

Toelichting Omgevingsplan
Jenne Akkers 8 te Sint Oedenrode

Gemeente Meierijstad



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Plangebied: Jenne Akkers 8, Sint Oedenrode

Kenmerk: BCO100331

Datum: 19 augustus 2024 (Laatst gewijzigd: 27 augustus 2025)

Status: Concept



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging van het plangebied.....	5
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	6
1.4	Procedure.....	7
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie.....	8
2.2	Beoogde situatie.....	9
2.3	Landschappelijk inpassingsplan.....	11
3	Beleidskader.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.1.3	Instructieregels rijk.....	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	15
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	21
3.3.1	Visie gemeente Meierijstad 'Kansen voor kwaliteit'.....	21
3.3.2	Woonvisie Meierijstad.....	22
3.3.3	Omgevingsplan.....	22
4	Omgevingsaspecten.....	24
4.1	Water.....	24
4.2	Bodem.....	27
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie.....	29
4.3.1	Cultuurhistorie.....	29
4.3.2	Archeologie.....	30
4.4	Parkeren en verkeer.....	31
4.4.1	Parkeren.....	31
4.4.2	Verkeer.....	32
4.5	Natura 2000-activiteit.....	32
4.5.1	Bescherming op gebiedsniveau.....	32
4.5.2	Soortenbescherming.....	34
4.5.3	Houtopstanden.....	35
4.6	Milieuaspecten.....	35
4.6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locatie.....	35
4.6.2	Geur.....	36
4.6.3	Geluid.....	37
4.6.4	Luchtkwaliteit.....	38
4.6.5	Externe veiligheid.....	40
4.6.6	Hoogspanningsleidingen.....	41
4.6.7	Volksgesondheid.....	42
4.6.8	Sputzones.....	44
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	44

5	Juridische planopzet.....	46
5.1	Planvorm	46
5.2	Plankaart	46
5.3	Planregels	46
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
7	Bijlagen	48

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst wordt de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode, hierna te noemen plangebied, is momenteel een schapenhouderij met bijbehorende bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aanwezig. Op de schapenhouderij worden schapen gehouden en gefokt. Het bedrijf heeft een vergunning d.d. 28 december 2009 voor het houden van 507 schapen (354,9 kg NH³).

De initiatiefnemer is voornemens de schapenhouderij te staken. Het doel is om de woonboerderij en twee van de bedrijfsgebouwen te behouden. Eén bedrijfsgebouw was voorheen in gebruik voor de schapenhouderij en zal in de beoogde situatie worden gebruikt als loods voor statische en ambulante opslag. Het andere gebouw is in de huidige situatie in gebruik als B&B en dat gebruik zal niet worden gewijzigd. De woonboerderij zal worden gesplitst. Het gedeelte wat nu al bewoond is zal worden ingericht als mantelzorgwoning. Het stalgedeelte zal worden ingericht als woning voor een van de zonen van de initiatiefnemer. De overige bedrijfsgebouwen zullen worden gesaneerd, teneinde een bouwkaavel te ontwikkelen ten zuidoosten van de bedrijfslocatie.

Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voor de ontwikkelingsplannen is een intakeverzoek geweest waar ambtelijk positief over is geadviseerd en voorwaarden zijn gesteld. Bij de uitwerking van voorliggend omgevingsplan zijn deze voorwaarden betrokken. Middels deze toelichting wordt het plan nader onderbouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op twee percelen en is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie P, nummers 420 (Schapenhouderij) en 422 (beoogde bouwkaavel).

Het plangebied is gelegen aan de Jenne Akkers, in het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. De kern Olland is gelegen op circa 115 meter ten zuidwesten van het bouwvlak van de schapenhouderij. Het plangebied is omgeven door agrarische gronden, burgerwoningen en bossen.

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Globale Ligging plangebied

1.3 Vigerend omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening. Dit omgevingsplan, met een tijdelijk deel, wordt stapsgewijs omgezet tot een volledig omgevingsplan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat.

Op dit moment zijn ter plaatse van het plangebied de het tijdelijk deel van het omgevingsplan in de vorm van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode' zoals is vastgesteld op 15 maart 2012, 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', zoals is vastgesteld op 29-09-2016, 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit', zoals is vastgesteld op 27-01-2021 en de herzieningen en actualisaties daarop, onverkort van toepassing. De schapenhouderij heeft in bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: waarde – Archeologie 3;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie 1;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperking veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied;

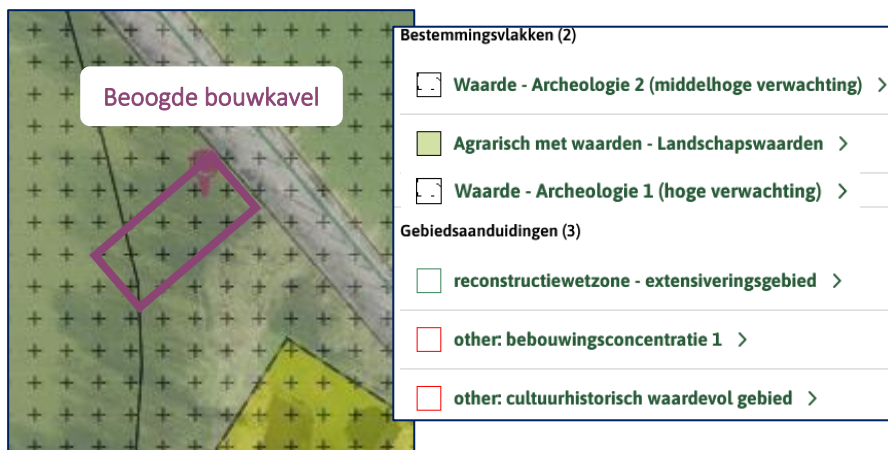
De beoogde bouwkaavel heeft in het bestemmingsplan Sint Oedenrode de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)
- Dubbelbestemming: waarde – Archeologie 2 (middelhoge verwachting);
- Gebiedsaanduiding: bebouwingsconcentratie 1;
- Gebiedsaanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.

In afbeelding 2 en 3 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de plankaart van het vigerende omgevingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende omgevingsplan Jenne Akkers 8



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende omgevingsplan beoogde bouwkvael

Het vigerende omgevingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken. Voor de ontwikkelingsplannen is een intakeverzoek geweest waar ambtelijk positief over is geadviseerd en voorwaarden zijn gesteld. Het omgevingsplan moet worden herzien conform artikel 16.13 lid 1 van de Omgevingswet waarbij de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb toegepast moet worden.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het omgevingsplan. Voor het planvoornemen dient een omgevingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 16.3 lid 1 van de Omgevingswet.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gemeenten verplicht om wijzigingen in het omgevingsplan te publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) en het besluit op te stellen volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze procedure is globaal in 3 stappen in te delen:

1. Voordat er een ontwerpbesluit wordt genomen op het omgevingsplan geeft de gemeente kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen via in het gemeenteblad de LVBB, waarbij ingegaan wordt op het voorgenomen participatietraject.
2. Het ontwerpbesluit en de inzagetermijn worden integraal bekend gemaakt in het gemeenteblad via de LVBB.
3. Het omgevingsplan wordt door de gemeente vastgesteld

Op de wijziging van het omgevingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn liggen de plankaart, regels en toelichting inclusief bijlagen, ter inzage. Binnen 12 weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het plan in werking is getreden kunnen, indien van toepassing, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de beoogde situatie.

2.1 Bestaande situatie

Ter plaatse van het plangebied is momenteel een schapenhouderij met als nevenactiviteit een B&B, bedrijfsgebouwen en een bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Het plangebied is gelegen op twee percelen en is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie P, nummers 420 en 422. Het bouwvlak van het agrarische bedrijf heeft een oppervlakte van circa 9.700 m². De totale oppervlakte van de percelen betreft circa 40.000 m². De overige gronden worden gebruikt als agrarische cultuurgrond voor de beweiding van de schapen en voor akkerbouw.

Op de gronden van het plangebied, zie navolgende afbeelding, zijn aanwezig:

1. Woonboerderij met een oppervlakte van circa 220 m²;
2. Bed & breakfast met een oppervlakte van circa 60 m²;
3. Bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 230 m²;
4. Bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 156 m²;
5. Bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 58 m²;
6. Bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 432 m²;
7. Bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 648 m²;
8. Bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 255 m²;
9. Mestplaat met een oppervlakte van circa 200 m²;
10. Sleuvsilo met een oppervlakte van circa 320 m²;
11. Betonplaat met een oppervlakte van circa 140 m².



Afbeelding 4: Overzicht gebouwen met nummering

De geldende milieutoestemming voor het bedrijf betreft de melding Activiteitenbesluit d.d. 5 november 2013. Conform deze milieutoestemming mogen er op het bedrijf 507 schapen (HB1) gehouden worden. In onderstaande tabel is een overzicht van deze dieren aantallen incl. de bijbehorende emissiewaarden opgenomen.

Tabel 1: Dieraantallen met bijbehorende emissiewaarden

Diersoort	Code OW	Aantal dieren	Ammoniak		Geur		Fijnstof PM ₁₀	
			Kg NH ₃ /dier	Totaal kg NH ₃	OU _E /s/dier	Totaal OU _E /s	g/dier/jaar	Totaal g/jaar
Schapen van 1 jaar en ouder (inclusief lammeren)	HB1	507	0,7	354,9	7,8	3.954,6	-	0
Totaal				354,9		3.954,6		0

2.2 Beoogde situatie

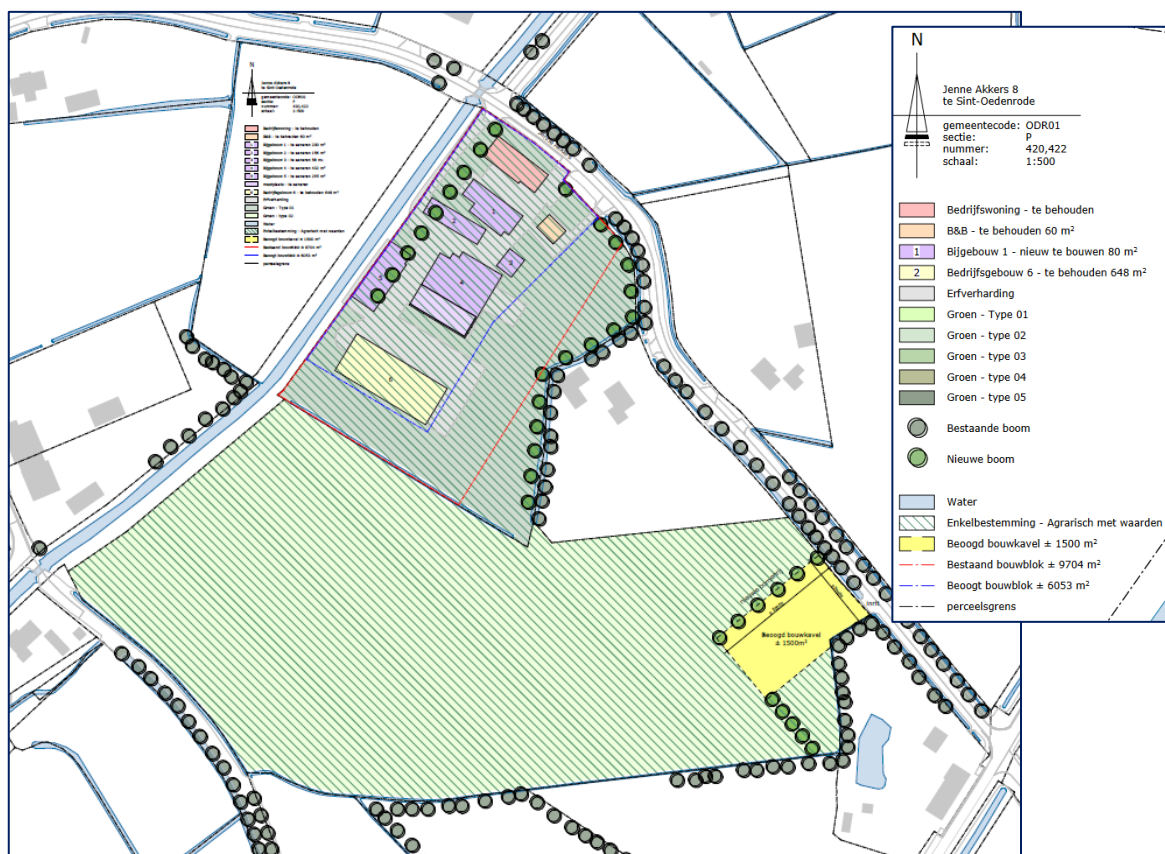
Het planvoornemen voorziet in het herbestemmen van een schapenhouderij tot burgerwoning, waarbij de bestaande woonboerderij en twee van de bedrijfsgebouwen behouden blijven voor nevenactiviteiten in de vorm van een bed & breakfast en opslagdoeleinden. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is het wenselijk om het meest zuidelijke bedrijfsgebouw (648 m²) te behouden voor de verhuur voor opslagdoeleinden (statische & ambulante opslag), zodat de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop gefinancierd kunnen worden. Bovendien is dit gebouw recent gebouwd, verkeerd het in een kwalitatief goede staat en is het dak voorzien van zonnepanelen. Het zou daarom kapitaalvernietiging zijn om dit gebouw (deels) af te moeten breken. De gewenste bedrijfsfunctie voor statische en ambulante opslag in het (voormalige) bedrijfsgebouw van 648 m² is als kleinschalig en passend binnen de gemengde omgeving nabij de kern van Olland aan te merken. De loods neemt slechts circa 6,7% van de totale bouwvlak in. Gezien deze bescheiden oppervlakte in verhouding tot de omvang van het perceel, is de impact van de loods op het ruimtelijke gebruik van het perceel beperkt, waardoor dit kan worden beschouwd als ondergeschikt aan de woonfunctie. De loods dient voor statische en ambulante opslag, wat geen intensieve activiteiten of zware bedrijvigheid met zich meebrengt. Daarbij wordt een nieuw bijgebouw voor privé doeleinden opgericht met een oppervlakte van 80 m². De overige bedrijfsgebouwen zullen worden gesaneerd teneinde een bouwkvavel te ontwikkelen ten zuidoosten van de bedrijfslocatie, wat eveneens de bebouwde footprint vermindert. De bouwkvavel kan mogelijk gemaakt worden op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

