Vaststelling toelichting bestemmingsplan
‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’

Januari 2025

Vaststelling toelichting bestemmingsplan

‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’
Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan:	Verbruggen Juridisch Advies Mr. A.W.R.A. Verbruggen Adriaen van Ostadehof 22 5753 CP Deurne a.verbruggen@verbruggenadvies.nl
Architect:	.EU Architecture and Urbanism Ir. B.W.H. Munsters Blasiusstraat 8 5754 AV Deurne
Opdrachtgever:	

IMRO CODERING:	NL.IMRO.1948.OLL000BP0012023P-VG01
Kenmerk:	BP.PastoorSmitsstraat-Roest.2022.14
Datum:	10 januari 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Bestemmingsplan 6
1.3 De gewenste ontwikkeling in relatie tot het bestemmingsplan 7
1.4 Opzet bestemmingsplan 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 18

Hoofdstuk 3 Beleidskader **22**
3.1 Rijksbeleid 22
3.2 Provinciaal beleid 26
3.3 Gemeentelijk beleid 36
3.4 Conclusie beleidskader 38

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **39**
4.1 Milieu 39
4.2 Archeologie 54
4.3 Water 55
4.4 Natuur 60
4.5 Parkeren 62
4.6 Kabels en Leidingen 64
4.7 Gezondheid en endotoxine 64
4.8 Spuitzones 69
4.9 Hoogspanningslijnen 70
4.10 Mer-beoordeling 70

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **73**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 73
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 73
5.3 Conclusie 73

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **74**
6.1 Planstukken 74
6.2 Toelichting op verbeelding 74
6.3 toelichting op regels 74

Bijlagen bij de toelichting:

1. Bodemrapport
2. Geur en endotoxine onderzoek
3. Geluidonderzoek
4. Archeologie onderzoek
5. Quickscan flora en fauna
6. Aerius berekening
7. Landschappelijke Inpassing - Groenplan
8. Kaart bovengrondse situatie – verkeer-water
9. Geohydrologisch onderzoek
10 Bergingsberekening
11 Beeldkwaliteitplan
12 Omgevingsdialoog
13 Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Steeds vaker moeten mensen wanneer ze afhankelijk worden van zorg of wegens het ontbreken van geschikte woningen gedwongen hun vertrouwde omgeving verlaten, terwijl ze daar graag willen blijven wonen. Aan de hand van dit gedachtengoed word steeds vaker gezocht naar een antwoord op de vraag: hoe een veilig, zorgeloos, gelukkig dorpsleven vormgegeven kan worden, in een sterk 'vergrijzende' samenleving.

Ook de gemeente Meierijstad omschrijft in haar woonvisie (juli 2018), haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te willen versterken met behoud van de lokale identiteit. Hierbij wordt ingezet op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften. Prioriteit wordt gelegd bij bijzondere woonvormen voor starters, jonge gezinnen en senioren. Initiatiefnemer is voornemens om met zijn initiatief een bijdrage te leveren aan voornoemde kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad voor de kern Olland.

De planlocatie, plaatselijk bekend als, Pastoor Smitsstraat 36 te Olland, is een gebied met de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Op het perceel staat één huis met bijbehorende voorzieningen. Initiatiefnemer wil het aantal woningen in het plangebied uitbreiden tot 33 (een toename van 32 woningen).

De locatie is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Olland, ten noorden van de Pastoor Smitsstraat en ten oosten van Roest. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het buitengebied van de gemeente Meierijstad. De percelen die in het noorden en oosten grenzen aan het plangebied zijn in gebruik als landbouwgrond. Aan de zuid- en westzijde zijn woningen gesitueerd. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, perceelnummers 7067, 7068, 7069, 7071, 7072, 7074, 7075 en 7076.

Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het initiatief past in een goede ruimtelijke ordening en dat omgevings- en milieuaspecten het initiatief niet in de weg staan.

