedrijventerrein is niet toegestaan;*
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
9. *een Bed & Breakfast mag niet in een leegstaande woning gerealiseerd worden;*
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
10. *het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;*
De hoofdbewoner is de uitbater van de Bed & Breakfast.
11. *maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de woning met de daarbij behorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn met een maximum van 200 m²;*
De mestsilo wordt verbouwd en in de nieuwe situatie gedeeltelijk gebruikt voor Bed & Breakfast. Het plan past binnen het genoemde maximale percentage en de genoemde maximale oppervlakte. Deze maximale maten worden vastgelegd in de regels van het omgevingsplan.
12. *bedoeld gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt of woonmilieu;*
De Bed & Breakfast is een zeer kleine ontwikkeling en levert derhalve geen hinder op voor het woonmilieu. De Bed & Breakfast is gesitueerd achter de 'bestaande', te herbouwen woning. In de directe omgeving zijn dermate weinig woningen aanwezig dat het woonkarakter in de buurt niet zal worden aangetast.
13. *permanente bewoning van de B&B kamer(s) is niet toegestaan;*
Het beoogd gebruik betreft logies in de vorm van een Bed & Breakfast. Er vindt dan ook geen permanente bewoning plaats.
14. *de Bed & Breakfast mag niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent dat een eigen keukenfaciliteit niet is toegestaan. De indeling is soortgelijk aan deze van een hotelkamer;*
In de mestsilo komt een centrale keukenfaciliteit voor het bereiden van het ontbijt. In de kamers zelf komt geen eigen keukenfaciliteit.
15. *gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd als zij niet met een adres in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven;*
Deze voorwaarde wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit is geen planologische voorwaarde.
16. *controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;*
Deze voorwaarde wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit is geen planologische voorwaarde.
17. *de Bed & Breakfast kent hoofdzakelijk een toeristisch en recreatief gebruik als ook zakelijk toerisme;*
De Bed & Breakfast is een ondergeschikte toeristisch recreatieve voorziening voor kortdurend verblijf, met ontbijt. Hieronder valt ook zakelijk toerisme. Onder een Bed & Breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband te brengen met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.
18. *bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;*
Het plan heeft betrekking op het oprichten van een nevenactiviteit 'kleinschalig logeren' bij een woning. In de Bed & Breakfast wordt kortdurend recreatief verblijf geboden. Dit betreft een gebruik dat vanwege het niet-permanente karakter niet als gevoelig wordt aangemerkt. Om die reden levert het gebruik geen belemmering op voor de omliggende bedrijven. Langdurig verblijf wordt in de regels uitgesloten met een bepaling in het omgevingsplan: het gebruik van de Bed & Breakfast meer dan 3 aaneengesloten weken door dezelfde personen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Tevens moet tussen het einde van de verblijfsrecreatieve periode van 3 aaneengesloten weken en de aanvang van een nieuwe verblijfsrecreatieve periode van niet meer dan 3 aaneengesloten weken ten minste 7 dagen zitten. In hoofdstuk 4 wordt nader toegelicht dat de Bed & Breakfast geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.

19. *als in de volledige behoefte voor parkeren voorzien wordt op eigen terrein is er geen parkeeronderzoek nodig. Kan er niet op eigen terrein geparkeerd worden dan is er een aanvullend parkeeronderzoek nodig om aan te tonen dat aan het parkeerbeleid wordt voldaan.*

Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de Bed & Breakfast op de locatie Voorbolst 4 past binnen de gemeentelijke beleidsregels.

3.3.6. Beleidsregels schuilgelegenheden voor dieren

In het overkoepelende bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' zijn regels voor de realisatie van bouwwerken in de vorm van schuilgelegenheden voor dieren opgenomen. In principe is het niet toegestaan om buiten een bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten een woonfunctie bouwwerken op te richten in de vorm van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren. Het bevoegd gezag kan hier echter onder voorwaarden van afwijken. Hierna worden de voorwaarden cursief weergegeven. Het plan voor de schuilgelegenheid is daaraan getoetst. Per voorwaarden volgt de toetsing in het standaard lettertype.

- a. *de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;*

Op de locatie Voorbolst 4 worden in de nieuwe situatie uitsluitend hobbymatig dieren gehouden. De schuilgelegenheid is bedoeld voor de hobbyrunderen die in het weiland aangrenzend aan de locatie Voorbolst 4 lopen.

- b. *er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;*

De hobbyrunderen worden in het weiland grenzend aan de locatie Voorbolst 4 geweid. De runderen die gehouden gaan worden zijn over het algemeen goed bestand tegen weersinvloeden en kunnen vrijwel het hele jaar door buiten in het weiland lopen. Alleen bij echt slechte weersomstandigheden, zoals hevige regen, strenge vorst of extreme hitte, zoeken ze beschutting. Vanwege dierenwelzijn is het gewenst om deze runderen in geval van slechte weersomstandigheden een schuilgelegenheid te bieden. Dit sluit aan bij de geldende Nederlandse wet- en regelgeving, waaronder de 'Wet dieren' en het 'Besluit houders van dieren'. Deze regelgeving stelt onder meer dat runderen een droge ligplaats moeten hebben en beschermd moeten worden tegen slechte weersomstandigheden en gezondheidsrisico's. Het initiatief is in overeenstemming met deze wettelijke eisen, die ook gelden voor hobbydierhouders.

- c. *er is aangetoond dat de realisatie van de schuilgelegenheid binnen een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;*

De geplande bijgebouwen (mestsilo en bijgebouw bij de woning) worden in de nieuwe situatie multifunctioneel gebruikt. Deze worden onder meer ingezet voor opslag en stalling ten behoeve van de hobbymatige akkerbouwtak, het hobbymatig houden van dieren - waaronder het tijdelijk huisvesten van schapen in de lammerperiode en een eventueel kippenhok -, alsmede voor een Bed & Breakfast en een garage. De ruimte is te beperkt om ook nog in tijden van extreme weersomstandigheden runderen te laten schuilen. Daar komt bij dat runderen uitsluitend beschutting in de tijdelijke schuilstal zoeken bij extreem slechte weersomstandigheden, dus het gebruik beperkt zich tot enkele dagen/weken per jaar.

Het is niet gewenst om ruimte in de bijgebouwen bij de woning het grootste deel van het jaar ongebruikt te laten. Om die reden is het wenselijk een aparte schuilgelegenheid voor de runderen in het weiland zelf te realiseren.