Het bedrijf is altijd geëxploiteerd door de vader van het gezin. Hij begint op leeftijd te raken en wil daarom zijn werkzaamheden gaan minderen. Er is binnen het gezin geen opvolger en het bedrijf is bovendien te klein om nog een volwaardig agrarisch bedrijf voort te kunnen zetten. De kinderen hebben echter wel een emotionele binding met de locatie en zouden hier graag willen blijven wonen. Derhalve is het idee ontstaan om de karakteristieke woonboerderij volledig te verbouwen naar de hedendaagse maatstaven op het gebied van duurzaamheid. Daarbij wordt het woongedeelte een mantelzorgwoning zodat de ouder van het gezin hier kunnen blijven en zal het stalgedeelte als woning worden ingericht voor één van de zonen van de initiatiefnemer. De beoogde bouwkvavel ten zuidoosten van het bedrijf wordt ontwikkeld ten behoeve van de andere zoon. Op deze manier kunnen zowel de ouders als twee zonen van de familie hier met hun gezin gaan wonen.

De vergunning voor het houden van 507 schapen zal worden ingetrokken na de beëindiging van het bedrijf. Dit leidt ertoe dat de milieucontour nabij de kern van Olland komt te vervallen. Alle overtollige bedrijfsbebouwing zal worden gesaneerd, omdat de bebouwing in een verouderde staat verkeerd en grotendeels van asbest is voorzien. Dit komt neer op circa 1.131 m² bedrijfsgebouwen en 660 m² bouwwerken in de vorm van een mestplaat, sleufsilos en betonplaat. De bed & breakfast wordt als nevenfunctie voortgezet. Dit is al een bestaande B&B welke op 23 september 2013 is verleend, zie bijlage 1A, B en C. Het betreft één B&B welke bestaat uit één woonkamer, één slaapkamer, douche en wc. Naast de B&B is het vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wenselijk om het meest zuidelijke bedrijfsgebouw (648 m²) te behouden voor de verhuur voor opslagdoeleinden (statische & ambulante opslag), zodat de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop gefinancierd kunnen worden. Bovendien is dit gebouw recent gebouwd, verkeerd het in een kwalitatief goede staat en is het dak voorzien van zonnepanelen. Het zou daarom kapitaalvernietiging zijn om dit gebouw (deels) af te moeten breken.

Voor wat betreft de situering van het beoogde bouwkvavel ten zuidoosten van de bedrijfslocatie is aansluiting gezocht bij de landschapskamers aan de brink Nieuwstraat – Schootsedijk – Jenne Akkers. Deze landschapskamers zijn in het verleden ontstaan door de uitgifte van pachtboerderijen rondom Olland. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de beoogde bouwkvavel blijven de doorzichten tussen de diverse woningen aan de Jenne Akkers behouden. De beoogde woning zal levensloopbestendig worden uitgevoerd en qua typologie aansluiten bij het landelijke karakter in de omgeving. Dit betekent dat de woning wordt uitgevoerd in één laag met kap (langskap). De inhoud van de woning zal maximaal 900 m³ bedragen op een bouwkvavel van circa 1.500 m².

In onderstaande afbeelding is een situatietekening van de beoogde indeling van het plangebied opgenomen. De situatietekening is op schaal bijgevoegd in Bijlage 2.



Afbeelding 5: Situatieschets plangebied

In onderstaande afbeeldingen zijn enkele sfeerimpressies van de beoogde woning opgenomen.



Afbeelding 6: Sfeerimpressie beoogde woning

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Om kwaliteitsverbetering te garanderen zal het initiatief zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan bestaat uit diverse bestaande en nieuw aan te planten landschapselementen. De landschapselementen welke aanwezig zijn, aangelegd en onderhouden gaan worden zijn:

- Knip- en scheerhagen (bestaand en nieuw);
- Landschapsbomen/bomenrij (nieuw)
- Houstingel (nieuw)
- Hoogstamfruitgaard (nieuw)
- Amfibieënpool (nieuw)
- Knotbomen (nieuw)

De landschapsbomen worden aangelegd om de (nieuwe) kavels als landschapskamers in te richten in lijn met de woningen in de directe omgeving. De houtsingel is bedoeld om de loods vanuit Olland aan het zicht te onttrekken. De hoogstamfruitgaard is er in het verleden ook geweest en wordt nu in ere hersteld.

Navolgende afbeelding betreft het landschappelijk inpassingsplan. De rapportage en schets van het landschappelijk inpassingsplan zijn tevens bijgevoegd in bijlage 3A en bijlage 3B en de berekening kwaliteitsverbetering in bijlage 3C.

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten¹, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen het landelijk gebied stelt de NOVI de volgende beleidskeuzes:

- In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarde van bodem, water en lucht;
- We beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten ons natuurlijk kapitaal duurzaam;
- We realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit;
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschap inclusief.

Het beoogde plangebied omvat de sanering van een schapenhouderij nabij de kern Olland en een landschappelijk inpassingsplan welke extra landschapskwaliteit toevoegt. In paragraaf 2.3 'Landschappelijke inpassing' is dit inpassingsplan nader toegelicht. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plangebied aansluit bij beleidskeuzes van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan.

De Ladder is van toepassing op initiatieven die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting op dat initiatief een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het plangebied wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een

detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Om te beoordelen of een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel is mag er voorts nog vanuit worden gegaan dat de rechtspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking onder de Bro ook geldt voor het Bkl.

Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij dit initiatief is geen sprake van het realiseren van 12 woningen. Op het bestaand perceel wordt een woonboerderij gesplitst in een burgerwoning en een mantelzorgwoning. Op het nieuwe bouwkegel wordt slechts één woning toegevoegd. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking en hoeft de Ladder niet te worden doorlopen.

3.1.3 Instructieregels rijk

De instructieregels van het Rijk staan in de artikelen 1.3, 2.1 lid 1, 4.2 lid 1 van de Omgevingswet en hoofdstuk 5 van het Bkl. Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden.

Omgevingswet

1.3 Maatschappelijke doelen van de wet

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- A. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- B. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het saneren van de schapenhouderij, vermindert het aantal mogelijke gezondheidsrisico's, geurhinder en uitstoot van ammoniak wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Daarnaast draagt het slopen van de verouderde gebouwen bij aan een nettere en groenere omgeving. Met behulp van het landschappelijk inpassingsplan wordt ook rekening gehouden met de intrinsieke waarde van de natuur.

Het herontwikkelen van een bestaand perceel draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik en het beheren van de fysieke leefomgeving op een doelmatige manier. Aangezien er een tekort is aan woningen, vervult dit initiatief ook de maatschappelijke behoeften.

Het initiatief past dus binnen de maatschappelijke doelen van de wet.

2.1 Uitoefening taken en bevoegdheden

lid 1 Een bestuursorgaan van een gemeente, een provincie of het Rijk of, met inachtneming van de Waterschapswet, van een waterschap oefent zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet uit met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Met dit plan is een zorgvuldige afweging gedaan en rekening gehouden met de doelen van de wet. Dit wordt uitgebreid onderbouwd in deze toelichting.

4.2 Toedeling van functies aan locaties

lid 1 Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6.1. Evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 (BKL) Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het initiatief voldoet aan de instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toetsing van de voorwaarden zijn in deze toelichting opgenomen en vormen geen belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de omgevingsverordening (Ov) Noord-Brabant. Het plangebied wordt hier in de navolgende paragrafen aan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdoopgaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

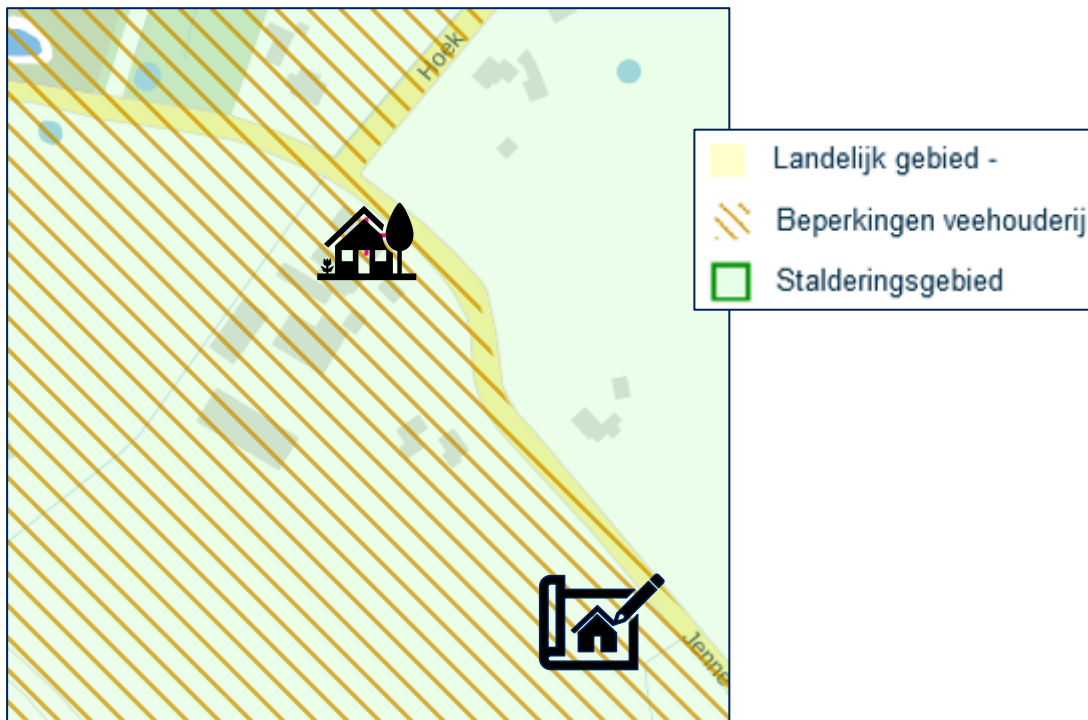
De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in kleinschalige bebouwing. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdoopgaven uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov). De Ov bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De Ov is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking is getreden.

De Ov bevat enerzijds rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen een werkingsgebied. Daarnaast bevat de Ov algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Ov. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden. Voor elk initiatief geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de werkingsgebied Beperkingen veehouderij, Landelijk gebied, en Stalderingsgebied. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst. Aan de aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’ zal niet worden getoetst omdat het initiatief geen veehouderij omvat.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de Ov zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 5.8 t/m 5.10). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vervat in artikel 5.11.

