

AANGEPASTE CONCEPT ONDERBOUWING WIJZIGING OMGEVINGSPLAN



Ollandseweg 119

Concept onderbouwing wijziging omgevingsplan

*Ten behoeve van functiewijziging
Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode*

Titel: Concept onderbouwing wijziging omgevingsplan ten behoeve van
functiewijziging Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode

Versie: 1.5

Datum: 27 juni 2024
Aangepast 27 november 2024
Aangepast 14 mei 2025
Aangepast 15 november 2025
Aangepast 9 januari 2026

Opsteller: M.C.A. van der Vleuten

Beknopte inhoud: Wijziging omgevingsplan ten behoeve van plaatsen van
recreatiewoningen/blokhutten en realisatie campinggebouw met
groepsaccommodatie op verplaatst bouwvlak.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.2	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	3
1.3	<i>Omgevingsplan</i>	5
2.	Het plan	7
2.1	<i>De bestaande situatie</i>	7
2.3	<i>De beoogde ontwikkeling</i>	7
3.	Beleid	14
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	14
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	15
3.3	<i>Waterschapsbeleid</i>	22
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	23
4.	Omgevingsaspecten	26
4.1	<i>m.e.r. beoordeling</i>	26
4.2	<i>Flora en fauna</i>	26
4.3	<i>Geluid</i>	28
4.4	<i>Geur</i>	29
4.5	<i>Luchtkwaliteit</i>	30
4.6	<i>Externe veiligheid</i>	32
4.7	<i>Volksgezondheid</i>	34
4.8	<i>Bodem</i>	37
4.9	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	38
4.10	<i>Waterhuishouding</i>	40
4.11	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	42
4.12	<i>Verkeer en parkeren</i>	44
4.13	<i>Duurzaamheid</i>	46
4.14	<i>Kabels en leidingen</i>	47
4.15	<i>Hoogspanningslijnen</i>	47
4.16	<i>Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen</i>	47
5.	Uitvoerbaarheid	49

5.1	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	49
5.3	<i>Conclusie</i>	50
6.	<i>Juridische toelichting</i>	51
6.1	<i>Aanleiding</i>	51
6.2	<i>Regels</i>	51
7.	<i>De procedure</i>	52
7.1	<i>Vooroverleg</i>	52
7.2	<i>Te volgen procedure</i>	52
7.3	<i>Verslag procedure</i>	52

Separate Bijlagen:	1. Situatietekening
	2. Tekening campinggebouw met groepsaccommodatie
	3. Ruimtelijke inpassing
	4a. Nota van uitgangspunten
	4b. Aeries-berekening aanlegfase
	4c. Aeries-berekening gebruiksfase
	5. Bodemonderzoek
	6. m.e.r. beoordelingsnotitie
	7. Archeologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode is een zorginstelling met recreatie gevestigd. De gehele accommodatie Donkershoeve is gericht op de combinatie zorg en recreatie. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in een dieren wei met alpaca's en kippen die onderhouden worden door de cliënten in combinatie met de gasten. In de gebouwen op de locatie wonen de kinderen van Vianeo en op de camping verblijven senioren en andere camping gasten. Deze camping gasten werken normaliserend voor de doelgroep van Vianeo wat ten goede komt voor de begeleiding van de kinderen. Het voorkomt institutionele gedragingen. Gezien de zeer positieve ervaringen uit het verleden die de recreatietak heeft op cliënten van de zorgtak is het voornemen ontstaan de camping op de locatie te professionaliseren. Door het plaatsen van recreatiewoningen in de vorm van blokhutten en het realiseren van een campinggebouw met groepsaccommodatie kan de recreatietak gedurende een langere periode in het jaar gebruikt worden, wat een positieve bijdrage levert aan het gedrag van de cliënten. Tevens kunnen het campinggebouw met groepsaccommodatie en de recreatiewoningen in de vorm van blokhutten ingezet worden bij het voorbereiden van de cliënten voor het zelfstandig wonen in groepsverband, het zogenaamde begeleid wonen. De zelfredzaamheid en het verantwoordelijkheidsgevoel van de cliënten wordt hiermee sterk vergroot.

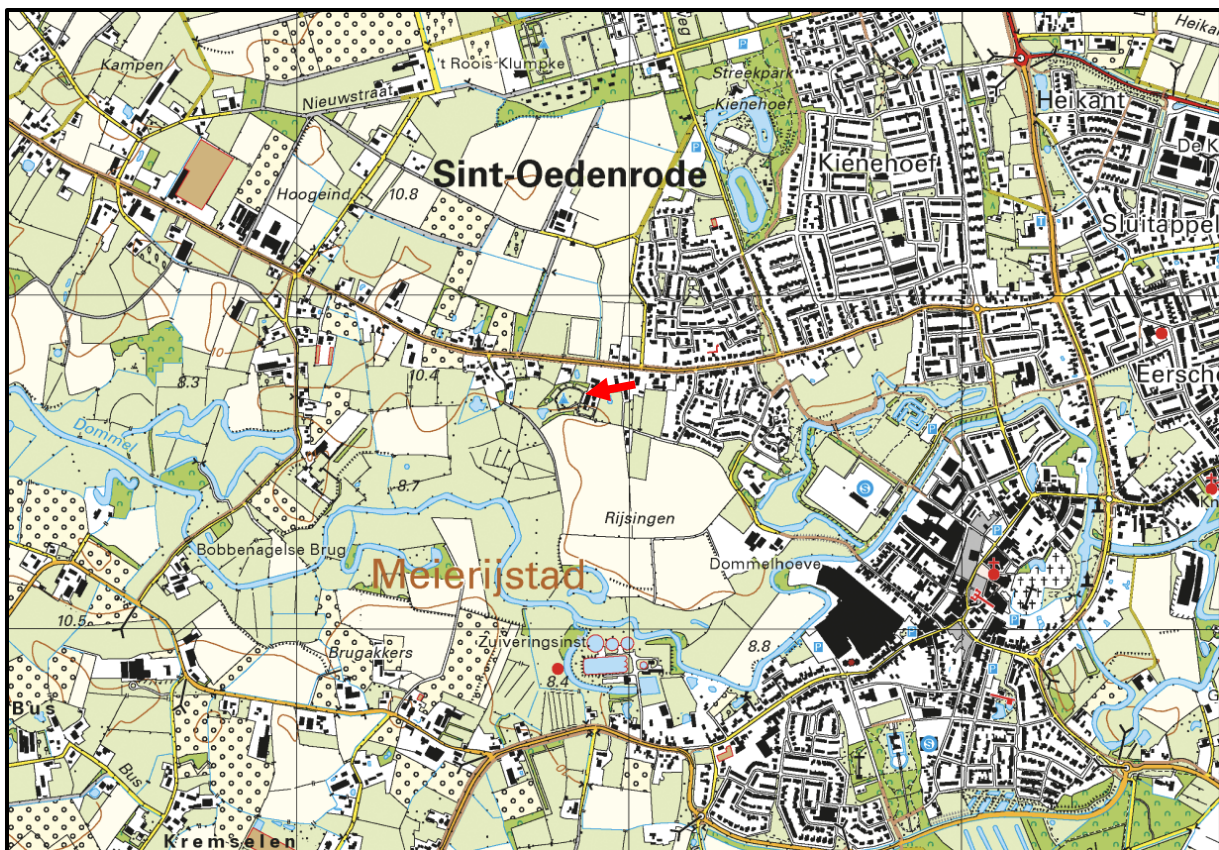
Voor het realiseren van het campinggebouw met groepsaccommodatie kan gebruik worden gemaakt van het aanwezige bouwvlak op het campinggedeelte. Binnen dit bouwvlak is het planologisch mogelijk een gebouw van 150 m² te realiseren. Het is echter zowel planologisch als functioneel niet wenselijk de groepsaccommodatie ter plekke van het bouwvlak te realiseren. Daarom wordt ook een verplaatsing van het bouwvlak beoogd.

Het Omgevingsplan gemeente Meierijstad voorziet niet direct in zowel het plaatsen van de blokhutten als het realiseren van een campinggebouw op de beoogde locatie. Omdat de blokhutten volgens de definitie van de omgevingswet gebouwen betreffen en deze dus binnen een bouwvlak gesitueerd moeten worden en, is beoogde ontwikkeling ook via een aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-vergunning niet mogelijk. Een wijziging van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk.

In deze onderbouwing worden de effecten op de fysieke leefomgeving (GOFLO) van het beoogde plan beschreven en aangetoond dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode is gelegen in het buitengebied van Meierijstad direct grenzend aan de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. Op 250 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Dommel. Het Dommeldal wordt gekenmerkt door zijn houtwallen en bolle akkers. Het plangebied wordt ontsloten door de Ollandseweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie p, nummer 604, 739 en 740. In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]



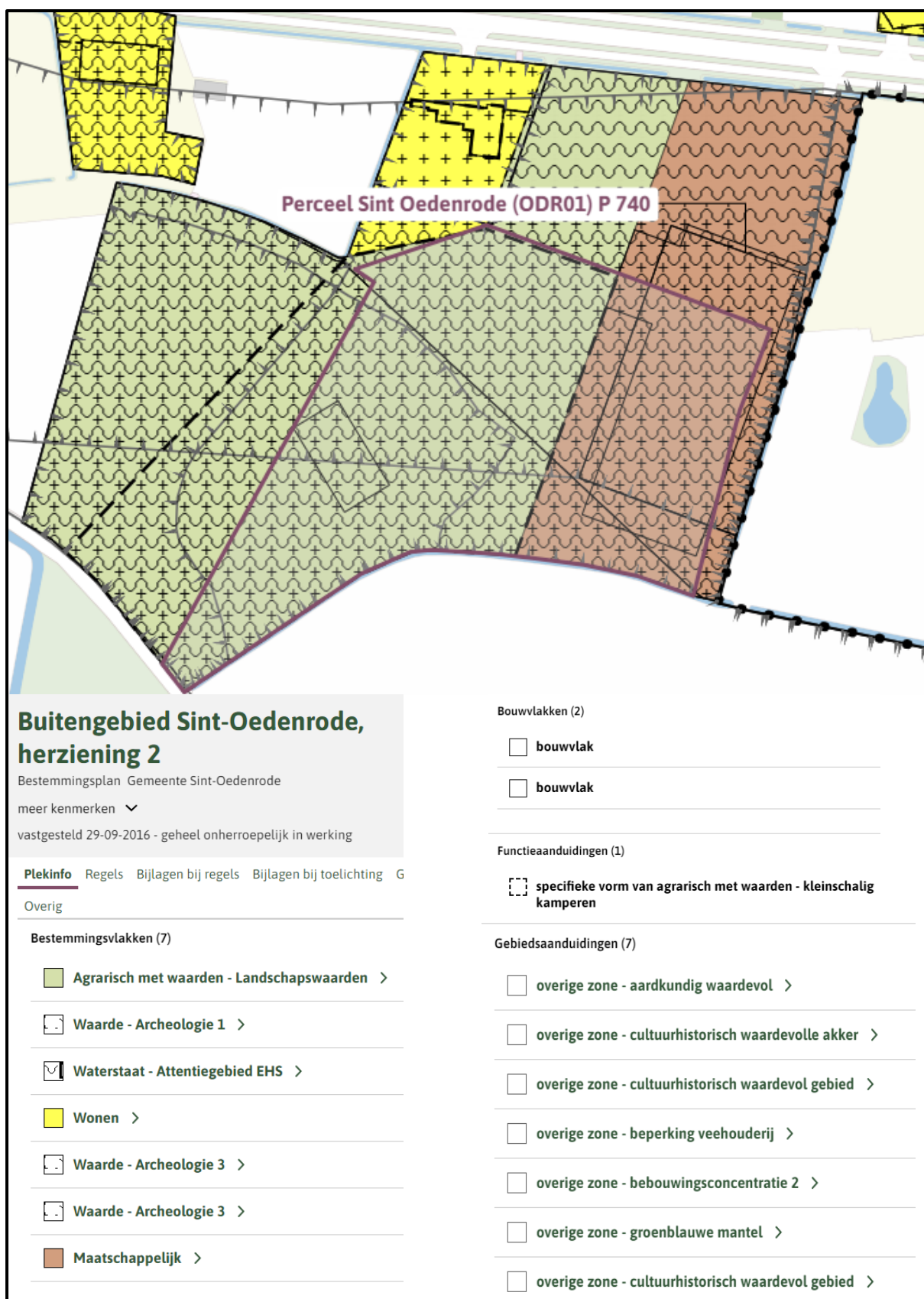
Figuur 1.2: kadastrale situatie [Kadaster]

1.3 Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanuit deze Omgevingswet moet elke gemeente een omgevingsplan opstellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Totdat dit omgevingsplan is vastgesteld geldt het zogenaamde tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. In het tijdelijke omgevingsplan zijn de regels van alle op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen, van rechtswege overgenomen. De regels die vanuit de rijksoverheid golden, zijn via de bruidsschat opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Voor onderliggende locatie zijn de regels uit het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode herziening 2", vastgesteld 29 september 2016 van toepassing. Volgens deze bestemmingsplannen is de locatie gesplitst in twee enkelbestemmingen. Voor het zorggedeelte van de locatie geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en voor het overige geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Verder is voor de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' geldend en zijn op gedeeltes van het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 of 3' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschalig kamperen'. Voor het hele perceel gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperking veehouderij' en 'overige zone cultuurhistorisch waardevol gebied'. Voor delen van het perceel gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevolle akker', 'overige zone – aardkundig waardevol' en 'overige zone –

bebouwingsconcentratie 2'. Verder zijn twee bouwvlakken aangewezen. Één van ca. 3.900 m² voor de zorgtak en één van ca. 500 m² ten behoeve van het beoogde campinggebouw.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart omgevingsplan [omgevingswet.overheid.nl]

2. Het plan

2.1 De bestaande situatie

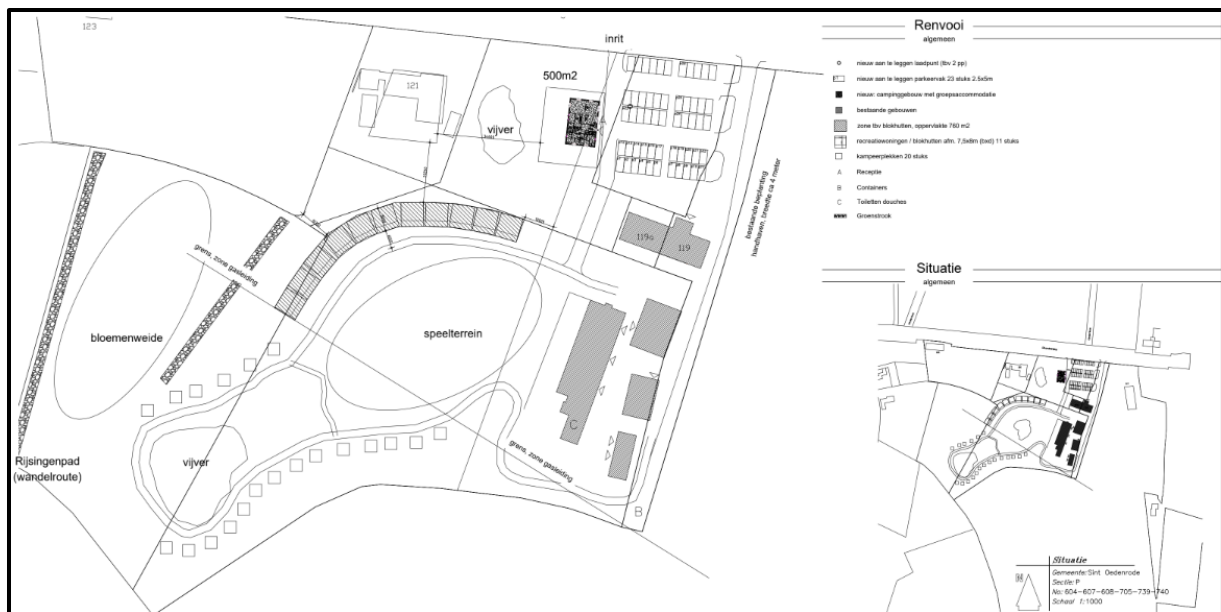
Op de oostzijde van de planlocatie zijn behalve de bedrijfswoning, meerdere voormalig agrarische gebouwen aanwezig die in gebruik zijn als zorggebouwen. Aan de westzijde is het kampeerterrein gesitueerd met een 25 tal kampeerplaatsen. In de noordoosthoek van de locatie is het centrale parkeerterrein gelegen waarnaast de dierenweide met enkele alpaca's en kippen die mede door de cliënten van de zorginstelling verzorgd worden.