- d. *de realisatie van een schuilgelegenheid op gronden aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) is niet toegestaan;*
De gronden waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd zijn niet aangemerkt als NNB.
- e. *er is aangetoond dat, door de realisatie van de schuilgelegenheid, (aangrenzende) landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;*
De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 op bovengenoemde waarden vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de genoemde waarden.
- f. *de realisatie van een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan binnen een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;*
De locatie Voorbolst 2-4 ligt in/tegen de kernrandzone van Erp. Het aangrenzend weiland behoort bij de locatie en kan om die reden tot de kernrandzone gerekend worden. Het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied, zoals omschreven in de 'Ontwikkelingsrichting Erp noordwest', zie ook de toelichting in paragraaf 3.3.2.
- g. *er is maximaal 1 schuilgelegenheid per perceel toegestaan;*
Het plan gaat uit van de realisatie van één schuilgelegenheid.
- h. *het perceel heeft een minimale oppervlakte van 2.000 m² of het gaat om aaneensluitende percelen van één eigenaar die gezamenlijk een minimale oppervlakte van 2.000 m² hebben;*
Het aangrenzende weiland heeft een oppervlakte van 12.500 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- i. *er mag geen opslag plaatsvinden met uitzondering van voer/stro (binnen) en mest (buiten);*
Er vindt geen opslag plaats, anders dan de genoemde opslag.
- j. *de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;*
De oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 30 m². Dit wordt in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.
- k. *de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;*
De bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 3 meter. Dit wordt in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.
- l. *de goothoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen;*
De goothoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 3 meter. Dit wordt in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.
- m. *de schuilgelegenheid dient aan minimaal één zijde (deels) open te blijven;*
De schuilgelegenheid zal aan de zijde van de locatie Voorbolst 2-4 open blijven.
- n. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;*
Gezien het relatief open karakter van het landschap aangrenzend aan de locatie Voorbolst 2-4 is een solitaire boom bij de schuilgelegenheid het meest passend. Dit is meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan, zie bijlage 1 bij deze motivering.
- o. *de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een perceel van een andere eigenaar bedraagt niet minder dan 3 meter;*
De minimale afstand van 3 meter tot een perceel van een andere eigenaar wordt gerespecteerd. Dit wordt in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.

p. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een geurgevoelig object bedraagt niet minder dan 30 meter.

Binnen 30 meter van de schuilgelegenheid bevinden zich geen geurgevoelige objecten.

Geconcludeerd kan worden dat de schuilgelegenheid in het weiland grenzend aan de locatie Voorbolst 4 past binnen de gemeentelijke beleidsregels.

4. Omgevingsaspecten

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch of planologisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en/of de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 in Erp nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlagen deel uit van deze motivering.

4.1. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming hierover. De wetgeving omtrent de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob).

Bijlage V van het Ob betreft een tabel met de aanwijzing van projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onderdeel J. betreft infrastructurele en ruimtelijke projecten. Voor wat betreft woningbouw zijn alleen stedelijke ontwikkelingsprojecten (met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) als project in kolom 1 van deze tabel vermeld. Conform kolom 3 en 4 van de tabel geldt een mer-beoordelingsplicht bij een omgevingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het plan op de locatie Voorbolst 2-4 betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt dus geen mer-beoordelingsplicht in het kader van het omgevingsplan.

Conclusie milieueffectrapportage

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieueffectrapportage' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.2. Bodem

Het aspect bodem (-kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Ow). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan de daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid van het Bkl niet worden overschreden. De gemeente Meierijstad heeft geen (aanvullende) regels in het omgevingsplan opgenomen.

Verkennd bodemonderzoek

Vanwege de het plan voor de functiewijziging en de bouw van twee nieuwe woningen op de locatie Voorbolst 2-4 is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 15 april 2025 is toegevoegd als bijlage 6 bij deze motivering. Hierna volgt de conclusie.

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake van een voormalige bovengrondse dieseltank, een voormalige werkplaats met olieopslag en bovengrondse dieseltank, een voormalige ondergrondse huisbrandolietank, een bovengrondse dieseltank en een spoelplaats. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP/VEP-OO). De toekomstige woonfuncties komen in aanmerking voor verkennd bodemonderzoek en worden op basis van het gebruik beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL). De bodem ter plaatse van druppelzones van (voormalige) asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Verkennd bodemonderzoek deellocaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen spoelplaats

Ter plaatse van de spoelplaats zijn geen bijmengingen waargenomen tot 3,30 m-mv.

Zintuiglijke waarnemingen vml bg dieseltank t1

Ter plaatse van de voormalige tank zijn geen bijmengingen of olie-waterreactie waargenomen tot 3,00 m-mv.

Zintuiglijke waarnemingen vml werkplaats, bg dieseltank t2 en og HBO-tank t3

In de bovengrond van de voormalige werkplaats is een bijmenging van puin waargenomen tot maximaal 0,50 m-mv. Ter plaatse van meetpunt 16 is de peilbuis geplaatst voor het gecombineerde onderzoek van werkplaats, dieseltank en huisbrandolietank (t3). In de ondergrond van meetpunten 16 en 25 is een zwakke tot matige (16: 1,0-1,5 m-mv) olie-waterreactie waargenomen.

Zintuiglijke waarnemingen bg dieseltank t4

Ter plaatse van de dieseltank is geen olie-waterreactie waargenomen tot 3,20 m-mv. In de bovengrond zijn sporen baksteen waargenomen.

Analyseresultaten (meng-)monsters

Monster OG3, ondergrond met zwakke olie-waterreactie ter plaatse van meetpunt 16a, wordt op basis van minerale olie en benzeen ingedeeld in de kwaliteitsklasse sterk verontreinigd. De bodem voldoet niet aan interventiewaarde bodemkwaliteit. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde bodemmonsters liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 1, 11 en 14 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de voorkeurswaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 16 zijn gehalten aan minerale olie en som PAK aangetoond boven de gestelde concentraties van signaleringsparameters.

Conclusie

De gemeten gehalten aan minerale olie en benzeen van het geanalyseerde monsters OG3 (meetpunt 16a) en de gemeten gehalten aan PAK en minerale olie in het grondwater ter plaatse van peilbuis 16 voldoen niet aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde (meng-)monsters en grondwater ter plaatse van de spoelplaats, voormalige bovengrondse dieseltank (t1) en huidige bovengrondse dieseltank (t4) voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek overig terrein NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennd bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn sporen tot matige bijmengingen van baksteen aangetroffen in de bodem ter plaatse van meetpunten 4, 5, 12, 14, 15, 16a en 19. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd. In de bodem is plaatselijk een zwakke tot sterke bijmenging van puin waargenomen in de bovengrond ter plaatse van meetpunten 27, 28 en 29. Een bijmenging van puin kan als asbestverdacht worden beschouwd.