Artikel 5.8 Ov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van bedrijfswoning naar een burgerwoning met bijbehorende mantelzorgwoning. Daarnaast wordt er op de bouwkaavel een burgerwoning gerealiseerd. In voorgaande paragraaf is reeds geconcludeerd dat de Ladder niet van toepassing is op het initiatief en er dus geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Met de sanering van de bijgebouwen binnen het plangebied en het benutten van de vrijkomende ruimte voor de toevoeging van 1 woning kan worden gesteld dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling heeft een afname van ruimtebeslag en bebouwd oppervlak tot gevolg door de sloop van de bijgebouwen. Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Artikel 5.9 Ov: Toepassing van de lagenbenadering

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;
- 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 het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Artikel 5.10 Ov: Meerwaarderecreatie

Het aspect meerwaarderecreatie 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 geval wordt meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bouwperceel. Hier wordt in navolgende alinea verder op in gegaan.*
- *In dit geval wordt een woonboerderij gesplitst om het woongedeelte in te richten als mantelzorgwoning en het stalgedeelte zal worden ingericht als woning voor één van de zonen. Op het bouwkegel wordt een woning gerealiseerd voor de andere zoon. Hierdoor ontstaat er ruimte om met meerdere generaties op twee aangrenzende percelen te laten wonen, zodat de gezinsleden elkaar langdurig kunnen ondersteunen. Hierdoor wordt een maatschappelijke bijdrage geleverd door enerzijds de druk op de zorg te beperken en anderzijds de druk op de woningmarkt.*
- *Met het initiatief wordt de schaphouderij gesaneerd waardoor de ammoniakemissie wordt verlaagd.*
- *Er wordt meerwaarde gecreëerd door sloop van verouderde en overtollige bedrijfsbebouwing.*

Artikel 5.11 Ov: Kwaliteitsverbetering landschap

Een omgevingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten aansluiten bij de gemeentelijke beleidsnotitie 'Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad'.

In de gemeentelijke beleidsnotitie staat omschreven hoe bij ontwikkelingen wordt omgegaan met de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden drie verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden, op basis van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

- Categorie 1. Geen Impact - Geen inpassing of tegenprestatie verplichting
- Categorie 2: Beperkte impact - Verplichte basisinspanning = Opstellen en uitvoeren van erfinrichtingsplan
- Categorie 3. Grote Impact - Basisinspanning + aanvullende kwaliteitsprestaties

Dit initiatief voorziet herontwikkelen van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning met bijbehorende mantelzorgwoning en nevenactiviteiten, waarvoor overtollig bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Het herbestemmen van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming is op zichzelf een categorie 2 ontwikkeling. Er blijft echter extra oppervlak aan bijgebouwen behouden ten behoeve van de nevenactiviteiten in de vorm van een al bestaande B&B en de beoogde statische opslag. Hiervoor geldt een vereiste kwaliteitsinvestering van € 60,-/m2 extra verhard oppervlak. Voor de bouwkegel geldt op grond van artikel 5.14 van de Ov een vereiste kwaliteitsinvestering van €125.000,-. Dit is hierna verder uitgewerkt.

In Bijlage 3C is de berekening kwaliteitsverbetering bijgevoegd, waarin de totale vereiste investering op basis van redelijkheid is bepaald. De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het omgevingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit nog verbeterd door het saneren van de schaphouderij en het slopen van de overtollige bijgebouwen. Het tekort aan investeringskwaliteit zal zelf worden aangevuld.

Artikel 5.77 Ov: Wonen

Lid 1. Een omgevingsplan van toepassing op 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.

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:

1. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
2. 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.

Herbestemmen bedrijfswoning naar burgerwoning

In dit initiatief wordt een bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. De burgerwoning zal bestaan uit een woonruimte voor de zoon en uit een mantelzorgwoning. Dit betreft geen officiële splitsing omdat een mantelzorgwoning een tijdelijke oplossing betreft. De zorgbehoefte is tijdelijk waardoor de woning niet permanent in twee zelfstandige eenheden wordt gesplitst.

Bedrijfsgebouw voor opslagdoeleinden (statische & ambulante opslag)

Een omgevingsplan kan op grond van artikel 5.77, onder c, bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten mits dit past binnen de voorwaarden die voor de functie zijn opgenomen in de Ov. Voor de vestiging van bedrijvigheid op een bestaand bouwperceel geldt op grond van artikel 3.73 dat deze kleinschalig dient te zijn en passend binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein. De gewenste bedrijfsfunctie voor statische en ambulante opslag vind plaats in het (voormalige) bedrijfsgebouw van 648 m². Het gaat om een relatief kleine hoeveelheid goederen die tijdelijk worden opgeslagen. Het zal het opslaan van persoonlijke bezittingen, of seizoensgebonden items betreffen die geen grootschalige opslagcapaciteit vergen. Het is daardoor niet doelmatig om statische en ambulante opslag te vestigen op een groot bedrijventerrein. De opslag is ondergeschikt aan de functie wonen. De grootte van de opslagruimte is relatief klein in vergelijking met de totale woonoppervlakte. Dit geeft aan dat de opslag niet is bedoeld voor commerciële doeleinden maar puur als aanvulling op de woonfunctie. Het gebruik is sporadisch en wordt niet continue gebruikt.

Realiseren van een nieuwe woning op de bouwkaavel

Op grond van artikel 5.77, tweede lid, onder 1 is het in afwijking van het 1^e lid is het mogelijk om een burgerwoning toe te voegen in het landelijk gebied als deze wordt gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14. Deze toepassing is hieronder verder uitgewerkt en vormt geen belemmering voor het initiatief.

Het initiatief is derhalve passend binnen de regels voor wonen en de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

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.
Statische opslag past binnen het landelijk gebied omdat deze gebieden vaak meer ruimte bieden voor grote opslagfaciliteiten dan stedelijke gebieden. Dit is vooral belangrijk voor omvangrijke materialen of producten. Opslagfaciliteiten kunnen overlast veroorzaken. In landelijke gebieden is er minder kans dat deze overlast burens hindert omdat er simpelweg minder mensen in de directe omgeving wonen. Daarnaast liggen landelijke gebieden gunstig ten opzichte van transportnetwerken wat efficiënte

distributie en logistiek mogelijk maakt. Als laatste biedt een landelijk gebied meer mogelijkheden voor milieubeheer, in dit geval door het opvangen van regenwater.

- 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;
Voor deze toetsing wordt verwezen naar hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. Uit deze toetsing blijkt dat het initiatief geen significante effecten heeft op de leefomgeving.
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
Dit initiatief voorziet herontwikkelen van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning met bijbehorende mantelzorgwoning en nevenactiviteiten, waarvoor overtollig bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Het herbestemmen van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming is op zichzelf een categorie 2 ontwikkeling. Er blijft echter extra oppervlak aan bijgebouwen behouden ten behoeve van de nevenactiviteiten in de vorm van een al bestaande B&B en beoogde statische opslag. Hiervoor geldt een vereiste kwaliteitsinvestering van € 60,-/m² extra verhard oppervlak. Voor de bouwkaal geldt op grond van artikel 5.14 van de Ov een vereiste kwaliteitsinvestering van €125.000,-. Dit is hierna verder uitgewerkt. Dit bedrag wordt door de initiatiefnemers ingelegd in het potje 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'.
- In Bijlage 3C is de berekening kwaliteitsverbetering bijgevoegd, waarin de totale vereiste investering op basis van redelijkheid is bepaald. De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het omgevingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit nog verbeterd door het saneren van de schaphouderij en het slopen van de overtollige bijgebouwen. Het tekort aan investeringskwaliteit zal zelf worden aangevuld.*
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.
De volledige overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bed & breakfast en het achterste bedrijfsgebouw, wordt gesaneerd. Dit betreft een oppervlakte van circa 1.131 m². Daarnaast wordt de mestplaat en het asbest op de daken van de bedrijfsgebouwen gesaneerd.

Artikel 5.14 Ov: 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;
Ter versterking van de omgevingskwaliteit wordt met het initiatief de schaphouderij gestaakt, wat voor een milieukundige kwaliteitsverbetering zorgt doordat de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof nabij de kern van Olland volledig komen te vervallen. Dit heeft een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving tot gevolg. Verder wordt de volledige overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bed & breakfast en het achterste bedrijfsgebouw, gesaneerd. Dit betreft een oppervlakte van circa 1.131 m². Daarnaast wordt de mestplaat en het asbest op de daken van de bedrijfsgebouwen gesaneerd.
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
De realisatie van de onder a genoemde bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit is niet op een andere wijze verzekerd. De totale milieutoestemming van het bedrijf voor het houden van 507 schapen wordt ingetrokken. De sanering van de sleufsilo, de mestplaat, de betonplaat en bedrijfsgebouwen zullen middels een voorwaardelijk saneringsverlichting voor het gebruik van de woonbestemming vastgelegd worden.
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;

Zoals onder a reeds toegelicht draagt het initiatief bij aan de algemene belangen door sloop van overtollige bebouwing, de verbetering van het woon- en leefklimaat en het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen aan de rand van de kern Olland. Daarnaast zal er een melding worden gedaan dat er geen bedrijfsmatig activiteiten meer uitgevoerd zullen worden en de onderliggende vergunningen op verzoek kunnen worden ingetrokken.

- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
Zoals onder a reeds toegelicht draagt het initiatief bij aan de algemene belangen door sloop van overtollige bebouwing, de verbetering van het woon- en leefklimaat en het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen aan de rand van de kern Olland.
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
Het plangebied heeft de aanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 1', waaruit blijkt dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Voor de nieuwe woning zal aansluiting gezocht worden bij het landelijke karakter van de omgeving.
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
Het plan voorziet zowel in een kwalitatieve als een kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Meierijstad. In dit geval wordt de behoefte concreet ingevuld door de twee zonen van de familie, die een emotionele binding met de locatie hebben en hier graag zouden willen blijven wonen. De karakteristieke woonboerderij zal volledig worden verbouwd om hem te laten voldoen aan de hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid. Dit geldt uiteraard ook voor de nieuw te realiseren woning. In de volgende paragraaf wordt toegelicht dat er op de locatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen.
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
In deze paragraaf is het voorliggende plan getoetst aan de verordening. Geconcludeerd wordt dat het past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen van de verordening.
- 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.
In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het omgevingsplan ter toetsing voorgelegd aan de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

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.

Via het omgevingsloket zal een melding worden gedaan dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer zijn op de locatie en de onderliggende vergunningen kunnen 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;
Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Uit de Ov blijkt dat een bebouwingsconcentratie een 'kernrandzone', 'bebouwingslint' of 'bebouwingscluster' is. Het plangebied heeft de aanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 1', waaruit blijkt dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.
 - 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

In de 'Beleidsregel omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor realisatie van een vrijstaande woning een minimale inspanning van € 125.000,- als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist. Uit de berekening in Bijlage 4 blijkt dat de fysieke tegenprestatie die met het plan ten behoeve van de omgevingskwaliteit wordt bewerkstelligd een waarde heeft van circa €114.820,52. Het tekort wordt aangevuld met een extra investering in omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld de aanleg van landschapselementen en door het zelf aan te vullen.

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

In dit geval betreft het de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning. Uit de sanering van de schapenhouderij wordt een bouwtitel verkregen, die rechtstreeks wordt ingezet om de beoogde bouw-kavel ten zuiden van het bedrijf te ontwikkelen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de gemeentelijke visie 'Kansen voor kwaliteit' en 'Woonvisie Meierijstad' en het tijdelijke deel van het omgevingsplan in de vorm van het geldende omgevingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', zoals is vastgesteld op 29-09-2016, 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit', zoals is vastgesteld op 27-01-2021 en de herzieningen en actualisaties daarop.

3.3.1 Visie gemeente Meierijstad 'Kansen voor kwaliteit'

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

Meierijstad heeft een waardevol en groot buitengebied. Een buitengebied dat de komende jaren te maken gaat krijgen met toenemende bedrijfsbeëindiging, leegstand, verrommeling, botsende belangen en naderende verstedelijking. Daarbij wordt hetzelfde buitengebied ook gezien als een van de plaatsen om oplossingen te creëren voor de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing.

Het toevoegen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied vormt vaak een belangrijke economische component van een nieuwe ontwikkeling. Dit kan zijn de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of het toevoegen van een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning. Voor het buitengebied wordt een beperkt aantal woningen gereserveerd.

Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de genoemde kaders uit het rapport 'Kansen voor Kwaliteit'. De beëindiging van de schapenhouderij leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit aan de rand van de kern Olland. Er zal 1.131 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt worden en de milieuvergunning zal worden ingetrokken. Hiermee draagt het initiatief bij aan het voorkomen van leegstand en zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van de woonboerderij met de twee bedrijfsgebouwen voor een bed & breakfast en opslagdoeleinden - ondergeschikt aan de woonfunctie en de ontwikkeling van een nieuwe bouw-kavel. Deze wijziging belemmert de omliggende functies niet. Derhalve past binnen de visie van de gemeente Meierijstad.

3.3.2 Woonvisie Meerijstad

Meerijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De gemeente Meerijstad streeft, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Wat betreft het buitengebied kijkt de Meerijstad naar het vrijkomend vastgoed met de vraag wat daar mee te doen in relatie tot kwaliteitsverbetering van de omgeving en leefbaarheid in het buitengebied.