Figuur 2.1: bestaande situatie.

2.3 De beoogde ontwikkeling

Voor het professionaliseren van de camping worden 11 recreatiewoningen in de vorm van blokhutten geplaatst en wordt een nieuw campinggebouw met groepsaccommodatie voor een groep van maximaal 25 personen gerealiseerd. De recreatiewoningen hebben geen fundering. De infrastructuur is, vanuit de bestaande campingplekken, al aanwezig. Om de kleinschaligheid van de camping te waarborgen, zal het aantal kampeerplaatsen met 5 worden verminderd.



Figuur 2.3: Situatietekening beoogde situatie.

Vanuit het nieuwe campinggebouw wordt de camping beheerd met bijvoorbeeld een kantoorfunctie, receptie, gezamenlijke ontspanningsruimte en portierfunctie. Ook wordt in dit gebouw een groepsaccommodatie gerealiseerd voor een groep van maximaal 25 personen. Om dit gebouw te realiseren kan gebruik worden gemaakt van het aanwezige bouwvlak op het campinggedeelte. Binnen dit bouwvlak is het planologisch mogelijk een gebouw van 150 m² te realiseren. Op onderstaande uitsnede van de plankaart van het Bestemmingsplan Ollandseweg 119 is het aanwezige bouwvlak weergegeven.



Figuur 2.4: Bouwvlak op campinggedeelte [uitsnede plankaart Bestemmingsplan Ollandseweg 119]

Het is echter zowel planologisch als functioneel niet wenselijk het campinggebouw ter plekke van het bouwvlak te realiseren. Het bouwvlak is gelegen in de gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch waardevolle akker" (bolle akkers) en op gronden met een dubbelbestemming "waarde – archeologie 3", wat betekent dat voor bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Ook ligt het bouwvlak gedeeltelijk buiten de gebiedsaanduiding "bebouwingsconcentratie 2".

Functioneel gezien is de ligging van het bouwvlak ook niet logisch. De receptie van de camping kan beter gesitueerd worden bij de ingang van de camping, zodat voor bezoekers direct duidelijk is waar ze zich moeten melden. De nieuwe, ten westen van de parkeerplaats, gelegen inrit gaat dienen als hoofdingang van zowel de camping als de zorginstelling. Door het nieuwe gebouw te situeren ten westen van deze nieuwe inrit, krijgt dit gebouw naast receptie ook een portierfunctie. Deze portierfunctie zorgt tevens voor een betere veiligheid op het terrein van zowel de camping als de zorginstelling.

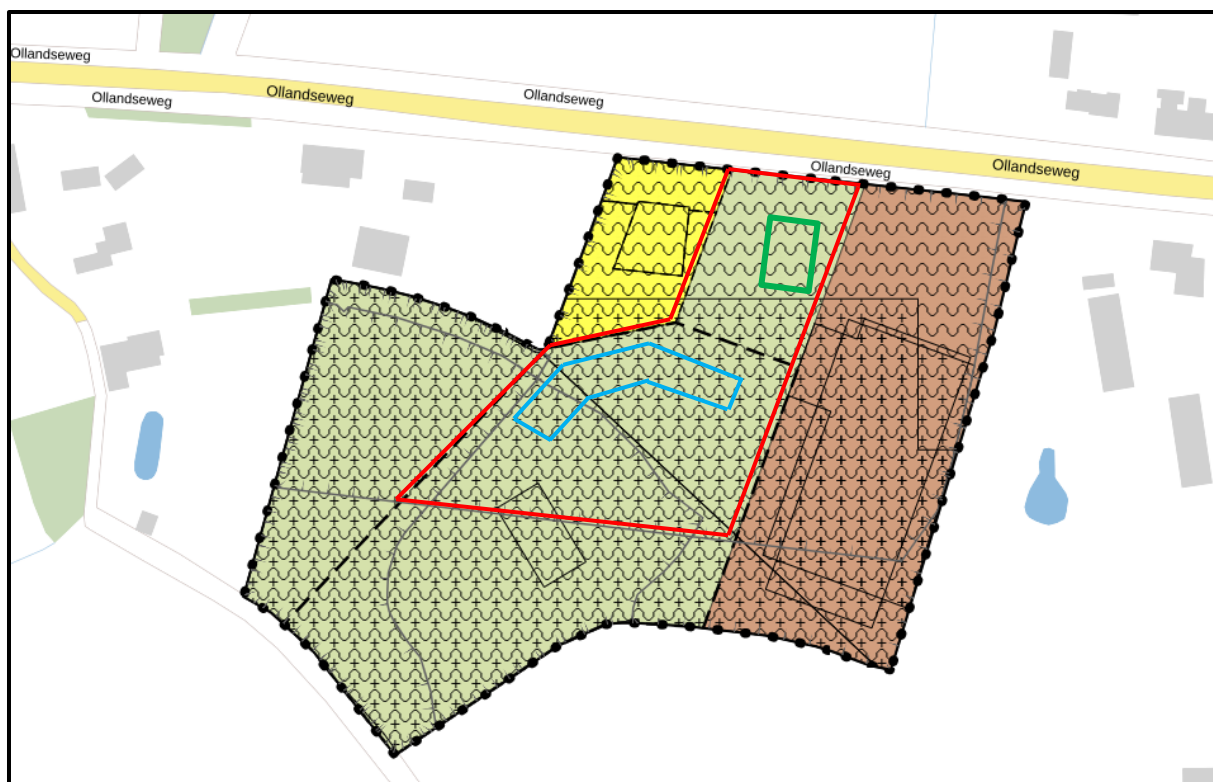
Om bovengenoemde redenen is het logisch het bouwvlak voor het campinggebouw met groepsaccommodatie te verplaatsen naar een plek naast de inrit van het parkeerterrein.

Hier ligt dit bouwvlak niet meer in een gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch waardevolle akker" en de gronden hebben geen archeologische waarden. Ook ligt het bouwvlak dan volledig binnen de gebiedsaanduiding "bebouwingsconcentratie 2".

Omdat de blokhutten/recreatiewoning volgens de omgevingswet onder de definitie 'gebouw' vallen, moeten de recreatiewoningen/blokhutten ook binnen een bouwvlak gesitueerd worden. Planologisch zal dus sprake zijn van een vergroting van het bouwvlak. Door een zone in de verbeelding op te nemen waarbinnen de recreatiewoningen/blokhutten geplaatst kunnen worden, ontstaat een compact geheel, dat prima inpasbaar is in de omgeving.

De recreatiewoningen/blokhutten hebben, inclusief de luifel, een afmeting van ca. 7,5 x 8 meter (60 m²). De totale oppervlakte voor 11 recreatiewoningen/blokhutten (11 x 60 = 660 m²) en het campinggebouw met groepsaccommodatie (150 m²) bedraagt 810 m². Om uit te sluiten dat het hele bouwvlak volgebouwd kan worden, wordt een maximaal bebouwd oppervlak opgenomen van 810 m².

Door de aanleg van de tweede inrit zoals aangegeven op het inrichtingsplan blijven de doorzichten vanaf de Ollandseweg gehandhaafd. Dit kan middels een aangepaste ruimtelijke inpassing verder worden versterkt.



Figuur 2.5: Schematische weergave plankaart - = bouwvlak, - = zone voor gebouw met groepsaccommodatie (500 m²), - = zone voor 11 recreatiewoningen/blokhutten (1.500 m²)

Op de locatie waar het beoogde bouwvlak ten behoeve van het campinggebouw met groepsaccommodatie gesitueerd is, is op dit moment de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' geldend. In Artikel 4 van het betreffende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zijn alle regels met betrekking tot gronden met deze bestemming vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.19 luidt als volgt:

"4.7.19 Wijziging naar Recreatie ten behoeve van groepsaccommodatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in een bestemming 'Recreatie' ten behoeve van een groepsaccommodatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*
- c. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*
- d. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de uitoefening van de beoogde functie.*
- e. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.*
- f. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.*

- g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.*
- h. De vestiging van de groepsaccommodatie leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*
- i. De vestiging van de groepsaccommodatie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*
- j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.*
- k. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.”*

Ad 4.7.19 lid a:

Het beoogde op te richten campinggebouw met groepsaccommodatie wordt 150 m² groot. Er is geen verdere bebouwing aanwezig, waardoor de totale oppervlakte bebouwing minder dan 500 m² bedraagt. Ook is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

Ad 4.7.19 lid b:

Op de locatie is de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ van toepassing. De totale oppervlakte bebouwing bedraagt minder dan 750 m². Er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

Ad 4.7.19 lid c:

Het bouwvlak van 500 m² is reeds op maat gerealiseerd voor het kampeerterrein. Het betreft enkel het verplaatsen van bestaand bouwvlak.

Ad 4.7.19 lid d:

Er is geen bestaande bebouwing aanwezig. De nieuwbouw voor de groepsaccommodatie is toegestaan.

Ad 4.7.19 lid e:

Buitenopslag en detailhandel is niet van toepassing.

Ad 4.7.19 lid f:

Er is geen agrarisch bedrijf aanwezig en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.

Ad 4.7.19 lid g:

Er zijn, zoals verderop in deze toelichting aangetoond, geen onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

Ad 4.7.19 lid h:

De vestiging van de groepsaccommodatie leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ad 4.7.19 lid i:

De groepsaccommodatie heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Ad 4.7.19 lid j:

Door de verplaatsing van het bouwvlak wordt het gebouw niet binnen de aanduidingen “cultuurhistorisch waardevolle akker” (bolle akkers) en op gronden met een dubbelbestemming “waarde – archeologie 3” gerealiseerd, maar op een locatie binnen de aanduiding “bebouwingsconcentratie” en zonder archeologische waarde. Hierdoor is per definitie sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteren, door de professionalisering van de camping de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. De toe te passen kwaliteitsverbetering zal overeenkomstig de regeling

qualiteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels worden uitgevoerd.

Ad 4.7.19 lid k:

De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

Aan de regels van artikel 4.7.19 van het onderliggende bestemmingsplan wordt voldaan.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de rijksoverheid de 'Nationale Omgevingsvisie' (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de visie voor de lange termijn van de rijksoverheid op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de duurzame leefomgeving in Nederland.

Bij het aanpakken van ruimtelijke vraagstukken worden een integrale aanpak voorgestaan, waarbij vier thema's prioriteit hebben:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Zo lang geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van de rijksoverheid niet worden tegengewerkt, wordt de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten overgelaten. De NOVI werkt gebiedsgericht en maakt ruimte voor maatwerk binnen de regio, waarbij de kenmerken van het gebied leidend zijn.

Het beoogde plan heeft geen gevolgen voor de nationale belangen, werkt niet tegen de ambities van de rijksoverheid en past daarmee binnen de regels zoals vastgesteld in de NOVI.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op 3 juli 2018 heeft de rijksoverheid het 'Besluit kwaliteit leefomgeving' (Bkl) vastgesteld. Met ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is ook het Bkl in werking getreden. Het Bkl is één van de vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) die verdere invulling geven aan de Omgevingswet. In het Bkl zijn inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en rijksoverheid opgenomen om de nationale doelstellingen te behalen en te voldoen aan de internationale verplichtingen

Het Bkl bevat instructieregels voor programma's, omgevingsplannen en -verordeningen, waterschapsverordeningen, projectbesluiten en omgevingswaarden. Ook zijn regels voor omgevingsvergunningen en regels over monitoring en informatie in het Bkl opgenomen. Provincies, gemeenten en waterschappen dienen de regels uit het Bkl door te vertalen in hun beleid. Een verdere toetsing aan de normen uit het Bkl vindt dan ook plaats bij de toetsing aan het beleid van de provincie, het waterschap en de gemeente.

Ladder duurzame verstedelijking

In het Bkl is verder de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag. Gemeenten en provincies zijn verplicht in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Het initiatief beoogt het plaatsen van recreatiewoningen/blokhutten en de realisatie van een campinggebouw met groepsaccommodatie, waarmee het initiatief voorziet in de ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. Daarbij is het de vraag of dit kan worden gezien als een nieuw bedrijventerrein. Daarbij is vooral de omvang van het terrein en de aard van het gebied waarin het terrein is gelegen van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat hier sprake is van het plaatsen van recreatiewoningen/blokhutten ter plaatse van een reeds vergund kampeerterrein. De recreatiewoningen/blokhutten vervangen gedeeltelijk de staanplaatsen voor caravans en/of campers. Omdat een blokhut volgens de definitie van de omgevingswet een gebouw betreft, is het noodzakelijk deze te plaatsen binnen een bouwvlak. De zone waarbinnen de recreatiewoningen/blokhutten geplaatst mogen worden wordt opgenomen binnen de verbeelding van het omgevingsplan, waardoor verdere uitbreiding wordt uitgesloten. Het initiatief is, vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling en de aard van het gebied waarin de locatie is gelegen, daarmee niet aan te merken als een ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere afweging van de (kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte is daarmee dan ook niet nodig.

3.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofddopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.

- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Deze vier hoofdopgaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen ook in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabantbreed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebiedspecifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

De provincie heeft daarom als uitgangspunt opgenomen dat zij haar ambities en doelen samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokkenen wil realiseren. Brabant is ook in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Brabant koestert haar sterke punten en regionale verschillen. Brabanders vertrouwen erop dat dit ook in de toekomst zo blijft.