Analyseresultaten (meng-)monsters

Mengmonsters BG1, BG2, BG3, BG6, samengesteld uit baksteenhoudende en visueel schone bovengrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Mengmonster OG2, samengesteld uit visueel schone ondergrond, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse wonen. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 1 en 20 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Conclusie

De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Bodemonderzoek druppelzones NEN5740/5707

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Een maaiveldinspectie is door de aanwezige vegetatie niet verricht. De toplaag ter plaatse van de druppelzones is niet gezeefd, maar als totaal monster aan het lab aangeboden.

Analyseresultaten PCB

Mengmonsters van de druppelzones, samengesteld uit plaatselijk resten baksteenhoudende toplaag, worden op basis van de gehalten aan PCB ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten asbest

In de geanalyseerde grondmengmonsters mm 30+31 en mm 32+33 van oost en westzijde van stal 2 is geen concentratie asbest aangetroffen. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt niet reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. In de geanalyseerde grondmonsters mm 34 en mm 36 van gebouwen 8 en 9 zijn lage concentraties aan asbest aangetroffen. Uit de berekening van de gewogen gehalten blijkt respectievelijk sprake van een gehalte van kleiner dan 2 en 3 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt niet reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. Een SEM-analyse wordt daarom niet geadviseerd om het risico op respirabele vezels te kunnen vaststellen.

Conclusie

De aangetoonde gehalten aan PCB en asbest in de verdachte druppelzones van stal 2 en gebouwen 8 en 9 voldoen aan de criteria uit de Omgevingswet.

Advies

- Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de gehalten aan minerale olie en benzeen in de vaste bodem ter plaatse van meetpunt 16-16a.
- Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de gehalten aan minerale olie en PAK in het grondwater ter plaatse van peilbuis 16.
- Geadviseerd wordt verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 te verrichten ter plaatse van de puinhoudende bovengrond in de werkplaats

Verkennend asbestonderzoek en nader onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een verkennend asbestonderzoek en nader onderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht.

De aanleiding voor het verkennend asbestonderzoek wordt gevormd door het aantreffen van puinhoudende bovengrond ter plaatse van de voormalige werkplaats tijdens het voorgaand verkennend bodemonderzoek. Aanleiding voor het nader onderzoek zijn de gemeten concentraties minerale olie en benzeen in de vaste bodem ter plaatse van meetpunt 16 en 16a en de gemeten concentratie minerale olie en PAK in het grondwater ter plaatse van peilbuis 16 bij voorgaand verkennend bodemonderzoek.

De rapportage d.d. 22 juli 2025 is toegevoegd als bijlage 7 bij deze motivering. Hierna volgt de conclusie.

Verkennend asbestonderzoek NEN5707/5897

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van proefgaten is asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Uit analyse blijkt dat de aangetroffen fragmenten asbesthoudend zijn.

Analyseresultaten asbest

In het geanalyseerde grondmengmonster mm 108+109 is asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt 48 mg/kg d.s..

Conclusie

Het gewogen gehalte aan asbest, als gevolg van de aangetroffen fragmenten en het geanalyseerde mengmonster, wordt ingeschat op 55 mg/kgds en overschrijdt hiermee het criterium voor nader asbestonderzoek.

Nader onderzoek

Ter plaatse van meetpunten 103, 104 en 107 zijn gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond boven interventiewaarde in het traject 0,70 tot 2,30 m-mv. Uit analyse van monsters van omliggende boringen kan worden vastgesteld dat de verontreiniging met olie en aromaten in zuidelijke, westelijke en noordelijke richting voldoende is afgeperkt. In oostelijke richting is geen afperking van de contour vastgesteld.

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 102 en 105 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de voorkeurswaarde.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 zijn gehalten aan PAK aangetoond boven de voorkeurswaarde. Uit het grondwateronderzoek blijkt dat de gehalten aan minerale olie, vluchtige aromaten en PAK buiten de verontreinigde vaste bodem niet ernstig verhoogd zijn.

De verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten ten oosten van de kern is onvoldoende vastgesteld.

Advies

- Geadviseerd wordt binnen de woonboerderij aanvullend nader onderzoek te verrichten naar aanwezigheid van gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten in vaste bodem.
- Geadviseerd wordt nader asbestonderzoek te verrichten in de voormalige werkplaats om de ernst vast te stellen.

Conclusie bodem

Op de locatie is, conform het advies, inmiddels een nader bodemonderzoek en nader asbestonderzoek verricht. Dit betreft onderzoek, wat normaal gesproken na de sloop plaatsvindt. Besloten is om dit onderzoek naar voren te halen. De uitgangspunten zijn in overleg met de ODBN bepaald. De resultaten van het nader onderzoek worden als bijlage 8 toegevoegd aan deze motivering. Nadien kan een eindconclusie worden getrokken.

4.3. Milieuzonering

Het begrip 'inrichting' uit de voormalige Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; dit is vervangen door 'milieubelastende activiteiten'. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. In hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad zijn regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen of andere gevoelige functies krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In oktober 2024 is een nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' uitgebracht. Deze is primair gericht op de regulering van milieuhinderlijke activiteiten en de inpassing van bedrijventerreinen in het omgevingsplan. De handreiking is minder geschikt als ondersteuning bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van functies in het buitengebied. Daarom is in dit geval gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In deze publicatie wordt een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhindergevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhindergevoelige functies acceptabel geacht.

De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstep worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief. Van die richtafstanden kan, mits voldoende onderbouwd, worden afgeweken. Dit is alleen toegestaan indien, ondanks de afwijking, alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor het plangebied van dit omgevingsplan wordt uitgegaan van het omgevingstype 'buitengebied'.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure weergegeven.

Milieucategorie	Rustige woonwijk/buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel 4.3.1: Richtafstanden milieuzonering (bron: VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009))

Toets initiatief

Op de locatie Voorbolst 2-4 wordt de agrarische functie in de vorm van een (intensieve) veehouderij omgezet naar een woonfunctie. De bestaande agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) worden omgezet naar burgerwoningen. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen op de locatie gebouwd. Een Bed & Breakfast, hobbymatige akkerbouw, het hobbymatig houden van dieren en een beroep of bedrijf aan huis zijn toegestaan, maar dit zijn dermate kleinschalige activiteiten, dat deze passend zijn in een woonomgeving.

De bestaande woningen op de locatie Voorbolst 2-4 betreffen reeds milieuhindergevoelige functies. Met de bouw van de nieuwe woningen op de locatie worden nieuwe milieuhindergevoelige functies toegevoegd. Beoordeeld moet dan ook worden of deze nieuwe woningen geen belemmering vormen voor bedrijven in de omgeving.