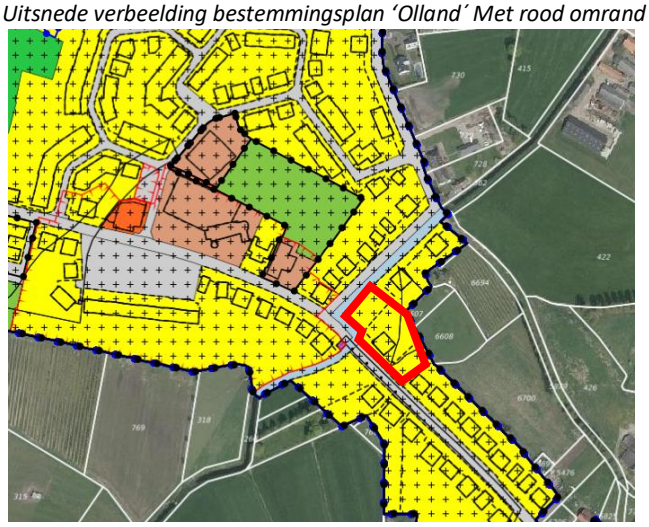
1.2 Bestemmingsplan

1.2.1 Bestemmingsplan 'Olland'

Een deel van het plangebied, de locatie hoek pastoor Smitsstraat - Roest te Olland, is gelegen in het gebied van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Olland´ (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2009) van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. Voorts kent de planlocatie de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie' en de functieaanduiding 'tuin'.

De planregels maken het realiseren van drie vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk. Deze woningen zijn gerealiseerd en zijn plaatselijk bekend als Roest 2a, Roest 2c en Pastoor Smitsstraat 36. Binnen de voornoemde bestemming is de realisatie van het initiatief niet rechtstreeks mogelijk. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding is dit deel van het plangebied rood omkaderd.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Olland´ Met rood omrand een deel van het plangebied



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

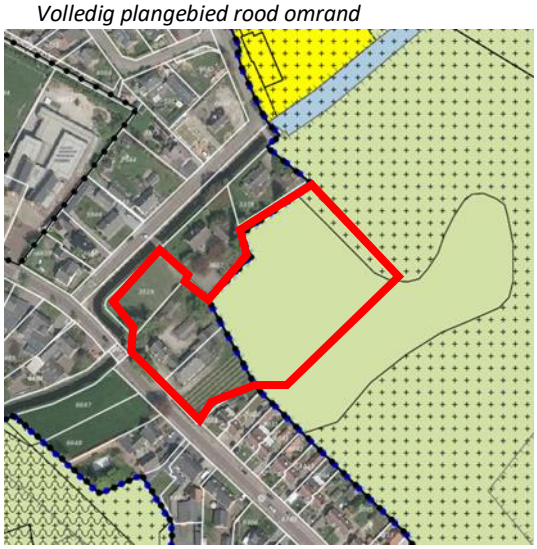
1.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

De percelen direct grenzend aan het perceel plaatselijk bekend als Pastoor Smitsstraat 36 te Olland zijn gelegen in het gebied van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2012) van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden', de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1'.

De planregels maken de realisatie van woningen niet mogelijk. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding is dit deel van het plangebied rood omkaderd.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Volledig plangebied rood omrand



Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied heeft de enkelbestemmingen ''Wonen' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Binnen deze bestemmingen is het realiseren van één vrijstaande woning toegestaan. Het realiseren van 32 extra woningen is niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerk oplossing geboden om in het plangebied 32 extra woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving
Hoofdstuk 3: Beleidskader
Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.
Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf worden de kenmerken van het plangebied en haar omgeving geanalyseerd. Deze analyse is gebaseerd op de methode lagenbenadering. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen, waarbij van onder naar boven wordt gewerkt.

1. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem.
2. De volgende laag bevat verkeers- en energienetwerken.
3. De laatste laag, de occupatielaag bevat de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

2.1.1 Fysieke ondergrond

<u>Hoogte</u>

De kern Olland is ontstaan op relatief gezien hogere gronden, zoals zichtbaar op onderstaande hoogtekaart. Dit is logisch omdat de oorspronkelijke occupatie vaak plaatsvond op oeverwallen en andere relatief hoger en droger gelegen gronden tussen de natuurlijke waterlopen als rivieren en beken in.