Om te kunnen bereiken wat in de omgevingsvisie staat, zijn beleid en maatregelen uitgewerkt in programma's en zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 december 2023 is de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving voor:

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels. Dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen. Ook er zijn instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaardecreatie;
- Kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes.

De planlocatie is volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in het Landelijk gebied. Met betrekking tot het verplaatsen van functies en activiteiten is artikel 5.13 van de verordening van toepassing:

Artikel 5.13 Maatwerk voor verplaatsing van functies en activiteiten

Lid 1

Een omgevingsplan kan vanwege algemeen belang een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied als:

- a. het een verplaatsing van een functie of activiteit betreft;*
- b. er geen geschikte bestaande locaties zijn voor hergebruik; en*
- c. het achterblijvende bouwperceel, inclusief alle daarin aanwezige functies en bebouwing, feitelijk en juridisch wordt opgeheven, behalve in een uitzonderlijk geval waarbij ten hoogste de woning gehandhaafd blijft als dat aanvaardbaar is vanuit omgevingskwaliteit.*

Lid 2

Een omgevingsplan kan in andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied als:

- a. dat past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;*
- b. op een andere locatie aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst wordt bereikt doordat een vergelijkbare gebruiksactiviteit met een gelijke omvang aan bebouwing als die mogelijk wordt gemaakt, feitelijk en juridisch geheel wordt opgeheven; en*
- c. zowel de ontwikkeling van de bouw- en gebruiksactiviteit als het feitelijk opheffen van de gebruiksactiviteit elders, passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 .*

Lid 3

Bij de toepassing van het eerste en tweede lid worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 4

Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e, zijn niet van toepassing op dit artikel.

Toets artikel 5.13

Het bouwvlak is momenteel gelegen in de gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch waardevolle akker" (bolle akkers) en op gronden met een dubbelbestemming "waarde – archeologie 3", wat betekent dat voor bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Verder ligt het huidige bouwvlak binnen het brandaandachtgebied van de zuidelijk gelegen gasleiding. Ook ligt het bouwvlak gedeeltelijk buiten de gebiedsaanduiding "bebouwingsconcentratie 2".

Functioneel gezien is de ligging van het bouwvlak ook niet logisch. De receptie van de camping kan beter gesitueerd worden bij de ingang van de camping, zodat voor bezoekers direct duidelijk is waar ze zich moeten melden. De nieuwe, ten westen van de parkeerplaats, gelegen inrit gaat dienen als hoofdingang van zowel de camping als de zorginstelling. Door het nieuwe gebouw te situeren ten westen van deze nieuwe inrit, krijgt dit gebouw naast receptie ook een portierfunctie. Deze portierfunctie zorgt tevens voor een betere veiligheid op het terrein van zowel de camping als de zorginstelling.

Met betrekking tot de vestiging van een vrijetijdsvoorzieningen is artikel 5.78 en 5.79 van de verordening van toepassing:

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;*
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en*
- c. dit geen betrekking heeft op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en*
 - 3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking .*

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

- a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;*
- b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;*
- c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;*
- d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en*
- e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.*

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking , als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Toets artikel 5.78

De ontwikkeling van een campinggebouw met groepsaccommodatie en het plaatsen van 11 recreatiewoningen/blokhutten is passend in het gebied. Op de locatie is reeds een kampeerterrein aanwezig. De te plaatsen recreatiewoningen/blokhutten vervangen deels aanwezige kampeerplaatsen waar nu een caravan of camper geplaatst mag worden. Met het campinggebouw met groepsaccommodatie wordt het kampeerterrein verder geprofessionaliseerd, waardoor het aantal bezoekers zal stijgen. Gezien de ligging van de locatie nabij Streekpark Kienehoef, waar toerisme, recreatie, horeca, sport, natuur en maatschappelijke projecten samenkomen, past de ontwikkeling goed in het gebied. De locatie is gelegen aan het 'Vlonderpad', een prachtige wandelroute langs de dommel, vanuit Dommelrode richting Helden van Kien op park Kienehoef.

Het initiatief is kleinschalig en betreft een voorziening ten dienste van vrijetijd. Het betreft het verplaatsen van een bouwvlak naar een meer geschikte locatie, waardoor er geen sprake is van toename van bouwmogelijkheden in het gebied.

Artikel 5.79 Vrijetijdsvoorziening

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;*
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en*
- c. dit geen betrekking heeft op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en*
 - 3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking .*

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

- a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;*
- b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;*
- c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;*
- d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en*
- e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.*

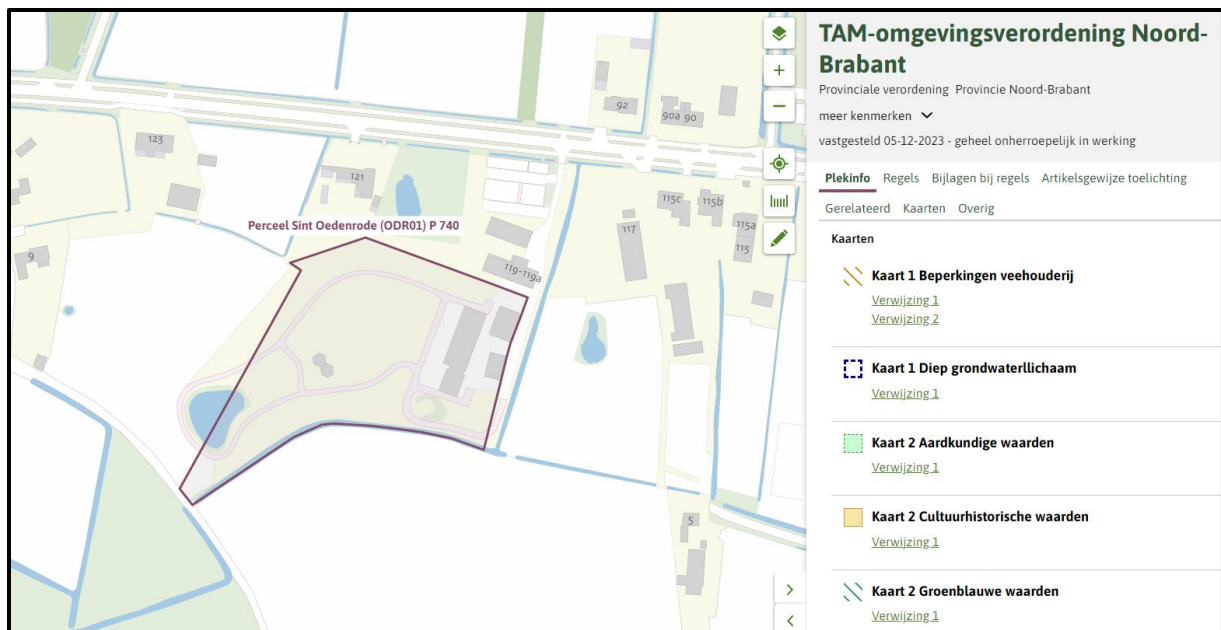
Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking , als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant [Omgevingswet.overheid.nl]

Toets artikel 5.79

In dit geval is alleen toetsing aan lid 3 van artikel 5.79 relevant. Het betreft namelijk de realisatie van een campinggebouw met groepsaccommodatie. Omdat het campinggebouw met groepsaccommodatie deel uitmaakt van het aanwezige kampeerterrein is het bedrijfsmatig beheer van het recreatiegebouw geborgd. Ook is permanente bewoning uitgesloten.

Door een zone van 500 m² op te nemen waarbinnen het campinggebouw met groepsaccommodatie wordt gerealiseerd en een zone van 1.500 m² waarbinnen de 11 recreatiewoningen/blokhutten geplaatst kunnen worden, ontstaat een compact geheel dat prima in de omgeving ingepast kan worden. Tevens wordt door het opnemen van deze zones uitbreiding van de activiteiten uitgesloten.

Regeling Kwaliteitsverbetering

Door het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak ontstaat een nieuw bouwvlak binnen landelijk gebied. Omdat elke ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving, zijn in regionaal verband afspraken gemaakt.

Basis voor deze afspraken is de indeling in 3 categorieën voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

1. Ontwikkelingen met geen, verwaarloosbare of zeer geringe impact.
2. Ontwikkelingen met een beperkte impact.
3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Analoog hieraan, kan ook de tegenprestatie worden ingedeeld:

1. Ontwikkelingen waarbij geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie wordt geëist;
2. Ontwikkelingen waarbij een goede landschappelijke inpassing voldoende is.
3. Ontwikkelingen waarbij een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. In regionaal verband is afgesproken, dat hierbij gewerkt wordt met een forfaitair bedrag op basis van 20% van de grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

Het realiseren van een nieuw bouwvlak binnen landelijk gebied is in de regeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling.

Uitgaande van de genoemde bedragen in de "Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant" betekent dit het volgende:

Huidige situatie			
functie	Waarde/m ²	Oppervlak	Bedrag
Bouwvlak recreatie	€ 65,=	500	€ 32.500,=
Recreatie buiten bouwvlak	€ 20,=	12.150	€ 243.000,=
Agrarisch onbebouwd/cultuurgrond	€ 8,=	2.350	€ 18.800,=
Totaal		15.000	€ 294.300,=
Beoogde situatie			
Bouwvlak recreatie (campinggebouw)	€ 65,=	500	€ 32.500,=
Bouwvlak recreatie (zone recreatiewoningen/blokhutten)	€ 65,=	760	€ 49.400,=
Recreatie buiten bouwvlak	€ 20,=	13.740	€ 274.800,=
Totaal		15.000	€ 356.700,=

Door de beoogde ontwikkeling is sprake van een waardevermeerdering van € 356.700 - € 294.300 = € 62.400,=. Hiervan moet 20 % geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap, wat neerkomt op een bedrag van € 12.480,=. Dit bedrag wordt in de ruime ruimtelijke inpassing geïnvesteerd, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Deze ruimtelijke inpassing is, inclusief financiële onderbouwing, als separate bijlage toegevoegd.



Figuur 3.2: weergave beoogde landschappelijke inpassing [H8-ontwerpbureau]

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de regels van de provinciale Omgevingsverordening.

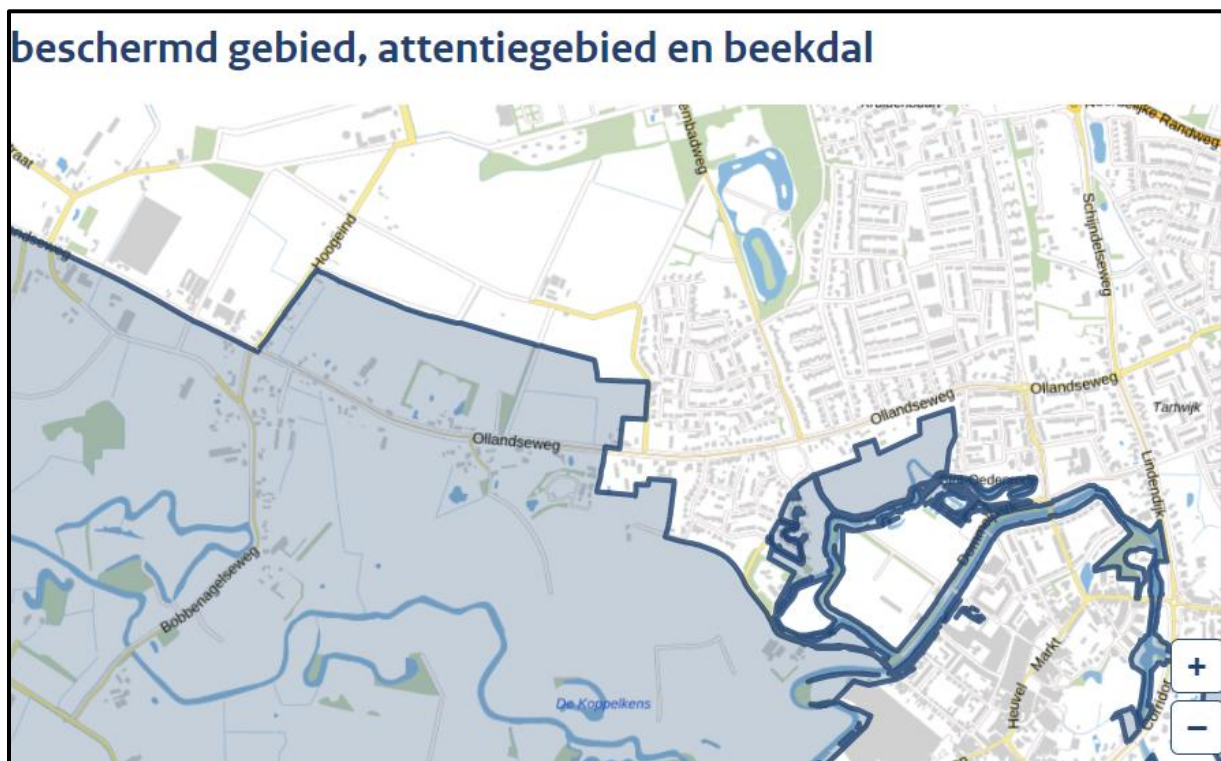
3.3 Waterschapsbeleid

Waterschapsverordening

De planlocatie is gelegen in het Ambtsgebied Waterschap De Dommel, waardoor de Waterschapsverordening De Dommel, vastgesteld op 29 november 2023, van toepassing is voor het beoogde plan. De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. In de waterschapsverordening wordt voor het grondwaterbeheer veelal gewerkt met algemene regels, die gebaseerd zijn op vier pijlers:

1. Adequaats voorraadbeheer; het voorkomen van uitputting of aantasting van de grondwatervoorraden. Dit betekent dat het gebruik van grondwater voor andere doeleinden een sluitstuk van de watervoorziening is, conform de voorkeursvolgorde:
 1. zuinig watergebruik (o.a. door waterconservering);
 2. benutten gebiedseigen water;
 3. wateraanvoer;
 4. en dan pas grondwater.

2. Bescherming van de grondwaterkwaliteit; gericht op hoogwaardig gebruik van grondwater met name diepere lagen ten behoeve van menselijke consumptie.
3. Samenhangend beheer van grondwater- en oppervlaktewaterlichamen; bijvoorbeeld afstemming met wateraan- en afvoermogelijkheden in het oppervlaktewatersysteem.
4. Tegengaan/beheersen van lokale nadelige gevolgen van grondwateronttrekkingen of infiltreren, bijvoorbeeld verzakking of vernatting van gebouwen, maar hieronder valt ook het standstill beleid voor de beschermde gebieden en attentiegebieden.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart Waterschapsverordening [Dommel.nl]

Binnen de Waterschapsverordening De Dommel is de planlocatie niet gelegen in een beperkingengebied met betrekking tot een waterstaatswerken de onderdelen daarvan. De planlocatie is wel gelegen in gebieden met beschermde regels. Deze gebieden zijn het "attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000" en het "beschermd gebied, attentiegebied en beekdal".