De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijven in de buurt van het plangebied bevinden zich aan de noord- en noordoostkant op ruim 300 meter afstand (Melvert, Bolst). De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor deze bedrijven. Aan de richtafstanden kan worden voldaan.

De richtafstanden betreffende indicatief de aan te houden afstand tussen hinder-veroorzakende en milieuhindergevoelige functies. Wel moet specifiek aan de normen/waarden voor geluid, geur en stof worden voldaan. De functiewijziging moet immers milieutechnisch ook uitvoerbaar zijn. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.4. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De regels over geluid zijn terug te vinden in het Bkl alsook in de bruidsschat.

Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan (de bruidsschat).

Het betreft regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl), waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied kan in het kader van de beoordeling of dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruik gemaakt worden van bijlage 5 uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Deze bijlage omschrijft voor geluid een stappenplan. Stap 1 betreft een beoordeling of de richtafstand wordt overschreden. Indien dit niet het geval is, kom je niet aan de volgende stappen toe. In paragraaf 4.3 is beoordeeld dat aan de richtafstanden, waaronder de richtafstand voor geluid, wordt voldaan. Een geluidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is artikel 3.18 Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Bkl).

Het plan aan de Voorbolst 2-4 voorziet in de omzetting van twee bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) naar burgerwoningen en het toevoegen van twee nieuwe woningen. De bestaande woningen betreffen reeds geluidgevoelige gebouwen. De nieuwe woningen zijn nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Het plangebied van voorliggend omgevingsplan ligt uitsluitend binnen het geluidaandachtsgebied van de weg Voorbolst. Dit betreft een doodlopende weg met een verkeersintensiteit lager dan 1.000 voertuigen per etmaal.

In artikel 5.78 van het Bkl staat opgenomen dat het berekenen van de optredende geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen enkel betrekking heeft op wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 voertuigen per etmaal. Derhalve is de weg Voorbolst niet van akoestisch belang en is er voor deze locatie geen onderzoek nodig naar de optredende geluidbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaai.

Conclusie geluid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.5. Luchtkwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarde.
- De activiteit leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De activiteit draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

In de tabel op de volgende pagina zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit weergegeven die gelden voor de buitenlucht. Deze grenswaarden zijn afkomstig uit het Bkl. Deze grenswaarden zijn van toepassing op locaties waar mensen langdurig kunnen verblijven, zoals woongebieden en andere voor publiek toegankelijke plaatsen.

Voor locaties die niet toegankelijk zijn voor het publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland, rijbanen en ontoegankelijke middenbermen van wegen, gelden deze grenswaarden formeel niet, maar ze worden hier ter referentie weergegeven.

In de laatste kolom van de tabel worden de waarden van de genoemde stoffen ter plaatse van het plangebied weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden uit het Bkl binnen het plangebied niet worden overschreden. Volgens de kaarten van Atlas Leefomgeving (peiljaar 2023) is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde t.p.v. plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	11,10 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	15,43 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	8,71 µg/m ³

Tabel 4.5.1: Grenswaarden luchtkwaliteit WHO en waarden ter plaatse van het plangebied

Niet in betekenende mate

Tenslotte is de mate van verhoogde concentraties van bepaalde stoffen in de lucht van belang. Artikel 5.53 en 5.54 Bkl leggen vast wanneer een activiteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een activiteit is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere 'kantoren, gebouwen met een woonfunctie tot ten hoogste 1.500 woningen', artikel 5.54 Bkl.

Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van het plan geen sprake. Het plan voorziet in het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) naar burgerwoningen en het toevoegen van twee nieuwe woningen. Bed & Breakfast, hobbymatige akkerbouw, het hobbymatig houden van dieren en een beroep of bedrijf aan huis zijn toegestaan, maar dit zijn dermate kleinschalige activiteiten, dat geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie luchtkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.6. Geur

In de Omgevingswet is bepaald dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet).

Een verdere invulling van deze plicht vloeit voort uit artikel 5.92 Bkl. In dit artikel is bepaald in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

In artikel 5.91 is bepaald wat een geurgevoelig gebouw is. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;

- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
 - d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.
- Een gedeelte van een gebouw dat niet één van bovenstaande functies toelaat geldt niet als geurgevoelig.

Het gemeentelijk omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. De gemeente Meierijstad heeft in artikel 22.90 van het omgevingsplan geurgevoelige gebouwen aangewezen.

Toets initiatief

Het plan aan de Voorbolst 2-4 voorziet in de omzetting van twee bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) naar een burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen. De bestaande woningen betreft reeds geurgevoelig gebouwen. De nieuwe woningen zijn nieuwe geurgevoelige gebouwen. In de Bed & Breakfast wordt kortdurend recreatief verblijf geboden. Dit betreft een gebruik dat vanwege het niet-permanente karakter niet als geurgevoelig wordt aangemerkt.

Bij besluitvorming omtrent de functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

De dichtstbijzijnde veehouderij in de buurt van het plangebied betreft het varkensbedrijf aan de Melvert 5 op circa 400 meter afstand van de meest noordelijke woning. De geurbelasting ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfswoningen hoeft niet beoordeeld te worden, aangezien in de nieuwe situatie sprake is van voormalige agrarische bedrijfswoningen. Wel moet voldaan worden aan vaste afstanden (gevel stal varkensbedrijf - gevel voormalige agrarische bedrijfswoning: 25 meter, emissiepunt stal varkensbedrijf - gevel voormalige agrarische bedrijfswoning: 50 meter). Aan de vaste afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Voor de nieuwe woningen moet zowel voldaan worden aan de vaste afstanden als aan de geurnorm. Ook hier geldt dat ruimschoots aan de vaste afstanden wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied geldt conform het gemeentelijk geurbeleid een geurnorm van 8 OUE/m³. De geurcontour van het varkensbedrijf ligt ver buiten het agrarisch bouwvlak Voorbolst 4 (op ca. 175 meter afstand). Gezien de ruime afstand tot het varkensbedrijf kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit varkensbedrijf.

Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt een Bed & Breakfast vanwege het niet-permanente karakter niet als geurgevoelig aangemerkt. Om die reden levert het gebruik geen belemmering op voor de omliggende bedrijven. Langdurig verblijf wordt in de regels uitgesloten met een bepaling in het omgevingsplan: het gebruik van de Bed & Breakfast meer dan 3 aaneengesloten weken door dezelfde personen wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Tevens moet tussen het einde van de verblijfsrecreatieve periode van 3 aaneengesloten weken en de aanvang van een nieuwe verblijfsrecreatieve periode van niet meer dan 3 aaneengesloten weken ten minste 7 dagen zitten. Met deze regeling is ook planologisch vastgelegd dat de Bed & Breakfast geen geurgevoelig object betreft (zie ook AbRS 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1431).