Het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden nemen behoorlijk toe waar de woningbehoefte op afgestemd moet worden. De bevolking is aan het vergrijzen ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn en meer passende woningen nodig. Daarnaast ligt de kwantitatieve woningbehoefte van de kern Sint-Oedenrode op 505. De realisatie van woningen is de laatste jaren achtergebleven bij de behoefte en dit heeft geleid tot tekorten op de woningmarkt.

Met dit initiatief wordt er een mantelzorgwoning toegevoegd waardoor er een passende woning voor ouderen wordt gecreëerd. Op de bouwkafeel wordt een extra woning gerealiseerd wat meehelpt aan het realiseren van de woningen wat op dit moment nog achterblijft in de gemeente Meerijstad. Zoals in paragraaf 3.3.1 reeds is benoemd kan het toevoegen van de woning een verbetering zijn van de kwaliteit van het buitengebied. Dit wordt hier ingevuld door de sanering van de Schapenhouderij nabij de kern Olland en voorkomt verloedering en leegstand en draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat.

3.3.3 Omgevingsplan

De omzetting van bedrijfswoning tot burgerwoning en de ontwikkeling van een nieuwe bouwkafeel zijn binnen de huidige bestemming niet rechtstreeks mogelijk. Dit is in strijd met de bestemmingsomschrijving. Hiervoor moet een herbestemming van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar wonen plaatsvinden.

Voor de ontwikkelingsplannen is een intakeverzoek geweest waar ambtelijk positief over is geadviseerd en voorwaarden zijn gesteld. Het omgevingsplan moet derhalve worden herzien conform artikel 16.13 lid 1 van de Omgevingswet waarbij de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb toegepast moet worden.

Wat betreft het bijgebouw moet er getoetst worden aan artikel 7.14 van het bestemmingsplan Laaghangend fruit welke is vastgesteld op 21 januari 2019.

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

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf (in dat geval is de regeling voor statische opslag bij bedrijven (artikel [8.4](#)) van toepassing);
De schapenhouderij wordt gesaneerd waardoor er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. De bestemming zal ook worden gewijzigd tot wonen waardoor het vestigen van een (niet)- agrarisch bedrijf wordt uitgesloten.
- b. de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
Bijgebouw 1 wordt in gebruik genomen voor statische opslag. Buiten zal geen opslag plaatsvinden.
- c. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
Het bijgebouw voor statische opslag betreft 648 m². Voor de resterende 248 m² zal een andere oplossing gevonden moeten worden. Hierbij kan aangesloten worden bij de 'Handreiking kwaliteitsverbetering' d.d. september 2021. In deel 3 van de 'Handreiking' kwaliteitsverbetering staat in de tabel genoemd dat bij een vergroting van bijgebouwen bij een woning groter dan 150 m² er een bijdrage wordt gevraagd van €60,- per m². Voor dit bijgebouw komt dit uit op een aanvullende kwaliteitsverbetering van €14.880,-. Dit is meegenomen in de berekening voor de kwaliteitsverbetering.
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
Er worden geen waardevolle gebouwen gesloopt.

- e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
Het betreft statische en ambulante opslag van particulieren, niet van (agrarische) bedrijven.
- f. detailhandel is niet toegestaan.
Het betreft statische opslag en geen detailhandel.
- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
Dit aspect is getoetst in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'.
- h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
Dit aspect is getoetst in hoofdstuk 4 'omgevingsaspecten'.
- i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
Dit aspect is getoetst in hoofdstuk 4 'omgevingsaspecten'.
- j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
Voor dit initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke is besproken in paragraaf 2.3.
- k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.
Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk wordt het plangebied getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat er met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1 Water

Bij wijzigingen in de fysieke leefomgeving dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water is verplicht. Derhalve moet ieder initiatief voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. Het initiatief is van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het plangebied.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare fysieke leefomgeving in Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is in november 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van waterschap De Dommel. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 dient de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het e gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

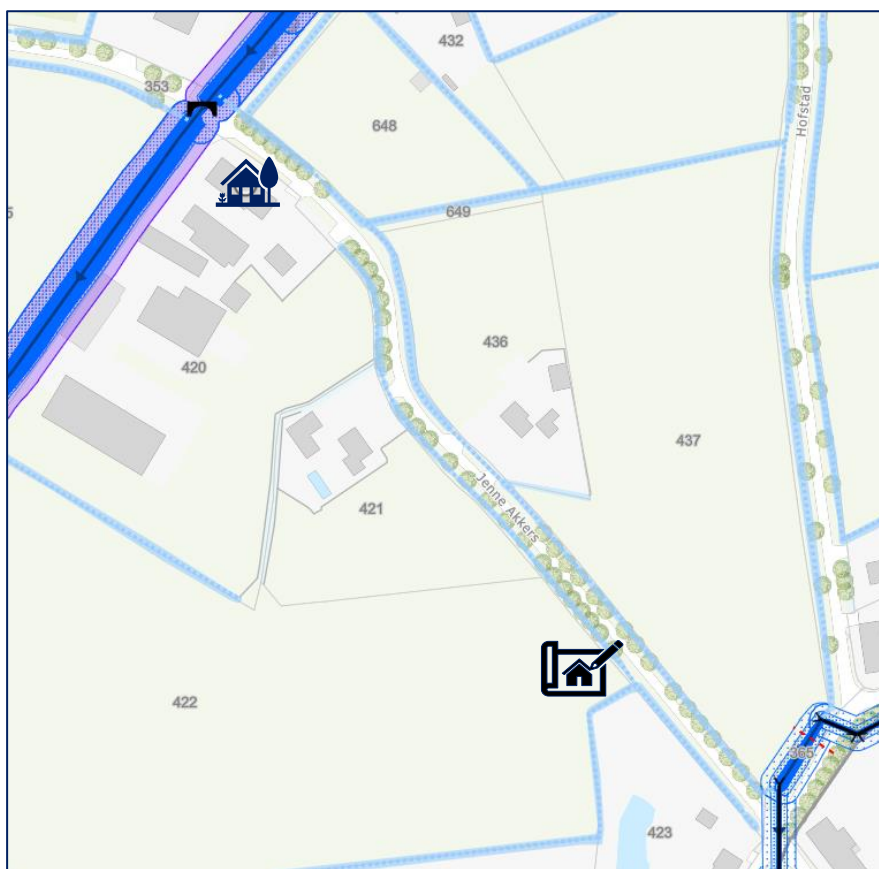
1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

De mensheid moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden- Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Er vindt daarbij verschuiving plaats:

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

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de Leggerkaart van Waterschap de Dommel. De dichtstbijzijnde A-watergang in de omgeving van Jenne Akkers 8 is direct aan de locatie gelegen. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van de beoogde bouwkevel is direct ten noorden van het perceel gelegen. Dit betreft een B-watergang.

De afstand van Jenne Akkers 8 tot deze primaire waterlopen is niet voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszones, waardoor het initiatief invloed zou kunnen hebben op de watergang. Echter worden de gebouwen, welk gelegen zijn in de beschermingszone gesloopt wat een kwaliteitsverbetering oplevert voor de watergang. Er vinden na de sloop geen werkzaamheden plaats die de beschermingszone of watergang kunnen beïnvloeden.



Afbeelding 8: Uitsnede legger

Waterschapsverordening de Dommel

Sinds 1 januari 2024 heeft waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt De Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen. Door middel van de waterschapsverordening kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt ervoor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. Volgens de Waterschapsverordening is het nodig in mitigerende maatregelen te voorzien wanneer het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m².

Weging van het waterbelang

Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor het beheer watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3

Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Voor een woning gelden decentrale regels, deze staan in het omgevingsplan, omgevingsverordening of waterschapsverordening.

Op basis van artikel 2.2, vijfde lid, van de waterschapsverordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktelichaam door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

Programma Water en Riolering Meierijstad

De gemeente Meierijstad kiest voor een efficiënt transport van huishoudelijk afvalwater. In het buitengebied zijn de afstanden te groot om hiervoor vrijvervalriolering toe te passen. In het buitengebied zijn alle percelen waar afvalwater vrijkomt dan ook aangesloten op drukriolering of zijn voorzien van een lokaal systeem voor de individuele behandeling van afvalwater (IBA). Nieuwbouw burgerwoningen in het buitengebied vallen onder de zorgplicht van de gemeente. Hierbij horen de volgende afwegingen:

- Alle percelen gelegen tot maximaal 40 meter afstand van de bestaande (druk)riolering worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.
- Is het perceel gelegen buiten deze 40 metergrens en de aanleg van een IBA doelmatiger dan aansluiting op de bestaande (druk)riolering wordt in gesprek gegaan met de initiatiefnemer.
- Bij de keuze voor een nieuwe IBA komt deze vooralsnog in beheer en eigendom van de gemeente. Voor de komende planperiode wordt onderzocht of en hoe het beheer en eigendom overdragen wordt naar de initiatiefnemer.

De nieuwe woning zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

Met het planvoornemen is er op de Jenne Akkers 8 een afname in bebouwd oppervlak. Het bebouwd oppervlak op de bouwkaavel zal niet groter zijn dan 500 m². In onderstaande tabel is een overzicht van de bestaande en beoogde oppervlak inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2: Overzicht toename verhard oppervlak

	Bestaand (m ²)	Gesaneerd (m ²)	Nieuw (m ²)	Totale toename verhard oppervlak
Bijgebouw 1	230	230	0	0
Bijgebouw 2	156	156	0	0
Bijgebouw 3	58	58	0	0
Bijgebouw 4	432	432	0	0
Bijgebouw 5	255	255	0	0
Nieuwbouw	0	0	< 500	< 500
Totale oppervlakte	1.131	1.131	< 500	< 500

In het 'programma Water en Riolering Meierijstad' is aangegeven dat bij nieuwbouw tot 500 m² een berging van 60 mm per m² verhard oppervlak verplicht is. Op de beoogde bouwkaavel kan een bijgebouw van maximaal 150 m² en de woning zal maximaal 250 m² omvatten. Dit komt neer op een totale oppervlakte van 350 m².

Weging van het waterbelang

De benodigde compenserende maatregelen en voorzieningen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan kan als volgt worden berekend:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De gevoeligheidsfactor op Jenne Akkers betreft 1. Alle waarden in de formule invullende geeft de volgende benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = 350 m² x 1 x 0,06 = 21 m³

De infiltratie- of retentievoorziening dient ondieper te zijn dan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, waardoor zeker gesteld is dat zich geen grondwater in de voorziening zal gaan bevinden. De gemiddelde hoogste grondwaterstand betreft 1,5- 2 m.

Op de gronden omliggend aan de beoogde woning is genoeg ruimte om te kunnen voorzien in een infiltratie- of retentievoorziening. De precieze uitvoering van de voorziening wordt vastgesteld in combinatie met het bouwplan van de beoogde woning, hierbij worden de voorwaarden het uit vGRP in acht genomen. De aanleg van een retentievoorziening van voldoende inhoud is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Er is nu nog geen definitief omgevingsplan.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Op 6 mei 2024 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Socotec-geotechnics. Ten tijde van de uitvoering van het boorwerk zijn door onze milieukundige de volgende constatering gedaan:

- In de bovengrond van de reeds gemaakte (4) boringen zijn in de bovengrond puinbijmengingen aangetroffen. Deze zijn verdeeld over het onderzoeksterrein verricht, zie bijlage 5.
- Op het perceel zijn een viertal gebouwen aangetroffen welke zijn voorzien van een asbestverdacht dak. Daar waar de daken van deze gebouwen niet voorzien zijn van een dakgoot, en ook geen onderliggende verharding aanwezig is, is sprake van een asbestverdachte druprand.

Op basis van bovenstaande is geadviseerd om een aanvullend verkennend asbest bodemonderzoek uit te voeren, bestaande uit navolgende 2 deelonderzoeken:

- Verkennend asbest bodemonderzoek puinhoudende grondlagen gehele onderzoekslocatie. Daar sprake is van puinhoudende grondlagen van onbekende herkomst wordt deze bodemlaag als asbestverdacht beschouwd;
- Asbest bodemonderzoek ter plaatse van de asbestverdachte drupranden (4 gebouwen).

Tijdens dit onderzoek zijn door de asbestdeskundige veldwerken asbestverdacht materiaal in de bodem/ puinlaag aangetroffen, te weten:

- a. puinpad tegen de westelijke perceelgrens;
- b. bovengrond aan weerszijden asbestverdachte 'druprand' gebouw 4.

A. Puinpad tegen de westelijke perceelgrens

Op het perceel is, vanuit de openbare weg (tegen de westelijke perceelsgrens) tot halverwege het perceel, een puinpad gelegen.