Onderhavig plan heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie, waardoor hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is voor gemeenten het instrument waarin de strategische visie voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn is opgenomen. Op basis van de Omgevingswet bevat een Omgevingsvisie (art. 3.2 van de Omgevingswet) de volgende elementen:

- de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied, en
- de hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving.

De gemeente Meierijstad is haar eigen omgevingsvisie aan het opstellen. In deze omgevingsvisie "Toekomstvisie Meierijstad 2035" staat op hoofdlijnen hoe gemeente Meierijstad zich wil ontwikkelen en er over een flink aantal jaar uitziet. Hierbij wordt aangesloten bij de eerdere visies die in het verleden zijn vastgesteld. Voor recreatie en toerisme heeft gemeente Meierijstad op 8 november 2018 de 'Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad' vastgesteld. Doel is een economisch florerende en aantrekkelijke gemeente met een balans tussen wonen, landbouw, volksgezondheid, dierenwelzijn, natuur, milieu en recreatie. In de visie wordt het vergroten en toegankelijk maken van waardevolle landschappen en natuur als doel genoemd. Door het faciliteren dan wel stimuleren van de ontwikkeling van de recreatieve clusters Vlagheide, streekpark Kienehoef en Noordkade, tezamen de recreatieve motor van Meierijstad, wordt gewerkt aan dat doel. Mogelijk gemaakt door een samenhangend beleid toerisme en recreatie dat aansluit bij de ontwikkelingen binnen Het Groene Woud, Dommelvallei en De Maashorst.

Het beoogde plan past prima in deze visie. De ligging van het plangebied nabij het Dommeldal met haar bolle akkers en beemden en de aanwezigheid van de wandelroute "Ommetje Rijsingen", dat door zowel inwoners als bezoekers geroemd door haar prachtige uitzichten, draagt het beoogde plan bij aan het verder ontwikkelen van de recreatie en economie van Meierijstad en Sint-Oedenrode in het bijzonder.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief inpasbaar is binnen de voorwaarden zoals die gesteld zijn in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal).

Programma Water en Riolering Meierijstad

Sinds 4 februari 2022 is het 'Programma Water en Riolering Meierijstad' geldend. Met dit programma zijn de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater vanuit de Omgevingswet nader ingevuld.

Voor wat betreft het afvalwater is vastgelegd dat huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt getransporteerd.

Hierbij zijn voor bedrijven de volgende voorwaarden opgenomen:

- Elk bedrijf mag maximaal 0,5 m³ per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Elk bedrijf heeft maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk bedrijf heeft een zorgplicht op het voorkomen van afvalwater.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m³ per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd.
- Wanneer buffering niet mogelijk is, kan de capaciteit van de drukriolering worden vergroot, of wordt gezocht naar alternatieve oplossingen. De kosten hiervoor zijn voor rekening perceeleigenaar.

In de huidige situatie zijn er 6 woningen aangesloten op de gemeentelijke drukrioolput ter hoogte van Ollandseweg 119, dit al erg veel. Een uitbreiding van de afvoer van huishoudelijk afvalwater is voor deze aansluiting niet reëel. Het afvalwater van het campinggebouw met groepsaccommodatie en de 11 recreatiewoningen/blokhutten zal daarom geloosd worden via

de aansluiting ter hoogte van Ollandseweg 121. Deze aansluiting behoort tot de eigenaar van planlocatie en is dichterbij het beoogde campinggebouw gelegen dan de aansluiting van Ollandseweg 119. Hiermee is de afvoer van het huishoudelijk afvalwater gegarandeerd.

Met betrekking tot het hemelwater zijn in het programma regels opgenomen bij toename van verhard oppervlak door nieuwbouw. Op de planlocatie zijn twee waterbergingen aanwezig. Eén op het achtergelegen perceel, nabij de zone waar de recreatiewoningen/blokhutten geplaatst worden en één naast de locatie van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie.

Het hemelwater dat afstroomt van de recreatiewoningen/blokhutten wordt via de bodem naar de nabijgelegen waterberging geleid, zoals nu reeds gebeurt met het hemelwater dat op de caravans, campers en/of tenten gebeurt. Het hemelwater afkomstig van het campinggebouw met groepsaccommodatie wordt naar de nabijgelegen waterberging geloosd. Hiermee heeft het hemelwater ruim voldoende tijd in de bodem te infiltreren en wordt voldaan aan de minimale eis voor een hemelwatervoorziening van 60 mm / m² verhard oppervlak.

4. Omgevingsaspecten

4.1 m.e.r. beoordeling

Het initiatief maakt het plaatsen van 11 recreatiewoningen/blokhutten en het realiseren van een campinggebouw met groepsaccommodatie mogelijk. Hierbij wordt de activiteit uitgevoerd die is opgenomen op Nr. M3 in de lijst uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de activiteit 'het aanleggen van een permanent kampeer- of caravanterrein'. Er zullen echter geen activiteiten worden uitgevoerd waarvoor direct een verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage gelden. Wel is sprake van een activiteit waarvoor vanuit de lijst een beoordelingsplicht geldt.

Omdat sprake is van activiteiten waarvoor de beoordelingsplicht geldt dient te worden beoordeeld of de activiteiten kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. Om dit in beeld te brengen is voor het initiatief een m.e.r. beoordelingsnotitie opgesteld. Daarin zijn de verschillende mogelijke effecten op het milieu zorgvuldig afgewogen. De m.e.r. beoordelingsnotitie is als bijlage 6 toegevoegd.

4.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

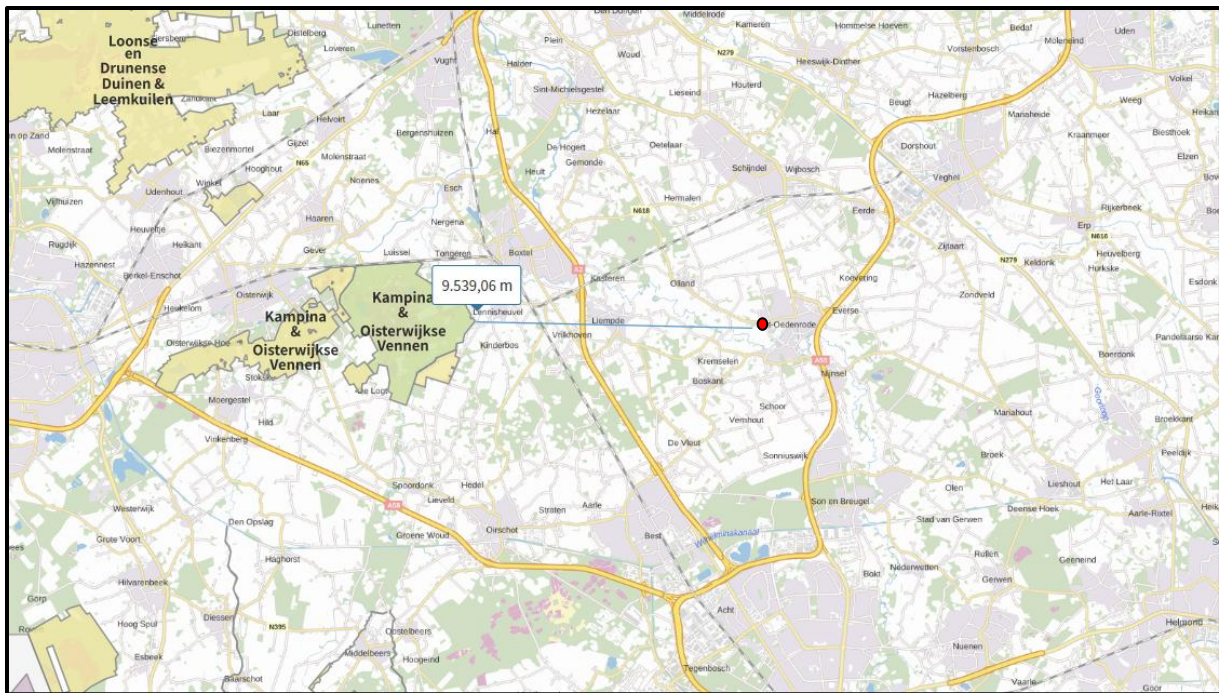
Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is Natura2000 gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen" op ruim 9,5 km afstand.

Het plaatsen van recreatiewoningen/blokhutten, het verplaatsen van het bouwvlak en realiseren van een groepsaccommodatie hebben geen invloed op de stikstofuitstoot op de locatie. Doordat de stikstofuitstoot niet toeneemt, zal de depositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden niet toenemen. Hieruit volgt dat er geen melding nodig is betreffende de Wet natuurbescherming.

Voor het initiatief is voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase een Aeries-berekening gemaakt. Uit beide berekeningen blijkt dat de depositie op het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Gelet op de grote afstand tot de Natura2000 gebieden en de activiteiten die plaatsvinden op de planlocatie, zijn er geen andere significante effecten te verwachten op deze beschermde gebieden.



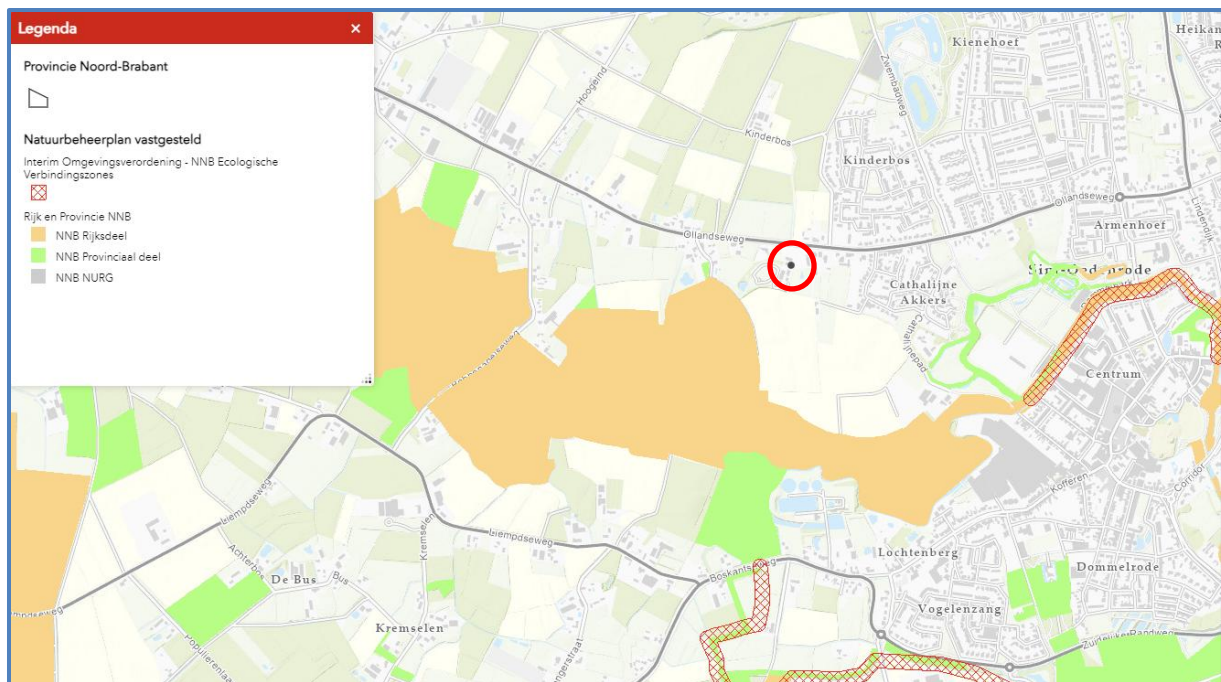
Figuur 4.1: Situering t.o.v. Natura2000 gebieden [Aerius.nl]

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het NNB bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingszones.

In de omgeving van de planlocaties is het Dommeldal onderdeel van het NNB.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Natuur Netwerk Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Gezien de afstand tot deze gebieden en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

Het voorliggende plan ziet op het plaatsen van recreatiewoningen/blokhutten op een kampeerterrein en het oprichten van een campinggebouw met groepsaccommodatie. De locatie, ter plekke van het te realiseren campinggebouw, heeft geen specifieke biotoop voor beschermde planten of dieren. Zeker wanneer het bouwvlak verplaatst wordt naar de entree van de camping nabij de Ollandseweg worden de natuurwaarden niet nadelig beïnvloed. Dit perceel is momenteel in gebruik als dierenweide. Er lopen alpaca's en wat pluimvee. De aanwezigheid van habitat is uitgesloten, waardoor een quickscan voor flora en fauna niet noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatief effect zal hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied of directe omgeving. Tevens geldt de algemene zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.3 Geluid

De gemeente Meierijstad heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Daarom zijn de normen voor geluid opgenomen in de zogenaamde "bruidsschat" van het "omgevingsplan van

rechtswege" van toepassing. In de bruidsschat zijn de regels uit de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en eventuele gemeentelijke verordeningen opgenomen.

Toetsing

Een groepsaccommodatie en een blokhut is geen gebouw met woonfunctie en is niet aangewezen als geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl). De geluidsbelasting op de gevel van de groepsaccommodatie hoeft daarom niet bepaald te worden.

Een akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.4 Geur

Omdat gemeente Meierijstad nog geen nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld, zijn de normen voor geur opgenomen in de zogenaamde "bruidsschat" van het "omgevingsplan van rechtswege". De regels uit wet en regelgeving van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn rechtstreeks overgenomen in de bruidsschat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom, behorende bij een veehouderij of niet bij een veehouderij en gelegen in concentratiegebieden of niet-concentratiegebieden zoals gedefinieerd in de (voormalige) Meststoffenwet. De geuremissie van de diervverblijven dient overeenkomstig de Wgv echter individueel benaderd te worden. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning dient de geurbelasting op omliggende burgerwoningen niet hoger te zijn dan de hiervoor geldende normen, de normen kunnen per gemeente verschillend zijn, dit is vastgesteld middels een gemeentelijke geurverordening, danwel rechtsreeks voortkomend uit artikel 3 van de Wgv.