Woon- en leefklimaat

Omdat de locatie Voorbolst 2-4 een woonfunctie krijgt is het van belang dat er inzicht is in het woon- en leefklimaat ter plaatse. Eén van de aspecten die het woon- en leefklimaat bepaalt is geur. Om dit aspect inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kaart 'achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van de locatie Voorbolst 2-4 is volgens deze kaart niet hoger dan 7 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat gekwalificeerd als 'zeer goed' tot 'goed'. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonfunctie.

Conclusie geur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.



Figuur 4.6.1: Kaart achtergrondbelasting geur (Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 2025)

4.7. Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Hierbij gaat het om zowel het beschermen alsook het bevorderen van de gezondheid.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Toetsing initiatief

Met dit omgevingsplan wordt de functie '(intensieve) veehouderij' gewijzigd in een woonfunctie. Dit betekent dat geen diersoorten meer gehouden kunnen worden, behorend tot de categorie (intensieve) veehouderij. Er is sprake van een verbetering van de leefomgeving, met name vanwege de afname van emissies (geur, fijnstof en ammoniak).

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid door bijvoorbeeld instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit en geur. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan alle omgevingswaarden en er ter plekke sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal actuele gezondheidsthema's, zoals endotoxinen, geitenhouderijen en spuitzones. Tevens wordt aandacht besteed aan de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'.

Endotoxinen

Endotoxine is een celwandfragment van Gram-negatieve bacteriën dat potentiële gezondheidseffecten kan hebben op omwonenden van veehouderijen. Het onderzoeksprogramma 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO), gestart in 2010, heeft aangetoond dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof invloed kan hebben op de gezondheid van omwonenden.

Op 7 juli 2016 werd het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' gepubliceerd door Wageningen UR Livestock Research. Dit rapport toonde aan dat rond varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding plaatsvindt van de door de Gezondheidsraad vastgestelde advieswaarde van 30 EU/m³. Deze conclusie was gebaseerd op metingen van stofdeeltjes en endotoxine-emissies in zes veelvoorkomende stalsystemen voor vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens.

Voor de berekening van de endotoxineblootstelling werd een speciaal doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel gebruikt. Dit model werd aangepast om de endotoxineblootstelling te berekenen in lijn met de door de Gezondheidsraad voorgestelde advieswaarde.

ErbrinkStacks Consult heeft op 5 september 2016 een aanvullend onderzoek uitgevoerd, getiteld 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen'. Dit onderzoek bouwde voort op de bevindingen van het eerdere rapport en leverde verdere inzichten in de verspreiding van endotoxinen rond stallen.

Hoewel er momenteel geen wettelijk vastgelegde norm voor endotoxine bestaat, heeft de rijksoverheid een landelijk kader ontwikkeld als leidraad. Op basis hiervan hebben de provincie Noord-Brabant en het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Sommige gemeenten, zoals Meierijstad, hanteren dit handelingsperspectief in afwachting van wettelijke toetsingskaders.

In april 2018 publiceerde het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) in Noord-Brabant de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Deze handreiking ondersteunt het bevoegd gezag bij besluitvorming over veehouderijen in relatie tot de gezondheid van omwonenden. De handreiking bevestigt de advieswaarde van 30 EU/m³ als maximale blootstelling aan endotoxine. Onderzoek wijst uit dat overschrijding van deze grenswaarde mogelijk is binnen een afstand van 200 meter van een varkensbedrijf en 500 meter van een pluimveebedrijf.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij bevindt zich aan de Melvert 5 op circa 400 meter afstand van de meest noordelijke woning. Het betreft een varkensbedrijf. De endotoxinecirkels van dit varkensbedrijf liggen niet over de toekomstige woonpercelen. Ter plaatse van zowel de bestaande als de nieuwe woningen is geen sprake van een te hoge blootstelling aan endotoxine.

Geitenhouderijen

In de VGO-onderzoeken die tot nu toe zijn verricht is bevestigd dat er een verhoogd risico op longontsteking bestaat voor mensen die binnen een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven wonen. Dit verhoogde risico is het hele jaar door aanwezig en neemt toe naarmate mensen dichterbij een geitenbedrijf wonen. Het verhoogde risico op longontsteking is consistent aangetoond in verschillende studies en regio's, waaronder Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Utrecht en Overijssel. Tot op heden is er geen causaal verband aangetoond tussen de geitenhouderijen en de verhoogde incidentie van longontstekingen. Hoewel er 23 bacteriën zijn geïdentificeerd die mogelijk een rol spelen, is er geen definitieve oorzaak vastgesteld. Het risico op longontsteking neemt af naarmate de afstand tot geitenbedrijven toeneemt, met de grootste effecten binnen 2 kilometer. Gezondheidsautoriteiten, waaronder de GGD, adviseren om waar mogelijk afstand te houden tussen geitenbedrijven en woningen, zorginstellingen en scholen.

Gezien deze bevindingen is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezigheid van geitenbedrijven binnen een straal van 2 kilometer. Binnen 2 kilometer van het plangebied van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op een afstand van circa 2,8 km van het plangebied (Duifhuizerweg 24, Uden).

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er dan ook geen verhoogd risico op longontsteking gerelateerd aan geitenhouderijen voor de toekomstige bewoners van het plangebied te verwachten.

Spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied ligt, is het in het kader van het aspect gezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift.

Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen c.q. functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en een te realiseren nieuwe gevoelige functie, zoals een woning, kan worden gehanteerd. Dit betreft meer een aandachtszone, daar er tot op heden geen wetenschappelijke grondslag bestaat voor het vastleggen van de 50 meter. De directe noodzaak tot het opnemen van een vaste spuitzone ontbreekt nog in de wetenschap. Afwijken van deze afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet op de locatie toegesneden zijn.

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden de algemene rijksregels uit het Bal. De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle activiteiten die in de openlucht plaats vinden en die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal. Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Het plan voorziet in het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) naar burgerwoningen en het toevoegen van twee nieuwe woningen. Het plangebied krijgt een woonfunctie. Ter plaatse van de meest noordelijke woning is een Bed & Breakfast toegestaan. De gronden die buiten het plangebied vallen, hebben of krijgen een agrarische functie.

Zoals hiervoor al is aangegeven wordt een afstand van 50 meter als richtlijn gehanteerd. Hoewel deze afstand specifiek geldt voor boomgaarden en sierteelt, wordt deze in de jurisprudentie als een 'worst-case' scenario toegepast op andere teelten om mogelijke hinder of gezondheidsrisico's te beperken.