Het plangebied ligt in een gebied met een vrij stabiele hoogte van tussen de 8,5 en 9,5 meter boven NAP. Ook het dorp Olland ligt op deze hoogte. Aan de hand van een hoogtemeting op 18 december 2020, is het maaiveld in beeld gebracht. Het maaiveld heeft hoogteverschillen van 9,10 meter tot 8,70 meter. Er is echter geen patroon in de hoogteverschillen te herkennen. Binnen het plangebied is een hoogteverschil van circa 40 centimeter aanwezig.

Het plangebied is aan de zuidzijde begrenst door woningen aan de Pastoor Smitsstraat, onderdeel van de kern Olland en aan de westzijde door een A-watergang met aan de overzijde de kern Olland. Met het initiatief wordt de kern Olland richting het oosten uitgebreid op gronden die op eenzelfde hoogte liggen als de kern zelf. De locatie betreft een logische uitbreiding van de kern.

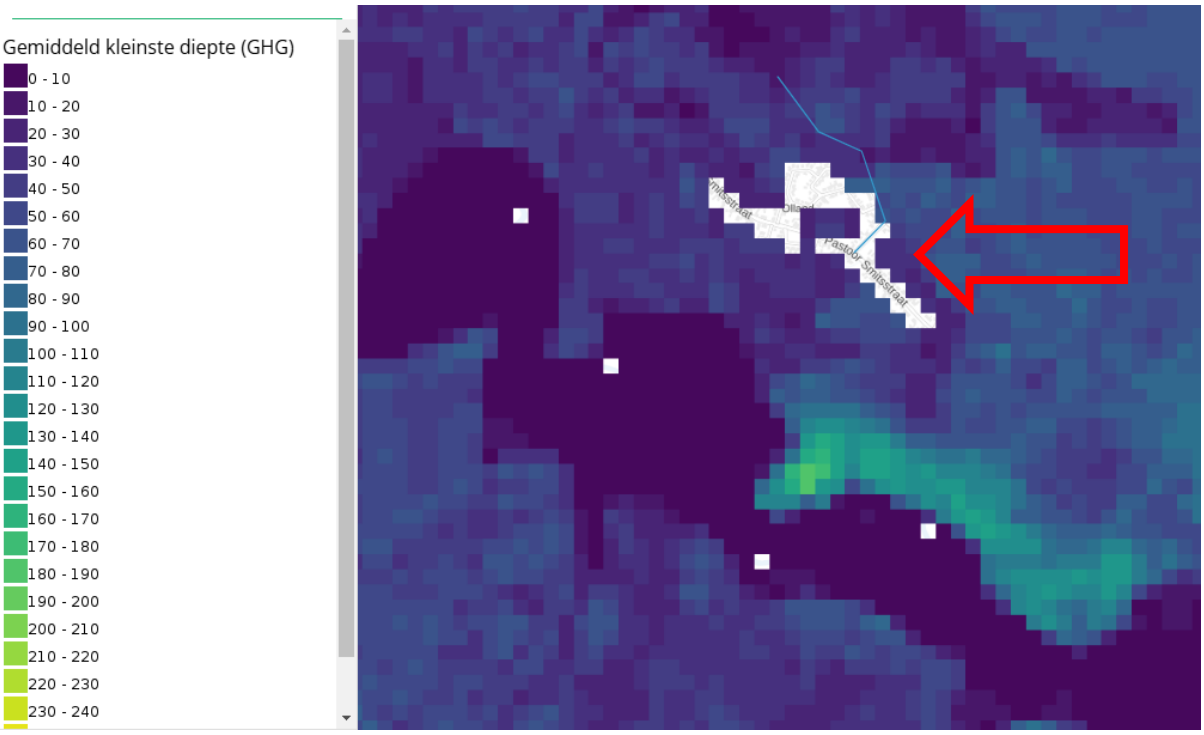
Hoogtekaart (Bron: AHN) plangebied aangeduid door rode pijl