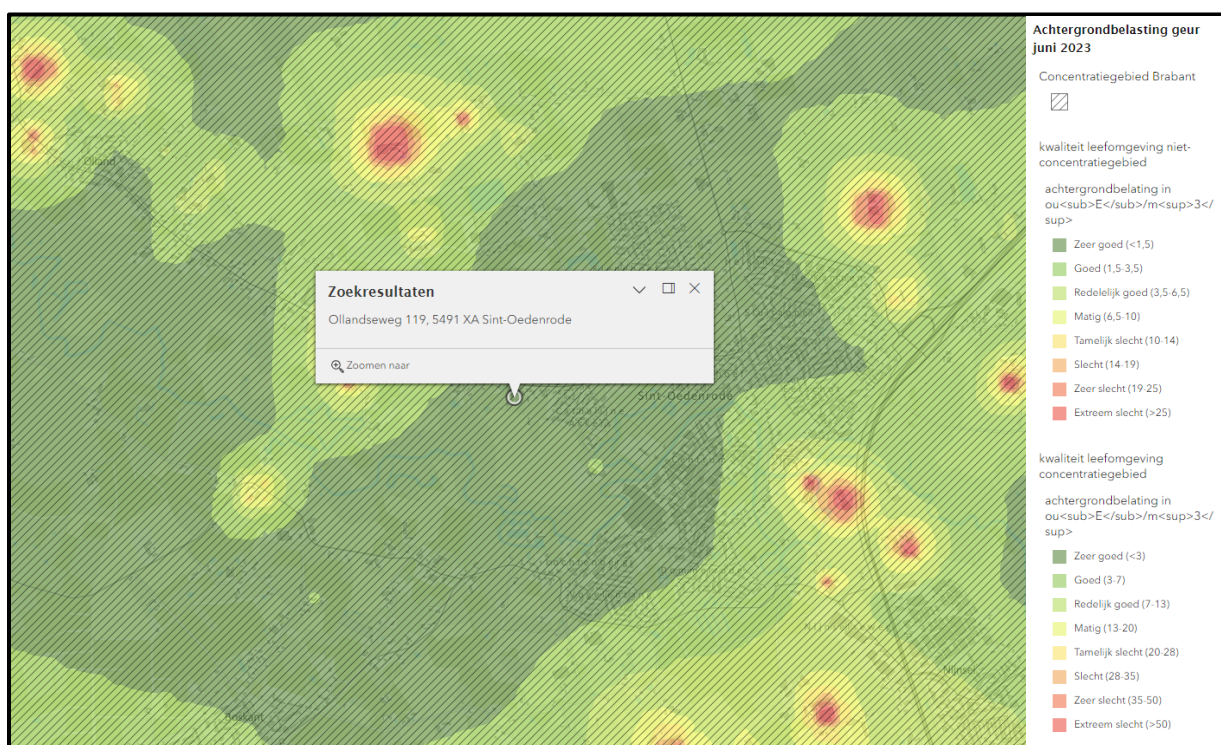
De definitie van geurgevoelig gebouw zoals die in artikel 5.91 eerste lid Bkl staat weergegeven, wijkt af van de definitie van een geurgevoelig object uit het omgevingsplan van rechtswege(bruidsschat) welke afkomstig is uit de oude wetgeving (artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en Activiteitenbesluit milieubeheer). Er zijn minder gebouwen geurgevoelig volgens de definitie van het Bkl, dan volgens de definitie uit het Omgevingsplan. Asielzoekerscentra, gevangenissen en recreatiewoningen zijn voorbeelden van soorten gebouwen die volgens de instructieregels van het Bkl niet meer geurgevoelig zijn.

Er moet bij een wijziging van het omgevingsplan worden getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarnaast moet getoetst aan de regels in § 5.1.4.6 Geur uit het Bkl. Ook kijkt een gemeente naar de regels in het omgevingsplan. Normaal gesproken kunnen de regels van de bruidsschat (als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege) worden toegepast als ze niet in strijd zijn met het Bkl. In het geval van een geurgevoelig object dat onder het Bkl geen geurgevoelig gebouw is, is er echter wel strijd. Dan gaat het Bkl voor. Echter heeft de gemeente bij wijziging van het omgevingsplan altijd afwegingsruimte om te zorgen dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is dus mogelijk voor de gemeente om het betreffende object toch als geurgevoelig te beschouwen.

Uitgaande van het worstcase scenario worden zowel de recreatiewoningen/blokhutten als het campinggebouw met groepsaccommodatie als geurgevoelig gebouw beschouwd.

Het beoogde plan leidt niet tot beperkingen voor omliggende veehouderijen. De locatie is niet gelegen binnen een geur-contour van een nabijgelegen veehouderij waar dieren gehouden worden met een geurfactor, waarbij de geurnormen overschreden worden. De dichtstbij gelegen veehouderij waar dieren gehouden worden met een geurfactor, gevestigd aan de Ollandseweg 118, is op een afstand van 580 m gelegen. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter ten opzichte van andere veehouderijen wordt ruimschoots voldaan. De dichtstbij gelegen veehouderij waar geen dieren met emissiefactor worden gehouden is gevestigd aan Kinderbos 5, gelegen op een afstand van ongeveer 390 meter van de planlocatie.

Volgens de geurkaart odzob is op de planlocatie sprake van een de achtergrondbelasting van geur van <3 OUE/m³. Omdat de locatie gelegen is in Concentratiegebied Brabant wordt de kwaliteit van de leefomgeving gekwalificeerd als 'Zeer Goed'.



Figuur 4.3 achtergrondbelasting geur juni 2023 [odzob.nl]

Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.5 Luchtkwaliteit

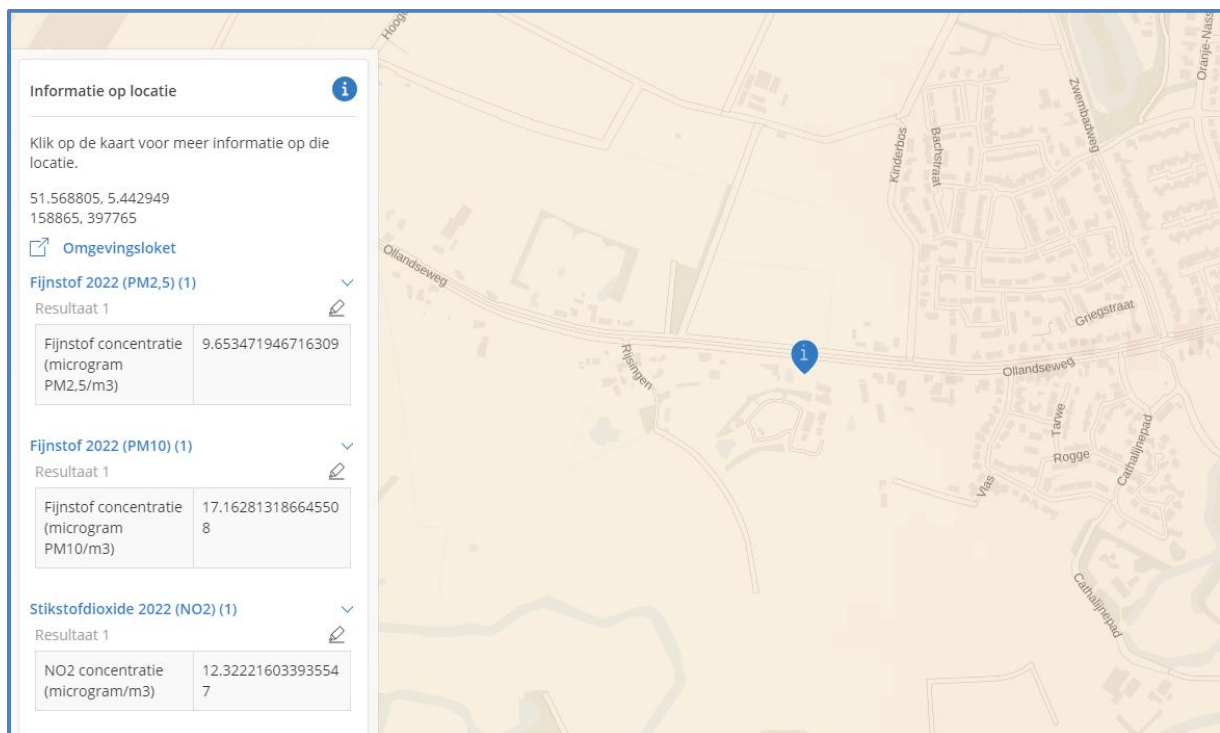
Vanuit de Omgevingswet is het van belang dat aandacht wordt geschonken aan een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten moeten hier regels voor opstellen in het omgevingsplan. Zolang gemeenten geen omgevingsplan hebben vastgesteld, zijn de normen voor de luchtkwaliteit opgenomen in de zogenaamde "bruidsschat" van het "omgevingsplan van rechtswege". Hierin zijn de regels uit de voormalige Wet milieubeheer en eventuele gemeentelijke verordeningen opgenomen. Gemeente Meierijstad heeft nog geen omgevingsplan vastgesteld, waardoor de regels in de bruidsschat bepalend zijn.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Deze regels hebben de bedoeling de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Toetsing

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2021 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM_{2,5}) ca. 9,6 µg/m³ fijnstof (PM₁₀) ca. 17,2 µg/m³ bedroeg, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ca. 12,3 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

De plaatsing van de recreatiewoningen/blokhutten en de realisatie van het campinggebouw met groepsaccommodatie zijn daarmee vanuit het aspect luchtkwaliteit geen probleem. Met de beoogde ontwikkeling blijft de fijnstofemissie vanuit de locatie gelijk. Het beoogde plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.4: Grootschalige Concentratiekaart fijn stof en NO₂ 2021 (Atlas leefomgeving)

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt een toename van de verkeersbewegingen met 14,5 per dag (zie paragraaf 4.11 verkeer en parkeren). Deze toename is volgens de NIBM-tool beoordeeld als niet-in-betekenende-mate, waardoor geen nadere onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14,5
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
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		

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de sectorale wet- en regelgeving als vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.6 Externe veiligheid

Onder de Omgevingswet wordt niet enkel van externe veiligheid gesproken, maar nieuw is het meer omvattende begrip omgevingsveiligheid. Externe veiligheid valt hieronder, maar omgevingsveiligheid gaat ook over rampen en crises en het voorkomen, beperken en bestrijden ervan, de mogelijkheid van personen om zichzelf in veiligheid te brengen en geneeskundige hulpverlening (artikel 5.2 Bkl). De veiligheidsregio's hebben hier een adviserende rol. In dit advies worden deze zaken niet behandeld, daarom spreken we van externe veiligheid en niet van omgevingsveiligheid.

Risicobronnen zijn onder de Omgevingswet milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's.

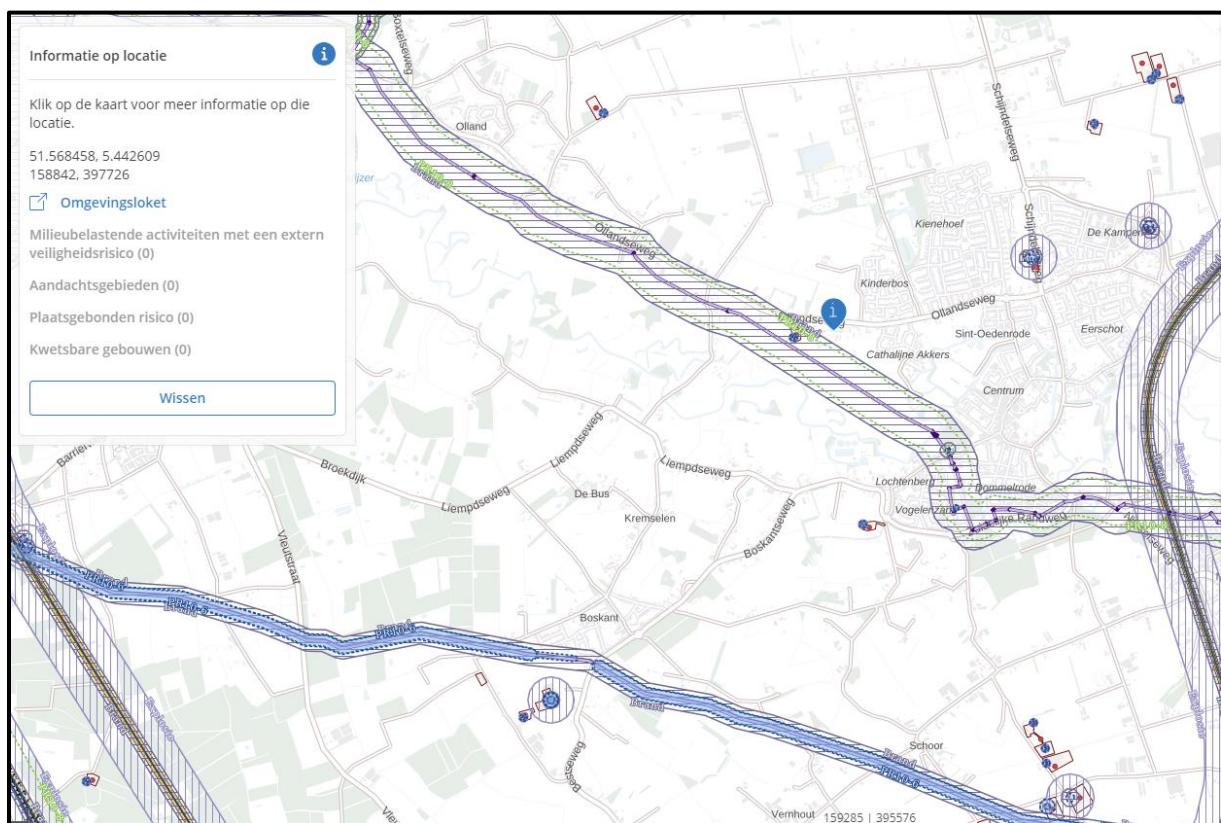
Onder de Omgevingswet blijft de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's op basis van een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) bestaan. Het PR is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die continu op één plek aanwezig is als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico en de beoordeling daarvan blijft onveranderd. In het kader van het groepsrisico moet binnen aandachtsgebieden rekening gehouden worden.

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van

ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Ze gelden vanaf het begin van het verrichten van de activiteit. Een aandachtsgebied hoeft de gemeente niet eerst in het omgevingsplan aan te wijzen. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. Indien een voorschriftengebied gelden er aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen (artikel 4.90 en 4.96 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)).



Figuur 4.5: Uitsnede Risicokaart [atlasleefomgeving.nl]

Toetsing

In de omgeving van de locatie bevindt zich de aardgastransportleiding Z-554-01. Gezien er 5 campingplekken geschrapt worden en de recreatiewoningen/blokhutten en het campinggebouw, met bijbehorende zorgfunctie, buiten het brandaandachtsgebied komen te liggen van de aardgastransportleiding Z-544-01 is verdere beschouwing van externe veiligheid niet nodig.

Nabij de kruising Kinderbos-Ollandseweg is het gasdrukregelmeetstation van Enexis, met nummer S0886115 (het nummer kan afwijken) gelegen. De afstand tot dit gasdrukregelmeetstation bedraagt ca. 165 m. Voor installaties voor het regelen en meten van aardgas gelden veiligheidsvoorschriften uit paragraaf 4.29 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In tabel 4.421 van het Bal zijn veiligheidsafstanden opgenomen. De grootste mogelijke veiligheidsafstand voor installatie met de maximale capaciteit bedraagt 25 meter. De afstand tot de planlocatie is veel groter dan de minimaal vereiste afstand. Een verdere beschouwing van externe veiligheid niet nodig.