In het puinpad zijn door de asbestdeskundige veldwerker 2 asbestinspectiekuilen gemaakt. In beide gemaakte asbestinspectiekuilen is asbestverdacht materiaal in de puinlaag aangetroffen. Zowel de puinlaag als het asbestverdachte materiaal is bemonsterd.

Met deze puinlaag wordt niets gedaan, en hoeft dus in principe niet meegenomen te worden binnen het onderzoek. Echter, het puinpad is wel gelegen binnen het plangebied t.b.v. een bestemmingswijziging. Dit betekent dat het puinpad wel meegenomen dient te worden binnen onderhavig onderzoek.

Op 23 juli 2023 is het aanvullende verkennend asbest bodemonderzoek uitgevoerd. Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek zijn de volgende constatering gedaan (zie bijlage 5):

Verkennd bodemonderzoek

Uit het analytisch onderzoek blijkt dat in de puinhoudende zandige bovengrond (MM1) een lichte verhoging met zink is aangetoond. In de zintuiglijk onverdachte grondlaag direct onder de repacverharding (MM5) komt PAK licht verhoogd voor.

In de zintuiglijk onverdachte zandige boven- (MM1) en ondergrond (MM4) en de lemige ondergrond (MM3) zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetroffen.

In het grondwater (B001) komt barium matig verhoogd voor.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft hiermee aanleiding de gestelde hypothese 'onverdacht' te verwerpen, nader onderzoek op dit punt is echter niet aan de orde

Verkennd asbest bodemonderzoek

Binnen onderhavig onderzoek zijn de asbestverdachte drupranden ter plaatse van een viertal deellocaties onderzocht op de aanwezigheid asbest en PCB's:

1. gebouw 1, weersijden; ABK001 en ABK002;
2. gebouw 2, weersijden; ABK003 en ABK004.
3. gebouw 3, noordzijde; ABK005 en ABK006;
4. gebouw 4, weersijden; ABK007 en ABK008.

Voor wat betreft gebouw 4 zijn de asbestverdachte drupranden separaat onderzocht. Verder is ook de puinhoudende bodem op het overige terreindeel op asbest onderzocht.

In de bovengrond van de kuilen ABK007, ABK008 ABK009 en ABK010 is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Waar dit materiaal is onderzocht (bovengrond ABK007, ABK008 en ABK009) is dit ook asbesthoudend. In de grond, fractie < 20 mm, uit de kuilen ABK005/006 (mengmonster) en ABK009 zijn sterk verhoogde asbestgehalten aangetroffen. Indien ook de asbestverdachte materialen worden beschouwd, zijn ook in de kuilen ABK007 en ABK008 sterke verhogingen aangetroffen. Er zijn dus sterke verhogingen aan asbest in de bodem aangetroffen.

Voor een risico-inschatting is ook het gehalte aan respirabele gegevens bepalend. Deze zijn (nog) niet onderzocht. Een nader asbest bodemonderzoek, inclusief (SEM) onderzoek naar respirabele vezels, wordt aanbevolen. PCB's zijn in de drupranden niet in verhoogde gehalten gemeten

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit (nog) niet aanvaardbaar wordt geacht en zodoende een belemmering kan vormen voor de geplande bestemmingswijziging.

Het uitvoeren van een nader asbest bodemonderzoek wordt aanbevolen. Ook dient dan een risicoinschatting opgesteld te worden.

Op 3 juli 2025 is nog een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeven Milieutechniek). Geconcludeerd kan worden dat het gehele puinpad (circa 200 m2 en circa 80 cm dik) asbesthoudend is, waarbij grotendeels sprake is van hechtgebonden asbest in concentraties tussen de 20 en 180 mg/kg d.s. Aangezien in alle onderzochte sleuven zintuiglijk en/of analytisch is aangetroffen, wordt geadviseerd het gehele puinpad als sterk verontreinigd te beschouwen en te saneren in het kader van het Besluit asbestwegen. Indien aangetoond kan worden dat het puinpad is aangebracht voor 1993 is het saneren middels het aanbrengen van een duurzame afdeklaag toegestaan anders dient de halfverharding in zijn geheel te worden verwijderd. Voorafgaand aan de sanering is een melding bij de ILT conform het besluit asbestwegen noodzakelijk en mag de asbesthoudende puinstabilisatie na afloop niet worden hergebruikt.

Verder is met het aanvullend onderzoek in druppelzones aangetoond dat de asbestverdachte dakbedekking in diverse druppelzones heeft geleid tot sterke verontreinigingen met asbest(vezels). In bijna alle onderzochte druppelzones zijn gehalten voor asbest of respirabele vezels aangetoond die interventiewaarde bodemsanering overschrijden (totaal gewogen > 100 mg/kg d.s. en/of respirabele vezels > 10 mg/kg d.s.). Aangezien respirabele

vezels zijn aangetoond boven de risiconorm van 10 mg/kg d.s. (maximaal 83 mg/kg d.s.), is sprake van een sterke verontreiniging met “onaanvaardbare risico’s” buiten en dient de verontreiniging met asbest(vezels) spoedig gesaneerd te worden om de risico’s weg te nemen.

De sterke verontreinigingen met asbest bevinden zich op basis van voorliggende en voorgaande onderzoeken in de noordelijke druppelzones van gebouw 1 (0,0 tot minimaal 0,5 m-mv), gebouw 2 (0,0 tot 0,1 m-mv), gebouw 3 (0,0 tot minimaal 0,1 m-mv) en gebouw 4 (0,0 tot minimaal 0,5 mmv), en in de zuidelijke druppelzones van gebouw 1 (0,0 tot 0,1 m-mv) en gebouw 4 (0,0 tot minimaal 0,1 m-mv). Enkel in de westelijke druppelzone van gebouw 1 zijn geen sterk verhoogde gehalten voor asbest aangetoond (maximaal 66,2 mg/kg d.s. waarvan 9,3 mg/kg d.s. aan respirabele vezels).

Voor respirabele vezels (asbest < 0,5 mm) zijn in de contactlagen / bovengrond van de onderzochte druppelzones ter plaatse van noordelijke en zuidelijke druppelzone gebouw 1, alsmede ter plaatse van de noordelijke druppelzone van gebouw 2 gehalten aangetoond boven de risiconorm van 10 mg/kg d.s., waardoor sprake is van onaanvaardbare risico’s buiten, en dient de verontreiniging met spoed te worden gesaneerd. Dit zal gedaan worden volgens de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 “Milieukundig begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg” en SIKB 7000 “Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem”

Voor het beoogde bouwvlak is ‘Historische toets vrijstelling bodemonderzoek’ ingevuld.

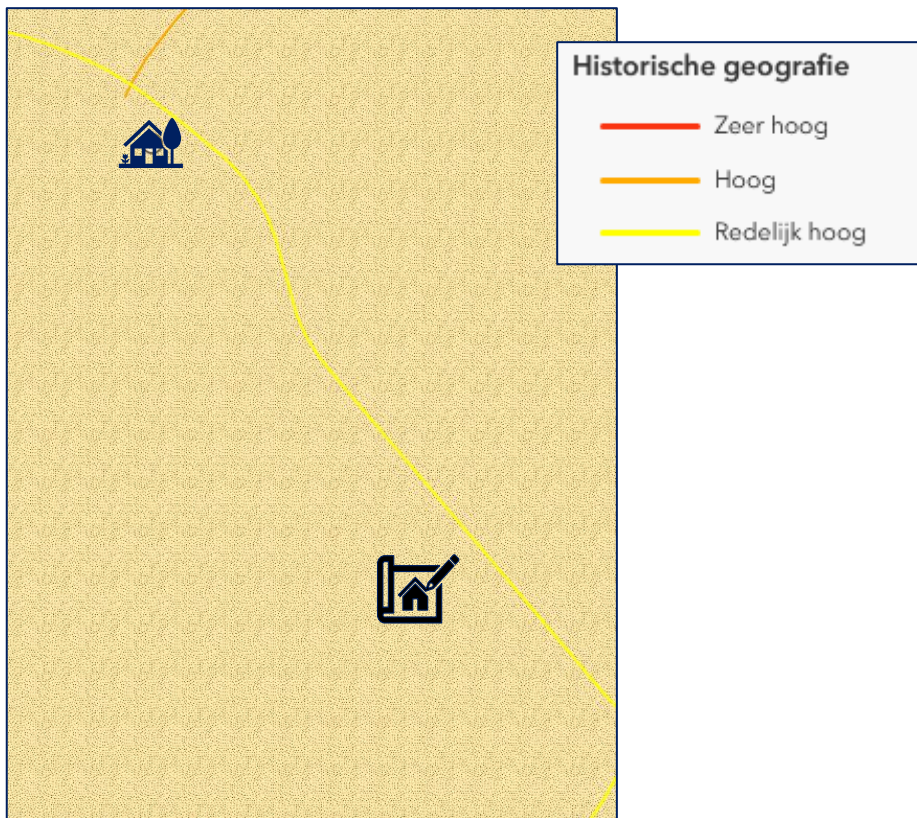
4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

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

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

4.3.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, afbeelding 9, wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Enkele landschapsvormen over een groter gebied zijn aangewezen als cultuurhistorisch kenmerk. Het initiatief laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten.



Afbeelding 9: Uitsnede: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

4.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Meierijstad heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het omgevingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 (middelhoge verwachting)' en 'waarde archeologie 1 (hoge verwachting)' opgenomen.

Het is binnen de bestemming 'Waarde archeologie 1' verboden om zonder een vergunning grond te verzetten of vergraven over meer dan 200 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd. Met dit initiatief wordt er meer dan 200 m² vergraven.

Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken (ArcheoPro, 12 juni 2024, Bijlage 6). Hierbij is het agrarisch bedrijf niet meegenomen omdat hier enkel sloop plaatsvindt en geen herbouw. Het onderzoek betreft dus enkel de nieuwbouwkavel.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zeven boringen gezet met in een dichtheid van veertig boringen per hectare. Hier zijn de volgende bevindingen uit voort gekomen:

Opbouw bodem

Op zes van de zeven boorpunten is vanaf het maaiveld een dertig tot zestig centimeter dikke top laag aangetroffen van humusrijk zand met daaronder een menglaag aanwezig die bestaat uit brokken zand van uiteenlopend humusgehalte. Deze menglaag is vijftien tot ruim veertig centimeter dik. Onder deze vergraven tussenlaag is telkens een C-horizont aangetroffen die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid hierin van oxidatievlekken. Deze zijn kenmerkend voor zones waarin ijzerhoudend grondwater in contact komt met zuurstof. Het betreft doorgaans zones waar veel ijzerhoudend grondwater naartoe stroomt vanaf hoger gelegen delen van het landschap. Dit stemt overeen met de ligging van het plangebied min of meer op een helling tussen een hoger gelegen deel van het dekzandlandschap ten noorden van het plangebied en een lager gelegen deel hiervan ten zuiden van het plangebied. Alleen in de uiterste noordwesthoek van het plangebied zijn resten van podzolvorming

aangetroffen in de vorm van een BC-horizont. Het is precies dit deel van het plangebied dat op de topografische kaart uit 1900 deel uitmaakt van een akker terwijl de overige delen op grasland lagen.

Mate van bodemverstoring

Op zes van de zeven boorpunten is de bodem tot in de C-horizont verstoord. De diepte van de bodemverstoring vanaf het maaiveld, loopt uiteen van zestig centimeter tot ruim negentig centimeter en bedraagt gemiddeld ongeveer zeventig centimeter. Slechts op één boorpunt is de bodem vanaf dertig centimeter beneden het maaiveld intact. Vergelijking van de bodemopbouw op dit boorpunt met die op de overige boorpunten laat zien dat de bodem op de overige boorpunten tot ongeveer veertig centimeter in de C-horizont is verstoord.

Kans op archeologische resten

Vanwege de ligging van het overgrote deel van plangebied in een zone met regelmatig een hoge grondwaterstand, is de kans op de aanwezigheid van resten van bewoning uit de prehistorie klein. De tamelijk diepe bodemverstoring maakt hier bovendien de kans klein dat behoudenswaardige archeologische sporen bewaard gebleven zijn. Alleen op het meest noordwestelijke deel lijkt de bodem geschikt te zijn geweest voor bewoning en is deze bovendien nog grotendeels intact. Het betreft echter slechts een zeer klein deel van het plangebied waarop het naboren met een megaboer en het zeven van het hiermee opgeboorde zand bovendien geen archeologische indicatoren heeft opgeleverd.