De gronden aan de noordkant van de locatie zijn niet in eigendom van initiatiefnemer. De nieuwe woning en tuin bevinden zich buiten de zone van 50 meter vanaf deze landbouwgrond. Binnen de zone van 50 meter bevinden zich de Bed & Breakfast en een gedeelte van het bijgebouw bij de woning. Zoals reeds in de paragrafen 3.3.5 en 4.6 is geconcludeerd betreft de Bed & Breakfast geen gevoelig gebouw. Er wordt slechts kortdurend verbleven.

Langdurig verblijf wordt in de regels uitgesloten met een bepaling in het omgevingsplan: het gebruik van de Bed & Breakfast meer dan 3 aaneengesloten weken door dezelfde personen wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Tevens moet tussen het einde van de verblijfsrecreatieve periode van 3 aaneengesloten weken en de aanvang van een nieuwe verblijfsrecreatieve periode van niet meer dan 3 aaneengesloten weken ten minste 7 dagen zitten. De blootstelling van bezoekers van de Bed & Breakfast aan nevel van spuitmiddelen is hiermee verwaarloosbaar. Om de kans op blootstelling te minimaliseren worden de kamers van de Bed & Breakfast in het zuidelijk deel van de mestilo gerealiseerd. Het noordelijk deel wordt gebruikt ten behoeve van de hobbymatige akkerbouw en het hobbymatig houden van dieren. Verder wordt er een haag op de erfgrans aangeplant, die driftreducerend werkt, zie het inrichtingsplan met landschappelijke inpassing in bijlage 1 bij deze motivering.

In de zone van 50 meter vanaf de noordelijk gelegen landbouwgrond wordt verblijf ten behoeve van de woonfunctie uitgesloten. In het gedeelte van het bijgebouw bij de woning, dat binnen de 50 meter ligt, mogen dan ook geen verblijfsfuncties gerealiseerd worden. Ook mag in de zone geen tuin, behorend bij de woning worden gerealiseerd. In de regels van het omgevingsplan wordt dit vastgelegd.

Rondom de twee nieuwe woningen en de te herbouwen bedrijfswoning worden spuitzones van 50 meter opgenomen in het omgevingsplan. Dit betreft grotendeels een spuitzone op eigen gronden aan de westkant van de woonpercelen. De spuitzone ligt voor een klein deel op grond van een derde, namelijk in de zuidwesthoek. Deze eigenaar is akkoord met het opnemen van de spuitzone. De spuitzone ligt daarnaast voor een gedeelte op gronden aan de overkant van de weg. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er zijn plannen om deze gronden in de toekomst in te richten als dassengebied. Op deze gronden worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

De bestaande woning aan de Voorbolst 2 is als plattelandswoning bestemd, dus daar is burgerbewoning reeds toegestaan. Met het omgevingsplan wordt het bestaande gebruik niet gewijzigd. Om die reden is rondom het woonperceel Voorbolst 2 geen spuitzone vereist.



Figuur 4.7.1: Spuitzone rondom de drie te realiseren woonpercelen op de locatie Voorbolst 4. Ten noorden van de stippellijn wordt verblijf ten behoeve van de woonfunctie uitgesloten.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De GGD maakt gebruik van gezondheidskundige advieswaarden die gebaseerd zijn op de meest recente stand van zaken in de wetenschappelijke literatuur. Deze gezondheidskundige advieswaarden kunnen afwijken van de in de wet- en regelgeving opgenomen normen. Het GGD advies kan gebruikt worden om 'omgevingsbewust handelen' te stimuleren.

In de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0', die door de GGD's in Brabant wordt gehanteerd, is een stappenplan opgenomen. De handreiking wordt gebruikt bij het toetsen van plannen voor veehouderijen. De handreiking is in principe niet bedoeld voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar kan wel gebruikt worden om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

In de handreiking is een stappenplan opgenomen. Na het doorlopen van het stappenplan wordt duidelijk of een locatiespecifiek maatwerkadvies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

1. Endotoxine

Voldoet: ter plaatse van zowel de bestaande als de nieuwe woningen is geen sprake van een te hoge blootstelling aan endotoxine, zie de toelichting hiervoor. De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en een gevoelige functie.

2. Emissies

Voldoet: de ontwikkeling leidt tot een afname in de emissie van geur, fijnstof en/of ammoniak.

3. Geur

Voldoet: In paragraaf 4.6 is het plan getoetst in het kader van het aspect geur. Geconcludeerd is dat de beoogde ontwikkeling zowel buiten de vaste afstanden van omliggende veehouderijen als buiten de wettelijke geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven ligt. Tevens is geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3. Meerdere diersoorten

Voldoet: In de nieuwe situatie worden geen dieren meer gehouden. Er bevinden zich binnen 100 meter van de ontwikkelingslocatie niet meerdere veehouderijen met verschillende diersoorten.

4. Afstanden

Voldoet: de ontwikkelingslocatie ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij, binnen 1 kilometer van een pluimveebedrijf en/of binnen 250 meter van een overige veehouderij.

5. Mestbe- of verwerking

Voldoet: er is geen sprake van mestbe- of verwerking

6. Ongerustheid

Voldoet: bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De melkveehouderij wordt beëindigd.

Aan de hand van de doorlopen stappen kan er geconcludeerd worden dat advisering door de GGD niet wordt geadviseerd. Volgens de handreiking is er geen verhoogd risico voor de volksgezondheid te verwachten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van 'omgevingsbewust handelen'.

Conclusie gezondheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'gezondheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid (ook wel omgevingsveiligheid genoemd) beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor de omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toestaan van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied zijn er regels en voorschriften wanneer sprake is van een activiteiten met gevaarlijke stoffen. Zo zijn in de regelgeving verschillende afstanden gebieden benoemd. Het gaat hierbij om het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.

- Het plaatsgebonden risico (PR-contouren c.q. veiligheidsafstanden) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers. Het plaatsgebonden risico houdt kort gezegd in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's.