Voor wat betreft de bluswatervoorziening zal, zoals geadviseerd door de veiligheidsregio, een nieuwe waterput aangelegd worden nabij Ollandseweg 119. De bluswaterbehoefte bedraagt 60m³ beschikbaar binnen 3 minuten na aankomst van de brandweer aangevuld met 120m³ beschikbaar binnen 60 minuten na aankomst van de brandweer. De aanwezige brandkranen aan de Ollandseweg liggen op een te grote afstand om binnen 3 minuten over bluswater te kunnen beschikken. Geadviseerd wordt om ter hoogte van de huidige entree bij huisno.119a een brandput te installeren.

De aanlegvergunning die hiervoor noodzakelijk is, wordt momenteel via een separate procedure bij het bevoegde gezag aangevraagd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Volksgezondheid

Als nieuwe gevoelige gebouwen worden opgericht is het belangrijk te bekijken of er sprake is van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. Het is daarbij belangrijk of in de omgeving van de locatie veehouderijen aanwezig zijn en/of be- of verwerking van mest als zelfstandige activiteit plaatsvindt. Om een goede afweging te kunnen maken moeten gemeenten normen opnemen in het omgevingsplan.

Gemeente Meierijstad heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld, waardoor de richtlijnen van de GGD als uitgangspunt gebruikt worden voor het in beeld brengen van de mogelijke gevolgen van veehouderijen op de gezondheid van mensen. De GGD volgt de uitgangspunten uit de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid", het "Endotoxine toetsingskader" en het "onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden". Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het stappenplan uit de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid".

Stap 1: Endotoxinen bij varkenshouderijen en/of pluimveehouderijen:

Wanneer sprake is van een varkenshouderij en/of pluimveehouderij in de omgeving van de locatie dan wordt gekeken of de locatie binnen de richtafstanden voor varkenshouderijen en/of pluimveehouderijen is gelegen. Voor varkenshouderijen bedraagt deze richtafstand 200 meter. Voor pluimveehouderijen bedraagt deze 500 meter.

De dichtstbijzijnde varkenshouderij betreft de varkenshouderij aan de Ollandseweg 118 en is, gemeten vanaf het bouwvlak van de betreffende varkenshouderij, gelegen op een afstand van ongeveer 580 meter van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie.

De dichtstbijzijnde pluimveehouderij betreft de pluimveehouderij aan de Ollandseweg 142 en is, gelegen op een afstand van ongeveer 1.100 meter van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie.

Het beoogde plan voldoet daarmee aan de richtafstanden voor endotoxinen van een varkenshouderij en/of een pluimveehouderij.

Stap 2: Emissies vanuit activiteiten:

Wanneer sprake is van een toename van de emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak vanuit de omgeving, kan sprake zijn van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op een gevoelig gebouw of een gevoelige locatie.

In de omgeving van de locatie zijn geen verdere ontwikkelingen bekend die zullen leiden tot een toename van de emissie van geur, fijnstof en/of ammoniak. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie vanwege een toename van emissies in de nabije omgeving.

Stap 3a: Geur aan de hand van wettelijke normen:

In deze stap wordt getoetst of op de locatie kan worden voldaan aan de wettelijke normen die gelden voor geur zoals zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en/of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Als in de omgeving sprake is van het houden van dieren dan wordt gekeken of op de locatie aan de wettelijke normen en/of aan de wettelijke vaste afstanden daarvoor kan worden voldaan.

Zoals aangetoond bij de milieuzonering, worden in de omgeving van de planlocatie geen dieren gehouden, er wordt aan deze normen voldaan. Er zal op de locatie geen sprake zijn van een overbelaste situatie op het gebied van geur.

Stap 3b: Geur aan de hand van de gezondheidskundige advieswaarden:

In deze stap wordt getoetst of op de locatie kan worden voldaan aan de zogenaamde gezondheidskundige advieswaarden voor geur. Dit zijn waarden die voor geur zijn opgenomen als advies vanuit een uitgevoerd gezondheidskundig onderzoek. Als in de omgeving sprake is van het houden van dieren dan wordt gekeken of op de locatie aan de advieswaarden en aan de adviesafstanden kan worden voldaan.

In de omgeving worden geen dieren gehouden waarvoor zogenaamde geuremissiefactoren zijn vastgelegd. Er wordt voldaan aan de advieswaarden op het gebied van geur.

Stap 4a: Gecombineerde diersoorten:

Wanneer in de omgeving sprake is van het houden van pluimvee in combinatie met varkens, rundvee in combinatie met schapen en/of geiten en/of van schapen in combinatie met geiten dan is mogelijk sprake van gevolgen voor de volksgezondheid.

In de nabije omgeving van de locatie is geen sprake van veehouderijen voor het houden van pluimvee in combinatie met varkens, rundvee in combinatie met schapen en/of geiten en/of van schapen in combinatie met geiten. Er is daarmee geen sprake van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie door het gecombineerd houden van dieren in de omgeving.

Stap 4b: Afstand tussen varkenshouderijen en pluimveehouderijen:

In deze stap wordt getoetst of de afstand tussen varkenshouderijen en pluimveehouderijen voldoende groot is om mogelijke effecten voor de volksgezondheid te voorkomen. De minimale afstand tussen bedrijven waarop de andere diersoort wordt gehouden bedraagt 100 meter.

In de nabije omgeving zijn geen varkenshouderijen op een afstand van minder dan 100 meter van pluimveehouderijen gelegen. Er is daarmee geen sprake van mogelijke effecten op de volksgezondheid op de planlocatie.

Stap 5a: Afstand van geitenhouderijen tot gevoelige gebouwen:

In deze stap wordt gekeken of in de omgeving van de locatie sprake is van het houden van geiten. Om mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid te voorkomen, wordt uitgegaan van een minimale veilige afstand van 2 kilometer tot locaties waarop meer dan 50 geiten bedrijfsmatig worden gehouden.

De dichtstbijzijnde geitenhouderij waarop bedrijfsmatig geiten worden gehouden betreft de geitenhouderij aan de Schootsedijk 47 te Olland. Deze geitenhouderij is gelegen op een afstand van ca. 2,1 kilometer van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie. Er is daarmee geen sprake van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid door in de omgeving gehouden geiten.

Stap 5b: Afstand van pluimveehouderijen tot gevoelige gebouwen in de omgeving:

In stap 5b wordt gekeken of in de omgeving van de locatie sprake is van het houden van pluimvee. Anders dan in stap 1 wordt hierbij niet uitgegaan van de richtafstand in relatie tot endotoxinen vanuit pluimveehouderijen, maar van de adviesafstand, van 1 kilometer, om mogelijke (andere) gevolgen voor de volksgezondheid te voorkomen.

De dichtstbijzijnde pluimveehouderij betreft de pluimveehouderij aan de Ollandseweg 142 en is, gelegen op een afstand van ongeveer 1.100 meter van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie. Er is daarmee geen sprake van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid door in de omgeving gehouden pluimvee.

Stap 5c: Afstand van overige veehouderijen tot gevoelige gebouwen in de omgeving:

In deze stap wordt gekeken of in de omgeving van de locatie sprake is van het houden van dieren anders dan geiten en/of pluimvee. Om mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid te voorkomen wordt daarbij uitgegaan van een afstand van 250 meter.

De dichtstbijzijnde veehouderij, anders dan een geitenhouderij en/of een pluimveehouderij betreft de veehouderij aan Kinderbos 5, gelegen op een afstand van ongeveer 390 meter van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie.

Er is daarmee geen sprake van het houden van dieren, anders dan geiten en pluimvee, binnen 250 meter van de planlocatie, waarmee op de planlocatie ook geen sprake kan zijn van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid door in de omgeving gehouden dieren anders dan geiten en/of pluimvee.

Stap 6: Mestbewerking of mestverwerking:

Of sprake kan zijn van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie wordt in deze stap getoetst of in de omgeving van de locatie sprake is van de bewerking of verwerking van mest als zelfstandige activiteit.

In de nabije omgeving van de locatie is geen sprake van de bewerking en/of verwerking van mest als zelfstandige activiteit. Daarmee is geen sprake van mogelijke gevolgen van de

mestbewerking of mestverwerking als zelfstandige activiteit voor de volksgezondheid op de locatie.

Stap 7: Ongerustheid bij omwonenden:

In deze stap wordt getoetst of sprake is van ongerustheid ten aanzien van de volksgezondheid bij gebruikers van de locatie als gevolg van activiteiten in de omgeving. Dit is met name van belang als sprake is van andere gebruikers op de locatie dan de initiatiefnemer zelf.

Met het oprichten van een campinggebouw met groepsaccommodatie is sprake van andere gebruikers van de op te richten gevoelige gebouw op de locatie. Tot op heden heeft nog geen van de huidige of toekomstige gebruikers van de op te richten en/of te wijzigen gevoelige gebouwen en/of locaties op de locatie aangegeven ongerustheid te ervaren op het gebied van volksgezondheid vanuit activiteiten in de omgeving.

Met eventuele toekomstige gebruikers zal te zijner tijd afstemming plaatsvinden of deze enige ongerustheid ervaren op het gebied van volksgezondheid vanuit activiteiten in de omgeving.

Conclusie

Zoals blijkt uit de voorgaande toetsing aan het stappenplan uit de "Handreiking veehouderijen en volksgezondheid" voldoet het initiatief op alle punten van de handreiking. Verder advies van de GGD is niet nodig.

Daarmee is het initiatief voldoende afgewogen op het gebied van volksgezondheid en wordt het initiatief als aanvaardbaar beschouwd.

4.8 Bodem

Vanuit de Omgevingswet wordt ingezet op het beschermen en verbeteren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Voor wat betreft bodem is het daarbij belangrijk om nieuwe verontreinigingen en aantastingen van de bodem te voorkomen. Daarnaast is een goede afweging nodig van de balans tussen eventuele risico's voor het milieu en voor de gezondheid en van activiteiten die maatschappelijk wenselijk zijn. Regels hiervoor worden opgenomen in het omgevingsplan. Omdat gemeente Meierijstad nog geen nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld, zijn de normen voor geur opgenomen in de zogenaamde "bruidsschat" van het "omgevingsplan van rechtswege".

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er hebben zich geen calamiteiten of activiteiten voorgedaan waardoor de bodem mogelijk verontreinigd is. De locatie kan derhalve als onverdacht aangemerkt worden. Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe milieugevoelige objecten. Ter plaatse van het te realiseren campinggebouw met groepsaccommodatie en de zone waarop de recreatiewoningen/blokhutten worden geplaatst is een bodemonderzoek uitgevoerd dat voldoet aan NEN 5725 en 5740. Dit bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënische bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wenselijk dat er tussen verschillende functies in de fysieke leefomgeving voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. Hierbij wordt de publicatie "Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet" met de daarbij behorende staalkaart en tabel met activiteiten uit 2024 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gehanteerd. In deze publicatie wordt de toelating van bedrijven te geregeld op basis van een voor een locatie beschikbare milieuruimte per activiteit. Er wordt daarbij vooral ingegaan op "Geluid door activiteiten" en "Geur", uit de Omgevingswet, zoals zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met de publicatie kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruikruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied past.

In de tabel met activiteiten die de VNG bij de publicatie heeft opgenomen zijn voor elk van de activiteiten zogenaamde "geluidruimte zones" en "geurruimte zones" opgenomen. Binnen deze zones zijn in de publicatie richtwaarden voor geluid en geur opgenomen waaraan een activiteit moet voldoen. De zones en richtwaarden van de VNG zijn richtlijnen en geen harde normen.

In de publicatie van de VNG wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden die zijn aan te merken als "rustige woonwijk/rustig buitengebied" en gebieden die zijn aan te merken als "gemengd gebied". Een gemengd gebied is een gebied waarin meerdere functies naast elkaar voorkomen of een gebied dat aan een (drukke) ontsluitingsweg ligt, waardoor in zo'n gebied meer ruimte voor activiteiten is.

Toetsing

In de nabijheid van de planlocatie is geen sprake van meerdere functies naast elkaar. Daarmee is de planlocatie gelegen in een rustige woonwijk/rustig buitengebied.

aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied

Voor de functieverandering van de locatie moet met betrekking tot het realiseren van het campinggebouw met groepsaccommodatie en het plaatsen van recreatiewoningen/blokhutten worden beoordeeld of dit inpasbaar is binnen een aanvaardbaar woonklimaat.

Het meest nabij gelegen bedrijf betreft Bobbelnagelseweg 10a waar een houtverwerking is gevestigd. Deze activiteit valt, volgens de tabel met activiteiten van de VNG, onder "Houtzagerijen" (SBI-2008 code 16101) met geluidruimte zone 3 en onder geurruimte zone FM. Omdat de locatie in een "rustig woongebied" is gelegen is de geluidruimte zone 100 meter en de geurruimte zone 10 meter groot.

De afstand tussen de rand van de planlocatie tot de rand van het bestemmingsvlak met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' (houtverwerking) bedraagt ca. 600 meter en voldoet dus aan de minimale vereiste afstand van 100 meter.

Ten westen van de planlocatie, op Ollandseweg 123, is een gildeterrein gelegen. Deze activiteit valt, volgens de tabel met activiteiten van de VGN onder "vrije buitenbanen: boogbanen" (SBI-

2008 code 931.7) met geluidruimte zone FM en geurruimte zone FM. Omdat de locatie in een "rustig woongebied" is gelegen is de zowel de geluidruimte zone als de geurruimte zone 10 meter groot. Omdat het bouwvlak waarbinnen de recreatiewoningen/blokhutten zijn gelegen op een afstand van 10 meter vanaf de grens van het gildeterrein is gelegen, levert de aanwezigheid van het gildeterrein geen beperking op voor het beoogde plan.

Ten oosten van de planlocatie is op hetzelfde adres als beoogd initiatief een maatschappelijke functie aanwezig. Deze activiteit valt, volgens de tabel met activiteiten van de VGN onder "gezondheids- en welzijnszorg" (SBI-2008 code 8623) met geluidruimte zone FM en geurruimte zone FM. Omdat de locatie in een "rustig woongebied" is gelegen is de zowel de geluidruimte zone als de geurruimte zone 10 meter groot. Het bouwvlak waarbinnen de recreatiewoningen/blokhutten zijn gelegen ligt op een afstand van 10 meter vanaf de grens van het zorgterrein en daarmee levert de aanwezigheid van het gildeterrein geen beperking op voor het beoogde plan.

aanvaardbaar woon- en leefklimaat buiten het plangebied

Het op te richten campinggebouw met groepsaccommodatie en de recreatiewoningen/blokhutten worden opgericht buiten de huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschalig kamperen'. Volgens de tabel met activiteiten van de VNG valt een 'Kampeerterein' onder geluidzone 2 en geurzone 1. Omdat de locatie in een "rustig woongebied" is gelegen is de geluidruimte zone 50 meter en de geurruimte zone 30 meter groot. Het dichtstbij gelegen gevoelig gebouw is de burgerwoning aan Ollandseweg 121 ligt op een afstand van 20 meter van de recreatiewoningen/blokhutten en 30 meter van het op te richten campinggebouw met groepsaccommodatie. De huidige afstand tussen de woning en de grens van de functieaanduiding kleinschalig kamperen bedraagt 15 meter, waardoor de afstand tussen het kampeerterein tot de woning wordt vergroot. Er is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Doordat het op te richten campinggebouw dienst doet als kantoor, bergplaats, receptie en groepsaccommodatie, dient het gebouw enkel als binnenverblijf. Eventuele buiten activiteiten van de recreanten zullen plaatsvinden op het achtergelegen terrein van de camping. Hierdoor wordt de afstand tot de woning aan de Ollandseweg 121 wel gehaald. Verder zal het gebouw zodanig ingericht worden dat eventuele openslaande tuindeuren zich aan de oostzijde van het gebouw bevinden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat voor de gebouwen met woonfunctie (bedrijfswoning, zorgwoningen) ter plaatse van de maatschappelijke bestemming op de Ollandseweg 119-119a dient opgemerkt te worden dat deze functies onderdeel uitmaken van hetzelfde bedrijf. Eerder is aangegeven dat de zorgfunctie en de recreatiefunctie elkaar versterken. Het woon- en leefklimaat voor de gebouwen met woonfunctie ter plaatse van de maatschappelijke bestemming verandert niet met de beoogde ontwikkeling.