Conclusie

De ligging van het plangebied op een slecht ontwaterd terreindeel met op relatief korte afstand ten noordwesten daarvan een terreindeel dat wel geschikt was voor bewoning, maakt dat het plangebied van oudsher onaantrekkelijk is als vestigingslocatie. In combinatie met de overwegend tot relatief grote diepte verstoorde bodem, geven de resultaten van het onderzoek derhalve geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

4.4 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten ‘parkeren’ en ‘verkeer’ nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.4.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

Het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad is vervat in de ‘Nota parkeernormen Meierijstad 2018’. De parkeernorm kan hieruit worden vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie in combinatie met de stedelijkheidsgraad van de omgeving. Voor de omgeving van het plangebied geldt de norm voor het buitengebied.

Ter plaatse van de bestaande schapenhouderij wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning met bijbehorende mantelzorgwoning. Daarbij worden als nevenactiviteit een al bestaande B&B en een beoogd bedrijf voor opslagdoeleinden geëxploiteerd. Uit het parkeerbeleid volgt dat er voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied 2,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Een mantelzorgwoning kan het beste gecategoriseerd worden als aanleunwoning/serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen). Uit het parkeerbeleid volgt dat er voor een aanleunwoning/serviceflat in het buitengebied, 1,2 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Dit komt uit op een totaal van 3,8 parkeerplaatsen.

De opslagloods kan het beste gecategoriseerd worden als ‘Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)’. De loods ligt in een weinig stedelijk gebied, in het buitengebied. Hieruit volgt dat er 1,05 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. De loods is 648 m². Dit komt uit op een parkeerplaatsbehoefte van 5,7.

De B&B kan het beste gecategoriseerd worden als ‘Bungalowpark (huisjescomplex)’. De B&B ligt in een weinig stedelijk gebied, in het buitengebied. Hieruit volgt dat er per huisje een parkeerbehoefte is van 2,1.

Op het eigen terrein van de locatie is voldoende plek om te parkeren voor de bewoners van de hoofd- en mantelzorgwoning, de B&B en voor de parkeerbehoefte van de opslagloods.

Op het bouwkegel wordt één nieuwe koopwoning toegevoegd. Uit het parkeerbeleid volgt dat er voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied 2,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Op het eigen terrein van de bouwkegel is voldoende plek om te parkeren voor de bewoners van de hoofdwooning.

4.4.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Jenne Akkers 8 te Sint Oedenrode, een geasfalteerde plattelandsweg in het buitengebied.

Een mantelzorgwoning kan, zoals hierboven is benoemd, het beste gecategoriseerd worden als aanleunwoning/serviceflat. In dit geval is de mantelzorgwoning gelegen in Sint Oedenrode, een weinig stedelijk gebied, in het buitengebied. De verkeersgeneratie ligt dan gemiddeld op 2,6 extra verkeersbewegingen. Een vrijstaande koopwoning in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied heeft een verkeersgeneratie van 8,2.

De opslagloods kan het beste gecategoriseerd worden als 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. De loods ligt een weinig stedelijk gebied, in het buitengebied. Hieruit volgt dat er 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² bedrijfsoppervlak zijn. De loods is 648 m². Dit komt uit op 930 verkeersbewegingen per maand. Aangezien het voornamelijk statische opslag betreft, zal dit in de praktijk lager liggen.

De B&B kan het beste gecategoriseerd worden als 'Bungalowpark (huisjescomplex)'. De B&B's liggen in een weinig stedelijk gebied, in het buitengebied. Hieruit volgt dat er per huisje een verkeersgeneratie is tussen de 2,6 en 2,8. Dit komt uit op 2,7 verkeersbewegingen per dag per huisje. In totaal zullen er dus 76 verkeersbewegingen per maand bijkomen.

De vrijstaande woning op de bouwkegel heeft een verkeersgeneratie van 8,2.

Vanwege het wegvallen van de verkeersbewegingen van de schapenhouderij, is er nauwelijks een wijziging in de verkeersbewegingen. De Jenne Akkers kan daarnaast een beperkte toename van verkeersbewegingen goed opvangen. De twee locaties beschikken over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.5 Natura 2000-activiteit

De regelgeving met betrekking tot de voormalige Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 vervat in de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke regelgeving, met regels voor de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden.

4.5.1 Bescherming op gebiedsniveau

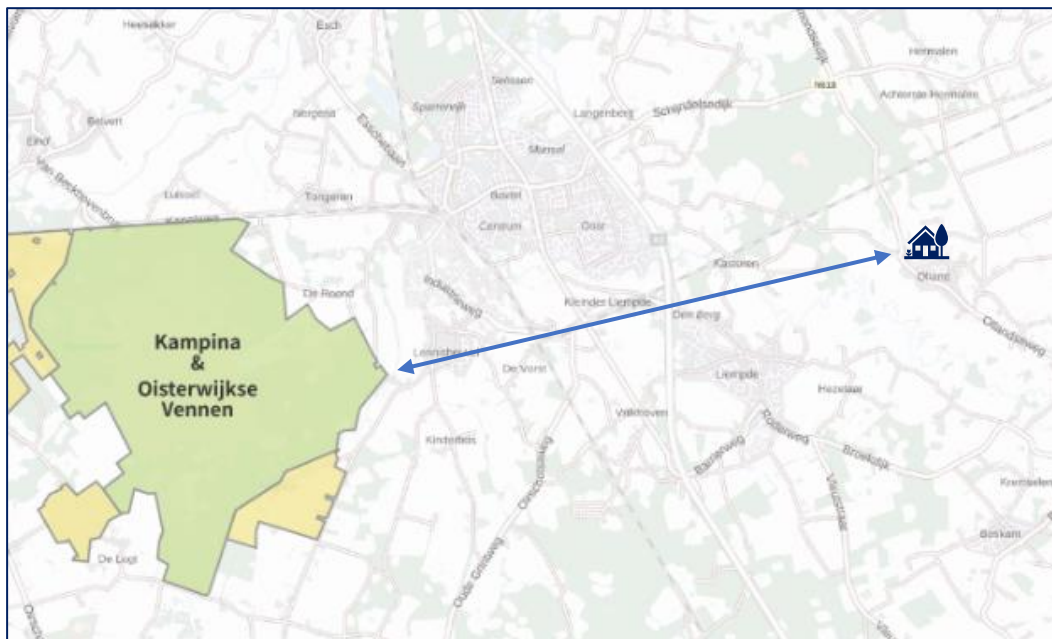
De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten wordt aangevraagd.

In de omgeving van de plangebied zijn de volgende Natura-2000 gebieden gelegen (zie Afbeelding 10):

- Kampina & Oisterwijkse vennen op een afstand van circa 8 km.



Afbeelding 10: Locatie met omliggende Natura-2000 gebieden

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht spelen een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Wanneer er als gevolg van een activiteit stikstof neer slaat op een Natura 2000-gebied (hierna te noemen: stikstofdepositie) kan dit een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Dat een activiteit stikstofemissie veroorzaakt, hoeft niet automatisch te betekenen dat deze stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden. Wanneer middels het rekenprogramma AERIUS Calculator kan worden aangetoond dat er met de wijziging of uitbreiding van een activiteit geen stikstofdepositie ontstaat, is er voor de ontwikkeling geen omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten benodigd.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De wet maakte aanvankelijk een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht mogelijk voor een tijdelijke toename in stikstofemissie gedurende de bouw-, aanleg- en realisatiefase van een activiteit. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zogeheten Porthos-zaak waaruit volgt dat deze bouwvrijstelling in strijd is met het Europees natuurbeschermingsrecht. Het vervallen van de bouwvrijstelling leidt ertoe dat bij alle lopende en toekomstige vergunningsaanvragen eerst moet worden aangetoond dat er in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdepositie, om aan te tonen dat er geen schade wordt aangericht aan de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de sloop + realisatie- als de gebruiksfase van het initiatief in kaart te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7A, b en C. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plangebied geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten. Bovendien wordt de schapenhouderij gesaneerd, waardoor de ammoniakemissie van deze bedrijfsactiviteit volledig komt te vervallen. Hiermee voldoet het plangebied op het aspect gebiedsbescherming.

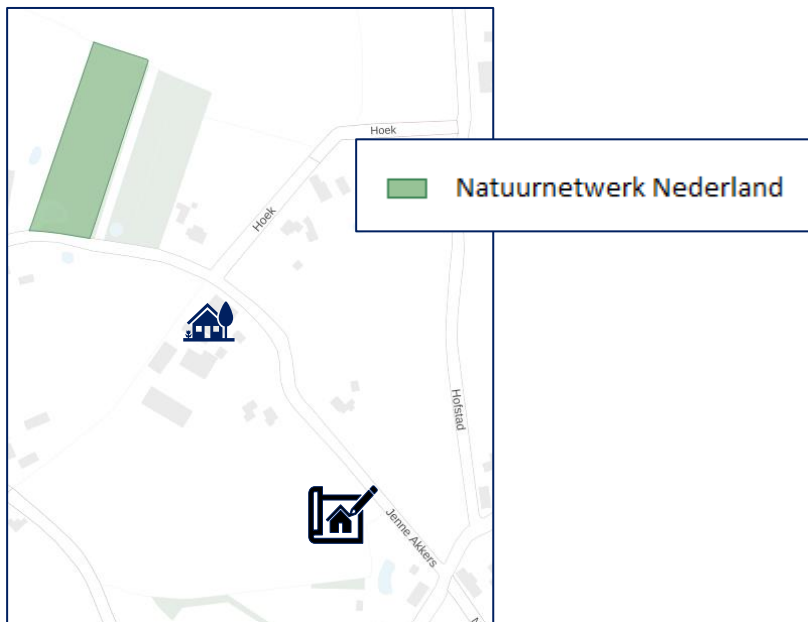
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is, zoals in bovenstaande afbeelding te zien is, niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland

4.5.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bkl regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In het Bkl is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 8 van het Bkl worden de beschermingsregimes voor beschermde flora- en fauna omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in het Bkl.

Het planvoornemen houdt onder andere in dat er gebouwen worden gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Exlan, 6 juni 2024 bijlage 8).

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect 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. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). De te slopen melkstal mag pas gesloopt worden nadat de boerenzwaluwen aan hun trek zijn begonnen, dat is eind september. De sloop moet afgerond zijn voordat de zwaluwen weer terugkeren eind maart.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene

soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Op basis van de QuickScan Flora en Fauna is er geen aanleiding om direct een aanvullende flora- of faunaonderzoek uit te voeren. De adviezen uit het rapport zullen worden meegenomen bij start van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zal met het slopen rekening worden gehouden met broedseizoenen.

4.5.3 Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

4.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst. De mantelzorgwoning is vergunningsvrij en wordt derhalve niet getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Enkel de beoogde bouwka­vel wordt hie­raan getoetst.

4.6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie

Een goede fysieke leefomgeving voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor Jenne akkers 8 en ong is de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (hierna brochure) geraadpleegd bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De woonboerderij met woon- en mantelzorggedeelte is gelegen in het omgevingstype ‘rustig buitengebied’. In de directe omgeving vindt verder geringe functiemenging plaats. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Nieuwstraat 46 te Sint Oedenrode - Rundveehouderij, gelegen op een afstand van circa 280 meter van het plangebied;
- Schootsedijk 47 te Sint Oedenrode – Geitenhouderij, gelegen op een afstand van circa 300 meter van het plangebied.

De beoogde bouwka­vel is gelegen in het omgevingstype ‘rustig buitengebied’. In de directe omgeving vindt verder geringe functiemenging plaats. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Nieuwstraat 46 te Sint Oedenrode - Rundveehouderij, gelegen op een afstand van 75 meter van het plangebied;
- Schootsedijk 47 te Sint Oedenrode – Geitenhouderij, gelegen op een afstand van 150 meter van het plangebied.

Het bedrijf aan Nieuwstraat 46 te Sint Oedenrode valt het beste te categoriseren als 'Fokken en houden van rundvee'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van minimaal 100 meter opgenomen vanwege het aspect geur en minimaal 30 meter voor stof en geluid. Aan deze afstand kan worden voldaan. Conform artikel 5.112 van het Bkl gelden voor bedrijven waarbij geen geuremissiefactor van toepassing is, vaste afstanden tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en geurgevoelige objecten. De afstand dient minimaal 100 meter tot objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter naar objecten buiten de bebouwde kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 5.116 van het Bkl binnen de bebouwde kom de afstand tenminste 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Bovendien wordt het bedrijf aan de Nieuwstraat 46 al belemmerd door de bestaande burgerwoning aan de Schootsedijk 40. De nieuwe woning komt op grotere afstand van het bedrijf te liggen.

Het bedrijf aan Schootsedijk 47 te Sint Oedenrode valt het beste te categoriseren als 'Fokken en houden van overige graasdieren'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van minimaal 100 meter opgenomen vanwege het aspect geur en minimaal 30 meter voor stof en geluid. Aan deze afstanden kan worden voldaan.