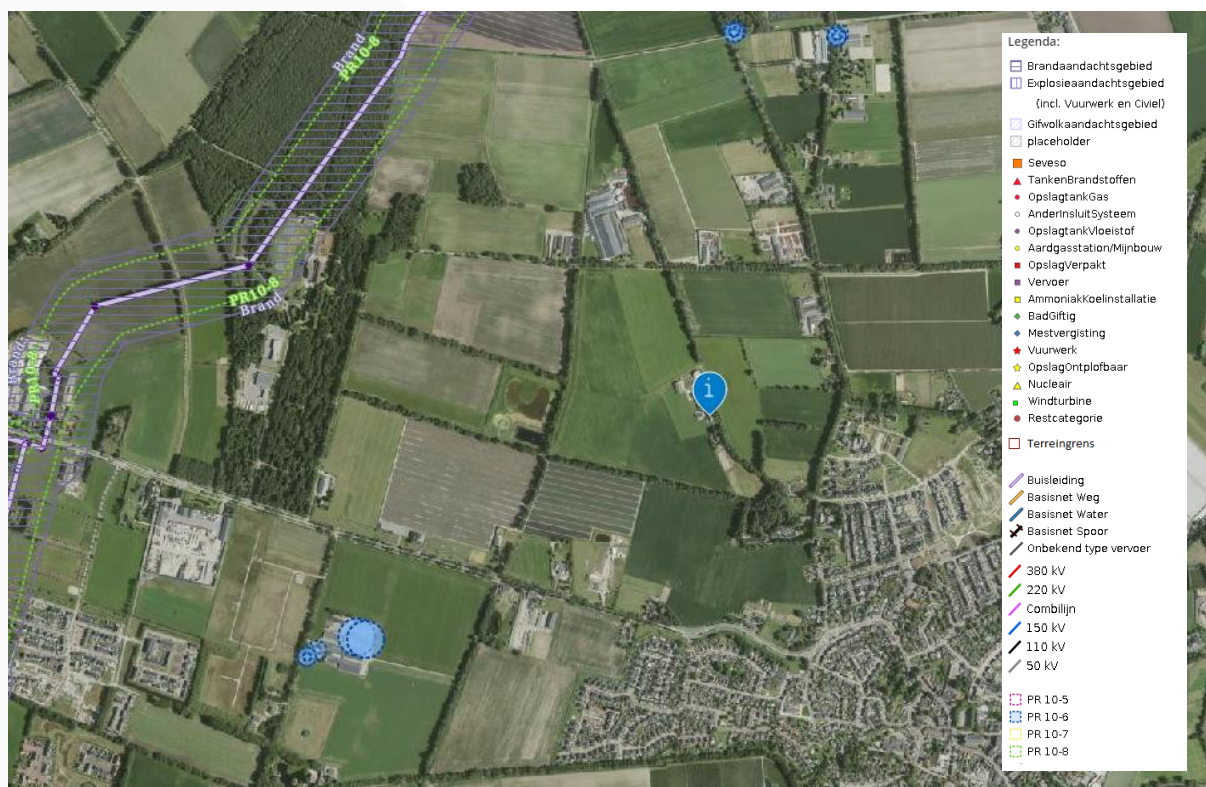
De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Bkl. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

- Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brandaandachtsgebieden), overdruk (explosie-aandachtsgebieden) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolkaandachtsgebieden).

De aard en omvang van aandachtsgebieden wordt bepaald door de effecten van een scenario en niet door de kans. De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Binnen elk aandachtsgebied geldt van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient hierbij af te wegen welke maatregelen worden ingezet om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Een brandaandachtsgebied (BAG) of een explosieaandachtsgebied (EAG) (of een deel hiervan) kan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van een bouwwerk. De aanvullende bouweisen hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie.

Toets initiatief

Het plan voorziet in het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) naar burgerwoningen en het toevoegen van twee nieuwe woningen. Woningen worden vanuit het perspectief van externe veiligheid aangemerkt als kwetsbare objecten. In dit geval worden er twee nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd. Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de nieuwe woonpercelen. Uit de risicokaart blijkt dat het nieuwe woonperceel niet ligt binnen het invloedsgebied van enige risicobron op grond waarvan een nadere motivering van de externe veiligheidsrisico's is vereist.



Figuur 4.8.1: Uitsnede kaart Externe veiligheid omgeving locatie Voorbolst 2-4 (bron: Atlas Leefomgeving).

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.9. Trillingen

Het onderdeel 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 trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan.

Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Naar verwachting leveren trillingen op deze locatie geen problemen op.

Conclusie trillingen

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.10. Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnuitsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen en hun bijbehorende beschermingszones worden aangegeven in het omgevingsplan.

Uit de risicokaart (zie paragraaf 4.8) blijkt dat er geen relevante kabels en/of leidingen in of in de directe omgeving van het plangebied liggen. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding (Uden - Aarle-Rixtel, 150 kV) ligt op ruim 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Uit het omgevingsplan blijkt dat in de zuidwestelijke hoek van het huidige agrarische bouwvlak een waterleiding met een beschermingszone aanwezig is, zie figuur 1.3.1 in paragraaf 3.1. Dit gedeelte van het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en krijgt een agrarische functie zonder bouw mogelijkheden. De leiding ligt op voldoende afstand van de toekomstige woonfunctie.

Conclusie kabels en leidingen

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.11. Water

De motivering van een omgevingsplan beschrijft de waterhuishoudkundige belangen die van toepassing zijn op de ontwikkeling. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Waterbeheerplan

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

1. Waterveiligheid; dit programma draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; in dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
 - schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
 - de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
 - de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
 - de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Het plan aan de Voorbolst 2-4 betreft de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Conform het beleid van het waterschap is sprake van een hydrologisch neutraal plan.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeenteraad heeft de invulling van de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater in het geformuleerd in het (Verbreed) Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Het VGRP bevat een beleidsvoornemen over het niet lozen van hemelwater en grondwater op de riolering van zowel openbaar als particulier terrein. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

De voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater is:

1. hergebruik;
2. infiltreren in de bodem;
3. bergen; en
4. afvoeren.

Afvoer naar oppervlaktewater vereist meestal een goedkeuring, melding of vergunning van het waterschap op basis van de Keur. Ook op locaties waar een gescheiden gemeentelijke riolering aanwezig is voor vuilwater en hemelwater, geldt dat het hemelwater in principe op eigen terrein verwerkt moet worden. Uit gemeentelijk onderzoek blijkt dat de ambitie van 60 mm redelijk uitvoerbaar blijft; deze norm sluit ook aan bij die in de Keur.

Aansluiting van hemelwater op het gemeentelijk hemelwaterstelsel is alleen mogelijk na toestemming van de beheerder. Het op eigen terrein te verwerken water mag niet leiden tot overlast op naburige percelen. Drukriolering heeft onvoldoende capaciteit om hemelwater te verwerken. Daarom mag hierop alleen (stedelijk) afvalwater aangesloten worden en geen hemelwater. Indien een perceel is aangesloten op drukriolering, moet dus al het hemelwater op eigen perceel verwerkt worden.