Verder liggen er geen gevoelige objecten binnen een afstand van 50 meter vanaf het perceel met functieaanduiding kleinschalig kamperen waarbinnen de bouwvlakken voor de recreatiewoningen/blokhutten en het campinggebouw vallen.

belemmering van milieubelastende functies in de omgeving

Er worden een campinggebouw/groepsaccommodatie en recreatiewoningen in de vorm van blokhutten opgericht. Dit zijn geen gevoelige functies in het kader van de VNG systematiek. Daarmee kan er dus geen sprake zijn van belemmering van bedrijven voor industriële lawaai en industriële geur.

Ten aanzien van geur door agrarische activiteiten, wat buiten de VNG systematiek valt, is in paragraaf 'Geur' aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

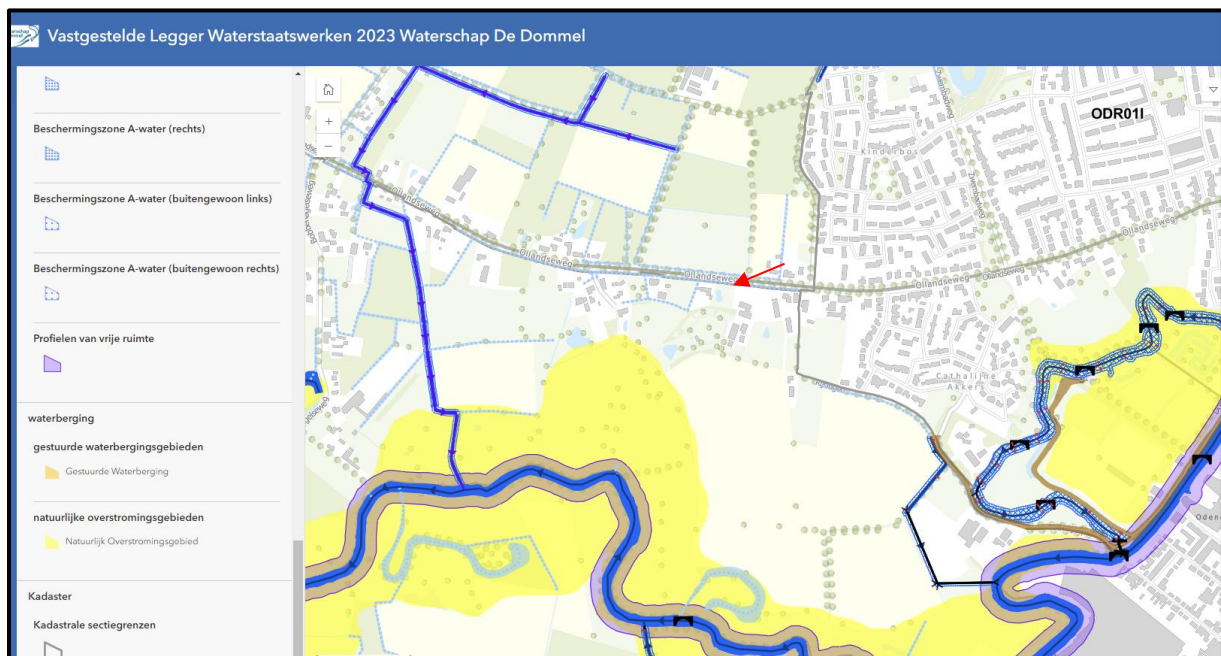
4.10 Waterhuishouding

Het beleid van Waterschap is al eerder omschreven in hoofdstuk 3.3 van deze toelichting. Wel moet nog een zorgvuldige afweging van het initiatief worden gemaakt ten aanzien van het watersysteem en de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater.

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

Waterhuishoudkundige situatie

De planlocatie is gelegen in bodemtype cHn23 (Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemigfijn zand). De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG bedraagt 40-60 cm -mv. Rond de planlocatie is een stelsel van kavel- en bermsloten aanwezig. Bescherming van waterlopen wordt via de Legger en Waterschapsverordening van het Waterschap geregeld.



Figuur 4.6: Leggerwatergang [Waterschap De Dommel]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het voorliggende plan ziet op de plaatsing van recreatiewoningen/blokhutten en de realisatie van een campinggebouw met groepsaccommodatie. Voor het beoogde plan worden een bouwwerk opgericht. Er is sprake van een toename van verhard oppervlak.

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De planlocatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. In de huidige situatie zijn er 6 woningen aangesloten op de gemeentelijke drukrioolput ter hoogte van Ollandseweg 119, dit al erg veel. Voor het op te richten campinggebouw met groepsaccommodatie zal een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel gerealiseerd moeten worden.

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het hemelwater is afgekoppeld en spoelt af naar de op de locatie gelegen vijver. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, die opgegaan is in de Waterschapsverordening, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer die ruimtelijke ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt. Als dat het geval is worden er geen eisen aan retentie gesteld. In de beoogde situatie wordt een campinggebouw met groepsaccommodatie van 150 m² gerealiseerd. Ook wordt hier ca. 150 m² verharding aangelegd. Het water op de recreatiewoningen/blokhutten stroomt direct af naar de gronden waarop ze staan. Dit komt op het zelfde neer als het plaatsen van een tent of een caravan. De toename van de verharding bedraagt dus minder dan 500 m². Er worden door het waterschap derhalve geen eisen aan retentie gesteld.

Met betrekking tot het hemelwater zijn in het 'Programma Water en Riolering Meierijstad' strengere regels opgenomen bij toename van verhard oppervlak door nieuwbouw. Op de planlocatie zijn twee waterbergingen aanwezig. Eén op het achtergelegen perceel, nabij de zone waar de recreatiewoningen/blokhutten geplaatst worden en één naast de locatie van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie.

Het hemelwater dat afstroomt van de recreatiewoningen/blokhutten wordt via de bodem naar de nabijgelegen waterberging geleid, zoals nu reeds gebeurd met het hemelwater dat op de caravans, campers en/of tenten gebeurd. Het hemelwater afkomstig van het campinggebouw met groepsaccommodatie wordt naar de nabij gelegen waterberging geloosd. Hiermee heeft het hemelwater ruim voldoende tijd in de bodem te infiltreren en wordt voldaan aan de minimale eis voor een hemelwatervoorziening van 60 mm / m² verhard oppervlak.

Het vrijkomende huishoudelijk afvalwater wordt geloosd via het riool. De bezoekers van de blokhutten maken gebruik van het bestaande sanitaire gebouw van de camping. De hoeveelheid afvalwater zal voor wat betreft de blokhutten (nagenoeg) niet toenemen in vergelijking met de huidige camping. Er worden immers kampeerplaatsen ingeleverd ten behoeve van de blokhutten.

Het huishoudelijk afvalwater van de groesaccommodatie zal indien mogelijk op de bestaande drukriolering van Ollandseweg 121 worden aangesloten. Met het aanleggen van deze aansluiting is in het verleden rekening gehouden met een uitbreiding. Er zit al een extra buis voor een tweede aansluiting in de aanwezige pompput. De hoeveelheid afvalwater van de groepsaccommodatie kan worden afgeleid van de gemiddelde hoeveelheid afvalwater per persoon in Nederland van 125 liter per dag. Er wordt een groepsaccommodatie beoogd voor 25 personen, waardoor de hoeveelheid afvalwater per dag ca. 3.125 liter per dag bedraagt. Er kan een theoretische maximale hoeveelheid per uur berekend worden. Dit maximum treedt op wanneer alle 25 aanwezige personen binnen 1 uur na het toilet bezoeken en gaan douchen. Volgens het CBS en Brabant Water wordt met douchen ca. 45 liter water verbruikt en het doorspoelen van het toilet maximaal ca. 10 liter. Totaal wordt er dan maximaal 55 liter per persoon afvalwater in één uur geloosd, wat neerkomt op 1.375 liter. Wanneer deze maximale hoeveelheid afvalwater te groot is voor de capaciteit van de aanwezige drukriolering, zal een bufferput van 1.000 liter aangelegd worden, zodat de lozingspiek wordt afgevlakt.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Om vervuiling te voorkomen zal het vrijkomende huishoudelijk afvalwater van het campinggebouw met groepsaccommodatie geloosd worden op een nieuwe aan te leggen aansluiting op het drukrioolstelsel.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Met het beoogde plan worden de belangen van Waterschap De Dommel niet geschaad.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat de locatie binnen het 'Groene Woud', een cultuurhistorisch Landschap met CHW-code LSGW, ligt. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld

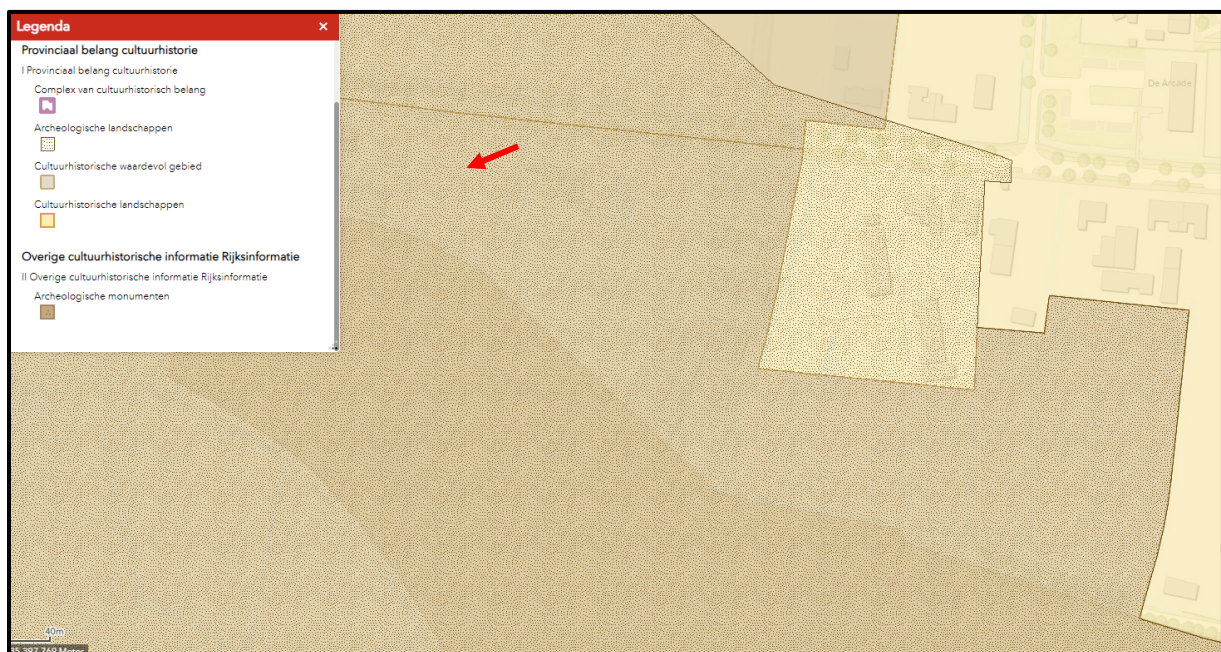
met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

Voor dit gebied is een ontwikkelstrategie van toepassing die gericht is op het behoud van de kleinschalige karakteristieken. Er worden eisen gesteld aan de uitbreidingen van dorpskernen, de economische dragers dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud en de cultuurhistorische waardering moet worden vergroot door het vergroten van de beleving.

Het professionaliseren van de camping door het plaatsen van recreatiewoningen/blokhutten en het realiseren van een campinggebouw met groepsaccommodatie is een economische drager die afgestemd is op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud en draagt bij aan het vergroten van de beleving, waardoor de cultuurhistorische waardering wordt vergroot. De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelstrategie die van toepassing is op het gebied.

De planlocatie is ook gelegen in het 'Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel', een cultuurhistorisch waardevol gebied met CHW-code GW28. Het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel is een fraai beekdal met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal. Voor dit gebied is de strategie gericht op het planologisch beschermen van de waarden en kenmerken van het gebied.

Het verplaatsen van het bouwvlak uit een gebied met cultuurhistorisch waardevolle bolle akkers naar de locatie ten westen van de oprit nabij de Ollandseweg draagt bij aan het beschermen en behouden van de waarden en de kenmerken van de cultuurhistorische waardevolle akker en van het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel.



Figuur 4.7: Cultuurhistorische waardenkaart [Provincie Noord-Brabant]

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is de locatie ook gelegen in het 'Dommeldal Nuenen-Gestel', een archeologisch landschap met CHW-code ALS22. Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen. Deze zijn ook tot landschap 22 gerekend, evenals de met oude bouwlanden bedekte dekzandrug tussen Best en Nijnsel en een vergelijkbare rug ten noorden van Sint-Oedenrode.

De strategie voor dit gebied is gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid).

Het archeologiebeleid van gemeente Meierijstad is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 10 april 2025. De planlocatie is voor een groot gedeelte gelegen in een gebied met bestemmingsvlak 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld dient een rapport te overlegt te worden, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken die aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Binnen de zone waarin de blokhutten geplaatst gaan worden, zal de bodem niet dieper dan 30 cm geroerd worden. De blokhutten worden zonder fundering op de grond geplaatst. Binnen deze zone is een archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

Voor het gehele gebied geldt de wettelijke zorgplicht en blijft de beschermende regeling uit het omgevingsplan van kracht. Er wordt daarom wel rekening gehouden met toevalsvondsten tijdens eventueel noodzakelijke graafwerkzaamheden. Daarmee worden de archeologische belangen afdoende beschermd.

Ter plaatse van het beoogde campinggebouw met groepsaccommodatie zal de bodem over een groter oppervlak dan 50 m² en dieper dan 30 cm worden geroerd. Voor dit gebied dient een archeologisch rapport overlegt te worden.