Hiermee is er ter plaatse van de plangebieden sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de het initiatief. Er is met het plan dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit wordt in navolgende paragrafen voor de diverse milieuaspecten verder uitgewerkt.

4.6.2 Geur

De omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Regels over geur zijn verdeeld over de vier Amvb's; het Omgevingsbesluit (OB), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Bkl.

Het omgevingsplan kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Het omgevingsplan schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu voor een agrarisch bedrijf.

Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te bepalen voor wat betreft geur is er een Woon- en leefklimaat onderzoek uitgevoerd (Van Empel, 31 mei 2024, bijlage 9)

In deze rapportage is de voorgrond geurbelasting van de maatgevende omliggende veehouderijen en de achtergrondbelasting geur in beeld gebracht. In de voorgrondbelasting is sprake van maximaal 18% geurgehinderden (8,8 Ou/m³) en in de achtergrondbelasting is er maximaal 7% geurgehinderden (4,77 Ou/m³). De voorgrondbelasting is voor de projectlocatie het meest maatgevend. De milieukwaliteit ter plaatse van de bestaande woning is in de voorgrond geclassificeerd als zijnde "Goed". Op de rand van het beoogde bouwvlak is de milieukwaliteit geclassificeerd als "Matig".

De voorgrondbelasting geur blijft binnen de geurnorm van 14,00 Ou/m³ zoals opgenomen in het Bkl.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Omgekeerde werking

Binnen de plangebieden is sprake van een bestaand geurgevoelig object, een opslagloods en een nieuw te realiseren gevoelig object. Het bedrijf aan Nieuwstraat 46 is 75 meter van de beoogde bouwkvakel gelegen. De richtafstand voor geur bij een rundveehouderij betreft 50 meter. De nieuw te realiseren woning belemmerd daardoor het bedrijf niet. Bovendien wordt het bedrijf aan Nieuwstraat 46 al belemmerd door de bestaande

burgerwoning aan de Schootsedijk 40. De bestaande woning en loods hoeven hier niet meer aan getoetst te worden.

Het bedrijf aan de Schootsedijk 47 is 150 meter van de beoogde woning gelegen. De richtafstand voor geur bedraagt hiervoor 100 meter. Het bouwka­vel zorgt niet voor een belemmering in de ontwikkelingsmogelijkheden van de geitenhouderij, omdat de bestaande burgerwoningen aan de Schootsedijk 40 en 42 reeds dichterbij zijn gelegen en derhalve maatgevend zijn voor de geurbelasting van het bedrijf.

4.6.3 Geluid

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van een geluidsbron en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

In paragraaf 4.6.1. 'Evenwichtige toedeling van functies aan locatie' zijn de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies beoordeeld om vast te stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat in het kader van een goede fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt getoetst of wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluidhinder.

Het rijk stelt voor geluidgevoelige gebouwen specifieke regels. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende vragen van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten op grond van het Bkl? Indien het antwoord hierop nee is, dan is verder onderzoek naar geluidsoverlast op grond van het Bkl niet van toepassing.
2. Zo ja, is er dan sprake van geluidsoverlast:
 - a. door wegverkeerslawaaï?
 - b. van een spoorweg?
 - c. door de luchtvaart?
 - d. van industrie ?

Geluidgevoelige objecten

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van geluidgevoelige objecten die op grond van het Bkl beschermd dienen te worden. Het Bkl beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsfunctie, gezondheidszorgfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang);
- geluidsgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een plangebied mag worden gebouwd.

De bestaande woning hoeft niet opnieuw getoetst te worden aan geluid. Een mantelzorgwoning wordt niet als gevoelig object beschouwd omdat dit een tijdelijke situatie betreft. De beoogde woning op het bouwka­vel is een nieuw geluidsgevoelig object en daarvoor dient wel op grond van het Bkl onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast. Dit wordt hieronder per bron beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

Gezien de ligging van de nieuwe woning binnen de geluidzone van de Schootsedijk, Hofstad, Jenne Akkers en Nieuwstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (GBS Milieuvadvis, 31 mei 2025, bijlage 10).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de waarde van geluid vanwege het wegverkeer op de gemeente/waterschapswegen minder dan 53 dB L_{den} bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB L_{den} conform art. 5.87t uit het Bkl wordt derhalve nergens overschreden. De geluidbelasting vanwege wegverkeer wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.6.4 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Een voorbeeld hiervan is luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

Niet in betekenende mate

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels van het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1. Volgens deze regels 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 een grenswaarde;
- Een activiteit, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een activiteit draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een activiteit past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat activiteiten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van de desbetreffende activiteit niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden plangebieden bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Uit artikel 5.53, 5.55 en paragraaf 5.1.4.1 artikel 5.54 van het BKL volgt dat een activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het initiatief NIBM.

De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een initiatief altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het initiatief NIBM is.

Voor woningbouw geldt dat een initiatief NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het initiatief ziet op het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning met bijbehorende mantelzorgwoning en het realiseren van een nieuwe woning op een bouwkaai. Hiermee wordt de NIBM grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het plangebied is dus met zekerheid NIBM.

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde bedrijfsopzet is beschreven in paragraaf 4.4. Hieruit blijkt dat de opslagloods een weekdaggemiddelde verkeersgeneratie van 31 verkeersbewegingen heeft. Uit de berekening van de NIBM-tool blijkt dat bij een dagelijkse toename van 31 verkeersbewegingen van en naar de locaties de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Hiermee is dus een worst case scenario berekend, omdat de verkeersgeneratie in de bestaande situatie buiten beschouwing is gelaten. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

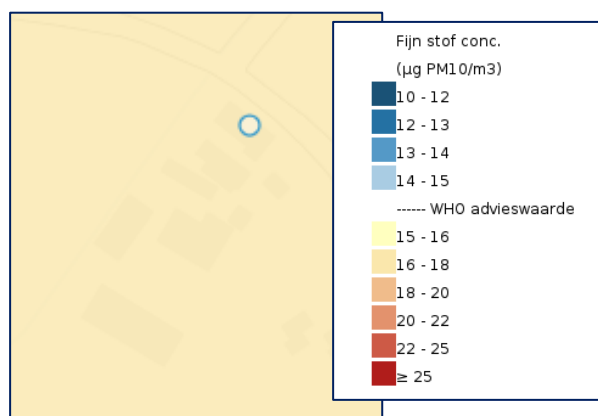
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		31
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 12: Uitsnede NIBM-tool

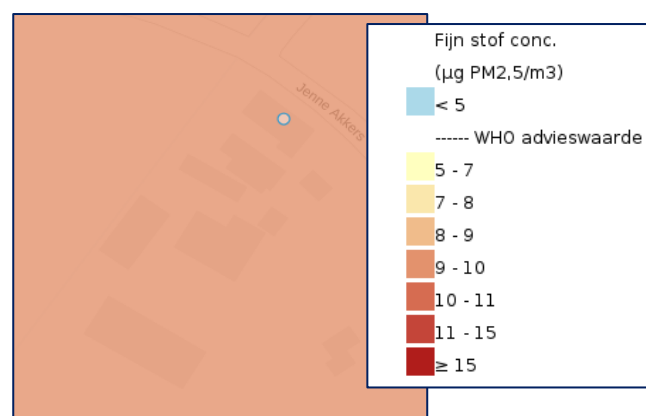
Door het feit dat de ontwikkeling Op Jenne Akkers 8 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Op grond van artikel 2.5 van het Bkl zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ waarbij ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is tevens opgenomen in artikel 2.5 van het Bkl en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de omgevingsplanactiviteit kan worden geraadpleegd via de Atlas voor de leefomgeving. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 17 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 10 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

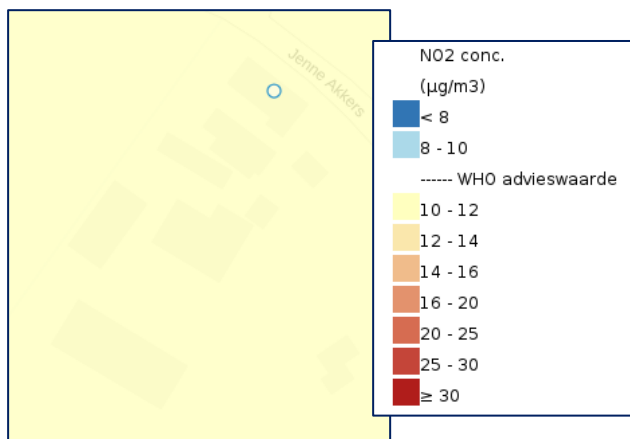


Afbeelding 13: Uitsnede Atlas leefomgeving PM₁₀



Afbeelding 14: Uitsnede Atlas leefomgeving PM_{2,5}

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 12 µg/m³ blijkt uit de kaarten van de Atlas voor de leefomgeving. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 15: Uitsnede Atlas leefomgeving-kaart NO₂

Door Van Empel milieu advies is eveneens een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit door middel van een woon- en leefklimaat onderzoek. Hieruit wordt geconcludeerd dat Schootsedijk 47 en 30 maatgevend zijn voor de PM₁₀ belasting op de beoogde woonontwikkeling. De belasting blijft echter ruim onder de norm voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie is ten hoogste 14,81 µg/ m³. Het maximale aantal overschrijdingsdagen blijft met 6,0 dagen ruim onder de norm van 35 dagen. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit rondom de beoogde ontwikkeling is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

4.6.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd (artikel 5.7 Bkl). Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is het een standaardwaarde, waar gemeenten gemotiveerd van af kunnen wijken (artikel 5.11 Bkl).

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in het aandachtsgebied van een risicobron. In artikel 5.1 van het Bkl wordt hiervoor onderscheid gemaakt in drie soorten aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebieden;
- Explosieaandachtsgebieden;
- Gifwolkaandachtsgebieden.

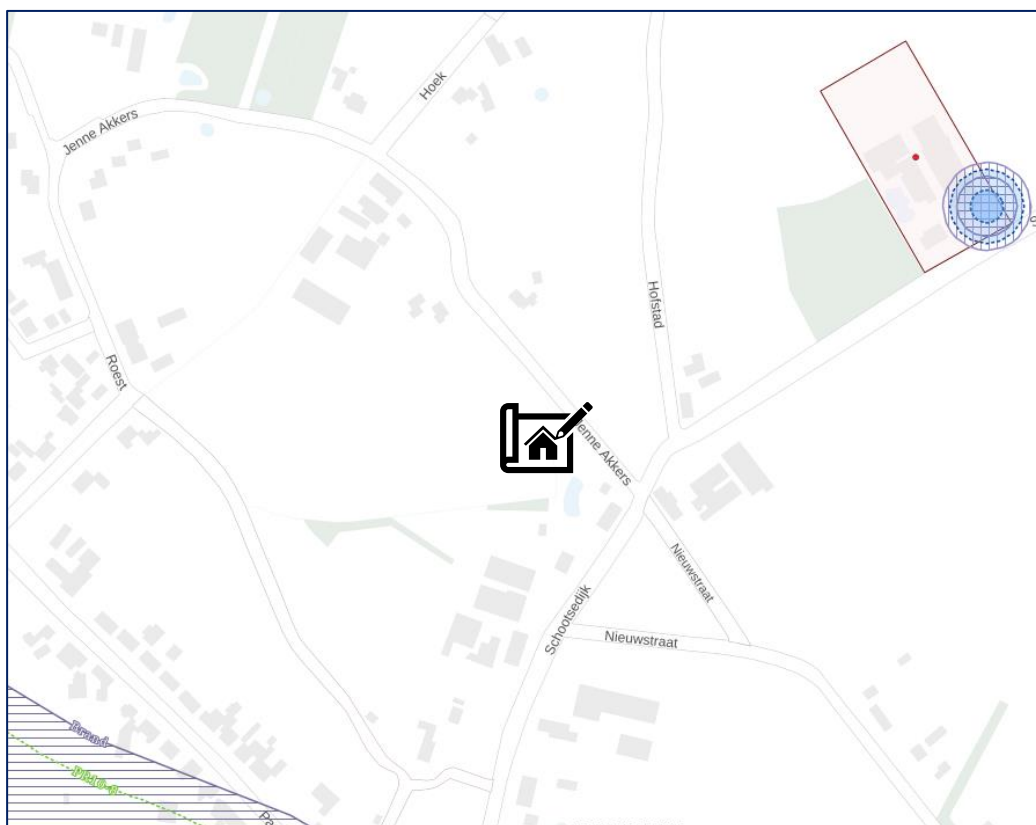
Wanneer een plangebied plaatsvindt in een aandachtsgebied geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Wijzigingen in de fysieke leefomgeving waarmee (beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties mogelijk worden gemaakt, moeten aan de beleidsregels voor externe veiligheid in paragraaf 5.1.2. van het Bkl worden getoetst.