Op de locatie is voldoende ruimte voor hemelwaterberging, rekening houdend met bovenstaande norm. Voor de realisatie en instandhouding van de benodigde hemelwaterberging, uitgaande van de norm van 60 mm, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

De exacte oplossing voor de hemelwaterberging wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen. In de aanvraag moet concreet aangegeven worden hoe de hemelwaterberging vormgegeven gaat worden. Bij het realiseren van de waterberging dient de berging (om effectief te zijn) boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te worden aangelegd.

Conclusie water

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

4.12. 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.

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken;
- tuinen en parken;
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen;

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

De gemeente Meerijstad heeft de archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden doorvertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies in het Omgevingsplan gemeente Meerijstad.

Ter plaatse van de toekomstige woonkavels aan de Voorbolst 2-4 is de archeologische dubbelfunctie 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Er geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm. De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande agrarische bebouwing. De gronden zijn daar vrijwel volledig geroerd (funderingen, mestputten), waardoor de ontwikkeling naar verwachting niet leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. Afhankelijk van de exacte omvang en locatie van de nieuwe bebouwing kan concreet worden bepaald in hoeverre er sprake is van bodemverstoring en of de grenswaarden worden overschreden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen vindt een toets aan de regels van de archeologische dubbelfunctie plaats.

In het omgevingsplan is op de locatie Voorbolst 4 de gebiedsaanduiding 'oude akkers' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding wordt gestreefd naar behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de oude akkercomplexen. De ontwikkeling aan de Voorbolst 4 vindt plaats binnen het huidige agrarische bouwvlak, waardoor er geen aantasting van deze waarden plaatsvindt. De landschappelijke inpassing van de woonpercelen sluit aan op de typologie van de oude akkercomplexen, zie bijlage 1 bij deze motivering.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

De verwachting is dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen wordt dit nader getoetst.

4.13. Natuur

In de motivering van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden:

Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking. Getoetst dient te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (zoals door geluid, licht, etc.).

Toets plangebied:

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van ruim 20 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden.

Verstorende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de (sloop)werkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur. Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. In het kader van de saneringsregeling is reeds een gedeelte van de natuurtoestemming (varkenstak) op de locatie Voorbolst 4 ingetrokken. Op dit moment resteert nog een vergunning voor het melkveebedrijf (OBM met natuurtoestemming) met een ammoniakemissie van 2.163,2 kg/j.

Tijdens de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De verwachte depositie van ammoniak en stikstofoxiden op Natura 2000-gebieden is berekend middels AERIUS-Calculator. De AERIUS-berekeningen en bijbehorende toelichting zijn als bijlagen 9 tot en met 11 bij deze motivering toegevoegd.

In de sloopfase, bouwfase en de gebruiksfase neemt de ammoniakemissie en depositie af ten opzichte van de referentiesituatie in het kader van een Natura-2000 activiteit. Er is in elk van deze situaties geen sprake van depositie. Er zijn daarom geen significant nadelige gevolgen te verwachten op Natura 2000-gebieden. Voor de sloop-, aanleg- en gebruiksfase is een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit niet noodzakelijk.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen.

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Brabant uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen het natuurnetwerk streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 750 meter ten noordwesten van het plangebied. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling op de locatie Voorbolst 2-4 kan worden geconcludeerd dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het NNN.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

In het kader van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning op de locatie Voorbolst 4 is door Agrifirm Exlan een quickscan soortenbescherming verricht. Het rapport d.d. 18 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 12 bij deze motivering. Op de locatie Voorbolst 2 vinden geen activiteiten plaats.

Geconcludeerd is dat de voorgenomen activiteiten op de locatie Voorbolst 4 naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. Er geldt wel een aantal voorwaarden.

Om de effecten op de populatie huismus zo veel mogelijk te voorkomen moet de volgende volgorde worden aangehouden:

1. Bouwen nieuwe woningen zonder vogelschroot onder de dakpannen.
2. Ophangen (tijdelijke) huismuskasten tegen de west- en noordgevels van nieuw te bouwen woningen of bijgebouwen (zie bijlage 4 van het rapport).
3. Aanleg nieuw leefgebied rondom nieuwe woningen in de vorm van heggen en heesters.
4. Slopen bedrijfswoning buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli).

Er mag geen bouwverlichting worden geplaatst waarmee de kruinen van de boomtoppen aan de openbare weg worden aangelicht. Dit verstoort een mogelijke vliegroute van vleermuizen.

Conclusie natuur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4, indien voldaan wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

4.14. Verkeer en parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeers-aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

De bestaande en nieuwe woningen worden ontsloten op de Voorbolst. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. In de nieuwe situatie zullen immers voornamelijk auto's van en naar de woonlocatie bewegen. De verkeersbewegingen van en naar de locatie zijn substantieel minder dan het geval is bij een agrarisch bedrijf.

De gemeente Meierijstad heeft in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' gemeentelijk beleid vastgesteld waarin parkeernormen zijn opgenomen. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. In de regels van dit plan wordt verwezen naar de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'.

Volgens de tabellen in deze nota geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning + 0,3 parkeerplaats per bezoeker. Bij elk van de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in twee tot drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Ter plaatse van de Bed & Breakfast dienen daarnaast enkele parkeerplaatsen voor deze nevenfunctie te worden gerealiseerd. Er is voldoende ruimte op het woonperceel om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor deze functie.

Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Voorbolst 2-4.

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

5.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten alsook bij gebruiksactiviteiten die mogelijk worden op grond van een nieuwe toegedeelde functie aan de locatie. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten, zoals genoemd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Opgemerkt dient te worden dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen specifieke activiteiten vanwege gebruikswijzigingen zijn aangewezen.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van de gronden waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd, fungeert als financiële drager van het voornemen en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Ter uitvoering van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing, nadeelcompensatie en de afdracht in het fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is van belang dat inzicht geboden wordt in de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het indienen van de stukken voor de omgevingstafel de direct omwonende c.q. belanghebbende, namelijk de bewoner van de woning aan Voorbolst 2, geïnformeerd over het plan. Naar aanleiding van de reactie is het inrichtingsplan aangepast. De resultaten van de dialoog zijn aan de stukken voor de omgevingstafel toegevoegd.

In de fase van de besluitvorming (openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Awb) worden de overige bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrokken en wordt hen de mogelijkheid geboden hun zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Zie ook de volgende paragraaf.

6.2. Procedure

Het plan voor de locatie Voorbolst 2-4 maakt onderdeel uit van een wijziging van het Omgevingsplan Meierijstad. De wijziging van het omgevingsplan wordt in vooroverleg gezonden aan de provincie en het waterschap.

Voor de wijziging van het omgevingsplan volgt de gemeente Meierijstad altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform 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.