Op 14 januari 2026 is door Transect b.v. een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit rapport, met projectcode 25090046, blijkt dat er een kleine kans aanwezig is dat er archeologische resten gevonden worden in het plangebied. Het rapport is als bijlage 7 toegevoegd. Ook geldt de algemene zorgplicht, waardoor bij een eventuele archeologische vondst de nodige maatregelen genomen zullen worden. De archeologische belang zijn hiermee afdoende beschermd.

4.12 Verkeer en parkeren

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van het plan niet wezenlijk veranderen. Een en ander is inpasbaar in de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes.

Door het plaatsen van 11 recreatiewoningen/blokhutten en het realiseren van een campinggebouw met groepsaccommodatie op verplaatst bouwvlak zullen op de locatie geen

wezenlijke veranderingen optreden in het aantal verkeersbewegingen. Er zal dus geen sprake zijn van belemmeringen op het gebied van mobiliteit. Op de locatie zelf blijft voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Derhalve is er geen overlast naar de omgeving te verwachten of problemen voor de verkeersafwikkeling.

Uitgaande van de normen van het CROW is de ontwikkeling van de verkeersbewegingen af te lezen in onderstaande tabel:

	Aantal	Verkeersgeneratie	Verkeersbewegingen
Huidige situatie			
Kampeerplaatsen	25	0,4/plaats	10
Totaal			10
Beoogde situatie			
Kampeerplaatsen	20	0,4/plaats	8
Recreatiewoningen/Blokhutten	11	0,4/hut	4,4
Groepsaccommodatie	1	12,1	12,1
Totaal			24,5

Voor de recreatiewoningen/blokhutten is dezelfde norm aangehouden als voor de kampeerplaatsen. Het gebruik is immers hetzelfde. Het gaat enkel om een luxe vorm van kamperen.

Voor groepsaccommodatie is geen norm opgenomen in het CROW. Daarom is de norm van een 1-sterrenhotel genomen. Deze functie komt het dichtst in de buurt van een groepsaccommodatie. De normen zijn vastgesteld per 10 kamers.

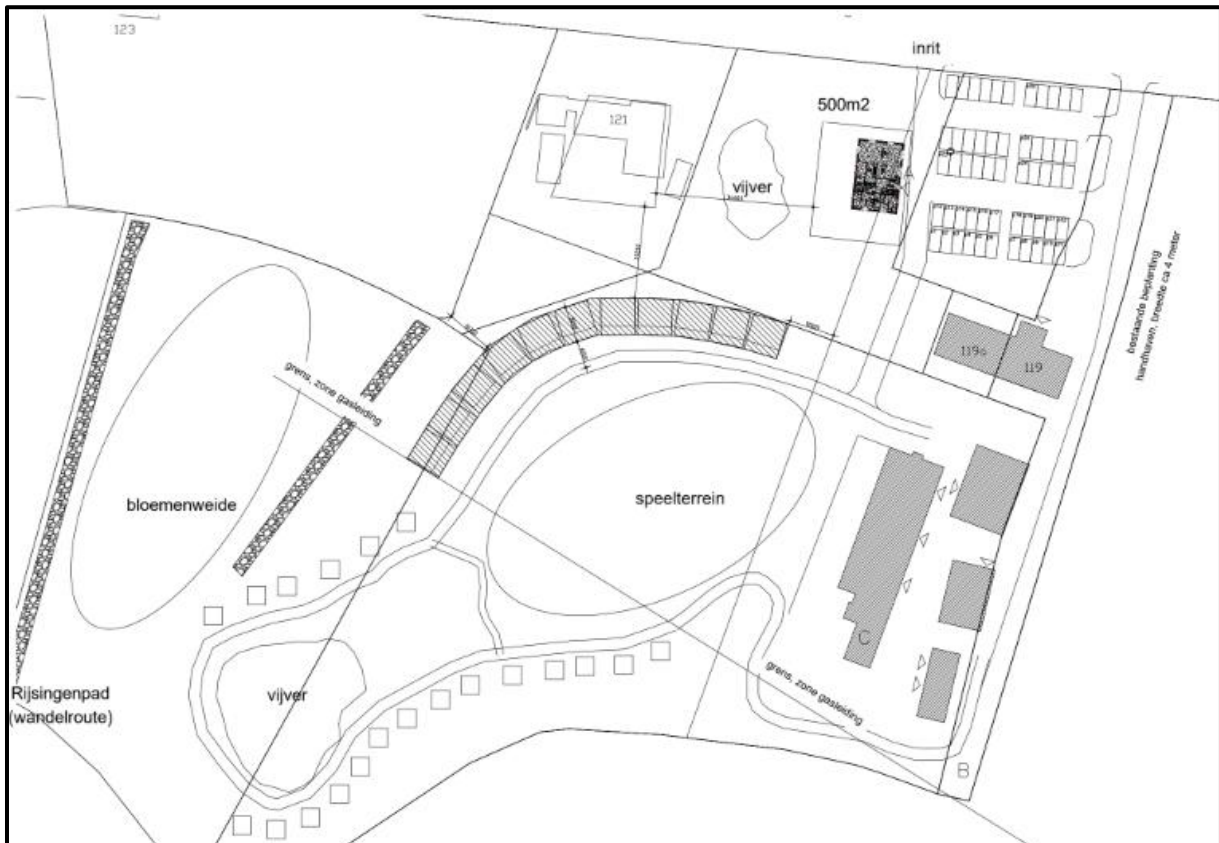
De ontwikkeling veroorzaakt een toename van verkeersbewegingen van 14,5 verkeersbewegingen per dag. Wat neerkomt op ongeveer 1 verkeersbeweging per uur.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen geldt het volgende:

	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Huidige Situatie			
Kampeerplaatsen	25	1,3/plaats	32,5
Totaal (afgerond)			33
Beoogde situatie			
Kampeerplaatsen	20	1,3/plaats	26
Recreatiewoningen/Blokhutten	11	1,3/hut	14,3
Groepsaccommodatie	1	8,3	8,3
Totaal			49

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het kampeerterrein zal in de praktijk lager liggen, omdat veel kampeersers met een camper komen. De camper wordt gestald op de kampeerplaats en hiervoor is geen parkeerplaats nodig. Voor het aantal parkeerplaatsen bij de groepsaccommodatie is uitgegaan van worst-case dat er 3 mensen per auto zullen zitten,

in sommige gevallen zal dit iets meer zijn, maar daar is voor nu van uitgegaan. Wanneer je dit deelt door 25 personen komt het uit op (na afronding) 8 parkeerplaatsen die moeten worden aangelegd voor de groepsaccommodatie. Op eigen terrein worden, zoals aangegeven op onderstaande tekening 23 extra parkeerplaatsen en 4 laadpunten voor elektrische auto's. Zoals op onderstaande situatietekening is weergegeven, is op het eigen perceel voldoende ruimte beschikbaar.



Figuur 4.8: Situatietekening met parkeerplaatsen

4.13 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderdeel in de samenleving. Ontwikkelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat ze niet alleen voorzien in de behoeften van de huidige generatie, maar ook rekening houden met de gevolgen voor de toekomstige generaties. In de Omgevingswet zijn specifieke doelen voor duurzaamheid opgenomen en zijn mogelijkheden opgenomen voor overheden om duurzaamheid te verankeren in het beleid. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan regels vastleggen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast kunnen gemeenten normen stellen die de gewenste staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving vastleggen als beleidsdoel.

In het geldende omgevingsplan zijn nog geen specifieke regels of omgevingswaarden voor duurzaamheid opgenomen. Wel is het van belang dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen al rekening wordt gehouden met duurzaamheid en duurzaam ontwikkelen.

Het plaatsen van 11 recreatiewoningen/blokhutten en het realiseren van het campinggebouw met groepsaccommodatie draagt bij aan duurzaamheid. De gebouwen worden volgens de huidige eisen ten aanzien van energie, isolatie en duurzaamheid (vanuit het Bal) opgericht.

Hierdoor verminderd het energieverbruik en wordt de camping zoveel mogelijk energieneutraal. Door de ruime landschappelijke inpassing draagt het initiatief bij aan versterking van de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling wordt, zoals aangegeven, hydrologisch neutraal ontwikkeld en er zullen voldoende schaduwplekken ontstaan, zodat hittestress voorkomen wordt. Tevens draagt recreatie bij aan het algemeen welzijn.

het initiatief zal de doelstellingen voor duurzaamheid niet in de weg staan.

4.14 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, met uitzondering van de riolering. Het campinggebouw met groepsaccommodatie zal voorzien worden van een nieuwe aansluiting op het drukrioolstelsel.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

4.15 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningslijnen veroorzaken magneetvelden die gezondheidseffecten kunnen veroorzaken. Om effecten op de gezondheid te voorkomen is het daarom belangrijk dat gevoelige gebouwen of functies op voldoende afstand van een hoogspanningsverbinding worden gerealiseerd. De afstand die daarbij aangehouden moet worden is afhankelijk van het type hoogspanningsverbinding en de hoeveelheid stroom die er door loopt.

De dichtst bijgelegen hoogspanningslijnen zijn gelegen op een afstand van ca. 5 km van de locatie. Met deze afstand zal geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de gezondheid op de locatie.

4.16 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het buitengebied kunnen op agrarische percelen bij de teelt van gewassen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Momenteel zijn er juridisch geen minimale afstanden vastgesteld tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Aangenomen wordt dat onder normale omstandigheden een afstand van 50 meter voldoende moet zijn om gezondheidsrisico's door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uit te sluiten.

Binnen een afstand van 50 meter rondom het bouwvlak waarop de recreatiewoningen/blokhutten gerealiseerd worden, bevindt zich alleen het agrarische perceel op hetzelfde kadastrale perceel. Op dit perceel wordt een bloemenweide aangelegd en zal middels regels en geometrie het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen worden uitgesloten.

Volgens het huidige omgevingsplan mag de afstand van het op te richten campinggebouw tot de as van de weg waaraan gebouwd wordt niet minder dan 30 meter bedragen. De afstand van het campinggebouw tot aan het tegenover gelegen agrarische perceel bedraagt dus 45 meter. Het perceel is in gebruik als grasland en wordt als zodanig niet bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. In het Bal (paragraaf 3.6.3 Telen van gewassen in de openlucht)

zijn lozingsvoorschriften voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is het toepassen van de beste beschikbare technieken (BBT). Hieronder vallen driftreducerende spuittechnieken. Verder grenst het perceel aan de voorzijde aan een sloot. Volgens de waterschap verordening moet langs het oppervlaktewater een teeltvrije zone worden aangehouden. Hierdoor wordt de afstand tussen het campinggebouw en het perceel feitelijk vergroot.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan is de Uniforme Voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Deze procedure is, kort samengevat, in drie stappen in te delen, namelijk de periode vóór de publicatie van het ontwerp van het plan, het ontwerp van het plan en de vaststelling van het plan.

Voor het ontwerp van het plan maakt de gemeente eerst bekend dat zij voornemens zijn het omgevingsplan te wijzigen. Dit maken zij bekend in het gemeenteblad via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Als nodig stelt een gemeente daarbij ook een milieueffectrapportage op.

Als het ontwerp van het plan gepubliceerd kan gaan worden moet de gemeente eerst, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp, bekendmaken dat het ontwerp gepubliceerd gaat worden. Ook dit wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad via de LVBB. Daarna kan het ontwerp worden gepubliceerd. De gemeente moet daarbij het ontwerp besluit in het gemeenteblad publiceren en het ontwerp plan 6 weken voor eenieder ter inzage leggen. Tijdens deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp plan in te dienen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Als er geen zienswijzen op het ontwerp binnen komen dan kan het ontwerp plan worden vastgesteld. Komen er wel zienswijzen binnen op het ontwerp dan moeten deze eerst door de gemeente worden beantwoord. Mogelijk zijn daarbij nog wijzigingen in het plan nodig voordat dit kan worden vastgesteld.

Als de eventuele zienswijzen naar behoren zijn beantwoord en er geen wijzigingen meer nodig zijn dan kan het plan worden vastgesteld. Ook bij het vastgestelde plan moet de gemeente dit eerst bekend maken in het gemeenteblad via de LVBB. Daarbij moet de gemeente ook aangeven op welke manier anderen bij het initiatief zijn betrokken, of met andere woorden, op welke manier participatie heeft plaatsgevonden. De gemeente moet daarnaast vermelden door wie, op welke manier en binnen welke termijn beroep mogelijk is.

De wijziging van het omgevingsplan treedt normaal gesproken 4 weken nadat het vastgestelde plan is gepubliceerd in werking. De gemeente kan echter een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Ook als beroep op het plan is ingediend dan kan dit de termijn waarbinnen het plan in werking treedt uitstellen. De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

Als een wijziging van het omgevingsplan de Uniforme Voorbereidingsprocedure heeft doorlopen en in werking is getreden en er geen zienswijzen of beroep zijn ingediend of eventueel ingediende zienswijzen of beroepen in voldoende mate zijn beantwoord, dan wordt het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd. Vanuit de Uniforme Voorbereidingsprocedure is het nog wel belangrijk om aan te geven of er voldoende participatie heeft plaatsgevonden.

Ten behoeve van het initiatief heeft een participatie plaatsgevonden. Daarnaast zijn geen zienswijzen of beroepen ingediend en/of zijn ingediende zienswijzen en beroepen in voldoende mate beantwoord. Er zijn daarmee geen verdere maatschappelijke bezwaren ten aanzien van het initiatief.

Het initiatief wordt daarmee als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit project een aparte overeenkomst gesloten met betrekking tot het verhalen van de gemaakte kosten. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Verder zal ook het verhalen van eventuele planschade in een aparte overeenkomst worden geregeld.

Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geregeld, waarmee het initiatief economisch uitvoerbaar wordt geacht..

5.3 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 *Aanleiding*

Dit plan betreft een wijziging van het Omgevingsplan van gemeente Meierijstad voor de locatie Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode. Aanleiding is het plan van initiatiefnemer de camping te professionaliseren. Hiervoor zullen recreatiewoningen/blokhutten op het kampeerterrein worden geplaatst en wordt een campinggebouw met groepsaccommodatie op een verplaatst bouwvlak gerealiseerd.

6.2 *Regels*

Wijziging van het omgevingsplan regelt middels een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GOFLO), dat het omgevingsplan ten behoeve van dit initiatief gewijzigd kan worden.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

Zoals al eerder omschreven in de inleiding van deze toelichting is het voor de initiatiefnemer om meerdere redenen wenselijk om op de locatie recreatiewoningen/blokhutten te plaatsen en een campinggebouw met groepsaccommodatie op een verplaatst bouwvlak te realiseren. Hiervoor heeft eerst een vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Waarbij gemeente heeft aangegeven dat ze het beoogde plan voorstelbaar acht.

Tevens is met het oog op de participatie een omgevingsdialoog gehouden. Een verslag hiervan is als separate bijlage toegevoegd.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp besluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit plan opgenomen.

7.3 Verslag procedure

Verslag procedure PM