Wanneer milieubelastende activiteiten worden toegestaan die een risico kunnen vormen voor de externe veiligheid moet het Bal in acht worden genomen. Hierin ligt vast welke veiligheidsvoorschriften in acht genomen moeten worden en welke (technische) veiligheidseisen er gelden voor het gebruik van installaties.

Met het beoogde plan wordt een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning met bijbehorende mantelzorgwoning. Dit betreft geen milieubelastende activiteit met een risico voor de externe veiligheid. Wel verandert de woning op grond van Bijlage VI, onderdeel A, sub a, onder 2 van het Bkl van een beperkt kwetsbaar gebouw in een kwetsbaar gebouw. Daarnaast wordt er nog een kwetsbaar gebouw toegevoegd op het beoogde bouwkveld. Derhalve wordt het initiatief hierna getoetst aan de beleidsregels voor externe veiligheid.

In afbeelding 16 is een uitsnede opgenomen van de kaartlagen uit de Atlas voor de leefomgeving met betrekking tot externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het beoogde kwetsbare object niet is gelegen in de plaatsgebonden risicocontour van een risicobron. Ook vindt het plangebied niet plaats in het aandachtsgebied van een risicobron.



Afbeelding 16: Kaartlagen externe veiligheid Atlas leefomgeving

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6.6 Hoogspanningsleidingen

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit

voorzorg. Aan de hand van de Netkaart van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van hoogspanningslijnen.

Voorgenomen plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een hoogspanningslijn. De dichtst gelegen hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 6 kilometer. Het plangebied is niet gelegen binnen de magneetveld zone van deze hoogspanningslijn. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering

4.6.7 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij plangebieden met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van een nieuw te realiseren burgerwoning.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM₁₀/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM₁₀/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn (intensieve) veehouderijen aanwezig. In het kader van het woon- en leefklimaat is derhalve een endotoxine-toetsing uitgevoerd (Van Empel, 31 mei 2024, bijlage 11).

Uit de gegevens van de veehouderijen blijkt dat in de omgeving enkel rundvee-, paarden- en geitenhouderijen zijn gevestigd. Voor deze diercategorieën zijn geen richtafstanden m.b.t. endotoxinen vastgesteld. In oktober 2011 is door GGD Nederland het standpunt naar buiten gebracht dat bij planontwikkeling (nieuwe huizen/gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) bij voorkeur een afstand van minimaal 250 meter aangehouden wordt tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen. Dit om nieuwe knelpunten en overbelaste situaties te voorkomen. Voor de veehouderijen aan Schootsedijk 30 en Roest 10 wordt de adviesafstand van 250 meter gehaald. Derhalve is voor deze veehouderijen geen nader onderzoek of advisering noodzakelijk. De veehouderij aan Nieuwstraat 47 betreft een rundveehouderij binnen de afstand van 250 meter. Derhalve wordt voor deze veehouderij GGD advies op maat geadviseerd. De afstanden t.a.v. de adviesafstanden voor vleeskuikens en leghennen, respectievelijk 11 en 27 meter bij 7,92 kg PM₁₀ per jaar, worden gehaald. De afstand tot Nieuwstraat 46 betreft 79 meter (gemeten vanaf rand van het bouwvlak van de veehouderij).

Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Op circa 133 meter is een geitenhouderij aan de Schootsedijk 47 gelegen.

Voor geitenhouderijen zijn geen adviesafstanden beschikbaar welke aangeeft of en op welke afstanden de norm van 30 EU/m³ wordt overschreden. De WUR heeft uitstoot van fijnstof en endotoxinen uit geitenstallen gemeten

(VGO-II, 2018). Hieruit blijkt dat vergeleken met gemiddelde pluimvee- en varkensstallen geitenstallen beduidend minder fijnstof en endotoxinen uitstoten. De afstanden t.a.v. de adviesafstanden voor vleeskuikens en leghennen, respectievelijk 18 en 27 meter bij 8,22 kg PM10 per jaar, worden gehaald. De afstand tot Schootsedijk 47 betreft 133 meter (gemeten vanaf rand van het bouwvlak van de veehouderij).

Volgens het Stappenplan 2.0, zoals beschreven in de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 van BPO en de GGD-Richtlijn Medische Milieukunde van het RIVM, wordt aanbevolen om binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij een algemeen advies van de GGD in te winnen. Dit advies is opgevraagd en te vinden in bijlage 12. In dit advies wordt aangegeven dat er, zoals hierboven al is benoemd, bij voorkeur geen nieuwe gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van veehouderijen gebouwd worden. Ook adviseert de GGD om binnen 2 km vanaf een geitenhouderij geen nieuwe woningen te bouwen. Is dit wel het geval dan is er een toetsing nodig. Deze toetsing is uitgevoerd door van Empel milieuvanadvies waar al eerder aan gerefereerd is. Hierin wordt vermeld dat er geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd binnen de endotoxine-richtafstand van 30 EU/m³. Zoals eerder aangegeven, zijn er geen specifieke adviesafstanden voor geitenhouderijen, maar de afstand voldoet wel aan de adviesafstanden voor pluimvee- en varkensstallen. Het initiatief heeft hiermee dus voldaan aan het GGD advies.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad

Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. De ontwikkeling moet getoetst worden aan dit afwegingskader.

Concreet betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daar voor zijn.
Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van het aantal geiten.
- Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.
De planlocatie is gelegen op circa 133 meter van de geitenhouderij aan de Schootsedijk 47. Met de beoogde plannen worden geen kinderen, ouderen of kwetsbare mensen opgevangen. Daarnaast is er een woon- en leefklimaat onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de veehouderijen in de omgeving geen belemmering vormen voor het initiatief.
- Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico.
Initiatiefnemers zijn bekend met de aanwezigheid van een geitenhouderij op ruim 1 kilometer afstand van de planlocatie.

Conclusie

De geitenhouderij ligt dicht bij de beoogde woning dan de GGD adviseert. Woningbouw is in dit geval wel aanvaardbaar en wel om het volgende:

- het gaat om een kleinschalig woningbouwproject; het initiatief leidt niet tot een grote toename van het aantal mensen dat blootgesteld wordt aan de hogere gezondheidsrisico's van het wonen nabij een veehouderij.
- de woningbouw is niet speciaal bedoeld voor risicogroepen (bv ouderen, mensen met longaandoeningen)
- er zijn al woningen die dicht bij de veehouderijen liggen. In de memo "Nadere invulling maatwerkaanpak woningbouwinitiatieven in de omgeving van geitenhouderijen" (memo omgekeerde werking) van 12 september 2018 wordt gesteld dat de huidige gezondheidsrisico's bij bestaande woningen vooralsnog worden aanvaard

- Uit de beoordeling van de milieuaspecten in hoofdstuk 4.6 en uit de bijlagen (Woon- en leefklimaat onderzoek van Van Empel, 31 mei 2024, bijlage 9) blijkt dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is (binnen de wettelijke normen voor geur fijnstof)

4.6.8 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, over het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen in de vorm van bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen of overdrachtsmaatregelen zoals een dichte haag.

Het plangebied is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor. Bovendien zijn tussen de beoogde burgerwoning en de aangrenzende landbouwgronden de bijgebouwen en landschapselementen bij de woning gesitueerd. Daarnaast behoren de gronden tot het plangebied en kan er met zekerheid gesteld worden en er ter plaatse geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied heeft daarmee geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent wijzigingen in de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij wel enkel om activiteiten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plangebieden, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Activiteiten die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Activiteiten waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit kan in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit worden afgeleid of een besluit over een activiteit MER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. De enige categorie die voor deze aanvraag mogelijk van toepassing kan zijn is categorie J 11: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Vaste jurisprudentie stelt dat de ontwikkeling van 12 nieuwe woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zie ABRvS d.d. 15 januari 2020 nr. 201901439/1 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Bij dit initiatief is geen sprake van het realiseren van 12 woningen. Op het bestaand perceel wordt een woonboerderij gesplitst in een burgerwoning en een mantelzorgwoning. Op het nieuwe bouwkegel wordt slechts één woning toegevoegd.

Wat betreft de opslagloods geldt dat wanneer een omgevingsplanactiviteit voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, de activiteit beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet een initiatief in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). Zo kan een ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt als de omgevingsplanactiviteit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m². De loods heeft een omvang van 648m². Echter bestond deze loods al en wordt de loods niet in omvang uitgebreid. De gebruiksmogelijkheden zijn ook beperkt daar waar dit alleen statische en ambulante opslag betreft.

Aangezien het plangebied dus geen stedelijk ontwikkelingsplan vormt, is er geen sprake van een toekomstig m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit op basis van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.5.1. nader uiteengezet is heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Berekening nog uitvoeren.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, plankaart en planregels.

5.1 Planvorm

De Omgevingswet verplicht gemeenten tot het opstellen van een omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving met als doel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, Omgevingswet). De instructieregels hiervoor zijn vervat in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Elk omgevingsplan bestaat dus uit een juridisch bindend deel en een toelichting dat het plan voldoet aan de instructieregels voor een evenwichtige toedeling voor functies aan locaties. Het juridisch bindende deel bestaat uit de planregels voor bouwen en gebruik, die zijn gekoppeld aan gebieds-, locatie- en functieaanduidingen op de plankaart.

5.2 Plankaart

De plankaart visualiseert het plangebied. Uit de plankaart blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De plankaart is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De plankaart is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de plankaart zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor Jenne Akkers 8:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - landschapswaarden
- Enkelbestemming: Groen – Landschappelijke inpassing
- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bebouwd oppervlak: 788 m²
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – bed & breakfast
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen - kleinschalige opslag
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie 1;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperking veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied;

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de plankaart zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor de beoogde bouwkegel:

- Enkelbestemming: Wonen
- Enkelbestemming: Groen – Landschappelijke inpassing
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Maatvoeringsaanduiding: maximale inhoud: 900 m³
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie 1;

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend omgevingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het omgevingsplan opgenomen regels zijn geheel overeenkomstig de regels van het moederplan bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode', 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' en de herzieningen en actualisaties daarop.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is de bestemming 'Wonen' noodzakelijk voor zowel de huidige schaphouderij als de beoogde woonkegel. De bestemming intensieve veehouderij komt te vervallen en er zal

een bestemming groen op komen. Binnen deze functieaanduiding zijn ondergeschikte en of ondersteunende functies met beperkende regels opgenomen ten behoeve van de opslagloods en B&B.

Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

6 Uitvoerbaarheid



In de Omgevingswet is vastgelegd dat ieder plangebied inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het verplichte kostenverhaal voor aangewezen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie komt terug in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Het kostenverhaal wordt begrensd door het zogenaamde PPT-criterium:

De kosten zijn (P) proportioneel in verhouding tot het (P) profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft én de kostensoorten zijn (T) toerekenbaar aan het kostenverhaalsgebied.

Het is niet toegestaan een aangewezen activiteit te verrichten, voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plangebied maatschappelijk draagvlak heeft. In de Omgevingswet wordt vroegtijdige participatie daarom gestimuleerd. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is participatie op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet zelfs een aanvraagvereiste. De initiatiefnemer moet aangeven of, en zo ja hoe, de omgeving betrokken is bij het initiatief en wat hiervan de resultaten zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

In dit kader heeft initiatiefnemer parallel aan het vooroverleg een omgevingsdialoog gevoerd. De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de omringende bureaus. De presentielijst is als bijlage 13 aan deze toelichting toegevoegd.



Bijlage 1A:	Vergunning B&B deel 1
Bijlage 1B:	Vergunning B&B deel 2
Bijlage 1c:	Vergunning B&B deel 3
Bijlage 2:	Situatietekening
Bijlage 3A:	Rapportage landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3B:	Schets landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3C:	Berekening kwaliteitsverbetering landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3D:	Rekenmodule beleidsregel
Bijlage 4:	Berekening omvang tegenprestatie omgevingskwaliteit
Bijlage 5A:	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 5B:	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 5C:	Formulier 'Historische toets vrijstelling bodemonderzoek'
Bijlage 5D:	Rapportage bij het formulier 'Historische toets vrijstelling bodemonderzoek'
Bijlage 6:	Verkenkend Archeologisch onderzoek
Bijlage 7A:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7B:	AERIUS-berekening sloopfase + realisatiefase
Bijlage 7C:	AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 8:	Quickscan Flora en Fauna onderzoek
Bijlage 9:	Onderzoek woon- en leefklimaat
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 11:	Memo endotoxine – toets
Bijlage 12:	GGD Advies
Bijlage 13:	Omgevingsdialoog presentielijst