Grondwater

De gemeente Meierijstad bestaat grofweg uit dekzandruggen, dekzandvlaktes en beekdalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de grond infiltreren. In de dekzandvlaktes kan het water door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen moeilijk infiltreren in de bodem en wordt het voornamelijk via oppervlaktewater afgevoerd. De grondwaterstanden variëren. De beekdalen van de AA en Dommel liggen lager in het landschap. Het water dat op hogere gronden infiltreert, stroomt in de richting van de beekdalen en komt hier als kwel weer naar boven. De grondwaterstand in de beekdalen is daardoor hoog[1].

Als bijlage 9 bij deze toelichting is een geohydrologisch onderzoek gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 8,2 meter boven NAP is en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) 7,1 meter boven NAP bedraagt. Het peil in het plangebied is 9 meter waarmee het grondewater zich op een diepte van circa 80 centimeter in de bodem bevindt (GHG). Grondwater staat gezien het voorgaande niet aan het initiatief in de weg.

Op onderstaande kaart is de GHG weergegeven. Op circa 550 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Dommel. Op de kaart is duidelijk te zien dat het plangebied een lagere grondwaterstand heeft dan het zuidelijk gelegen Dommeldal.



Kaart Gemiddelde kleinste diepte (GHG) (Bron: Bodemdata.nl) met aanduiding plangebied rode pijl

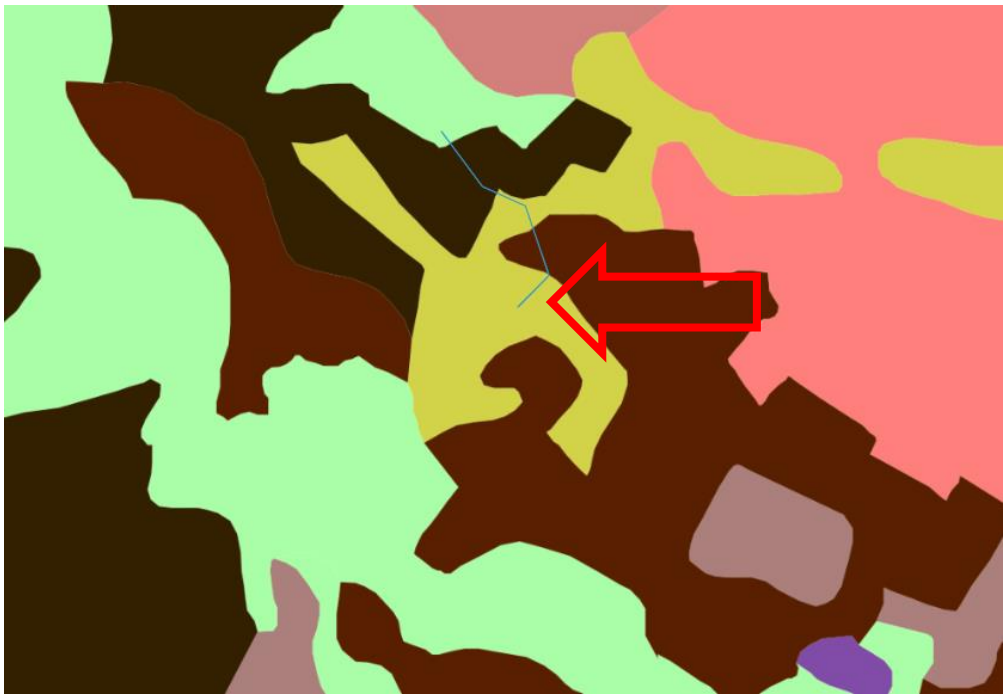
[1] Royal Haskoning DHV (2020) Landschapsanalyse Meierijstad

Bodem

De landschappen binnen de gemeente Meierijstad zijn gevormd op dekzanden en in beekdalen. Onder andere door de verschillen in hoogte en waterhuishouding zijn verschillende bodemtypen gevormd. In de gemeente Meijerijstad zijn de volgende bodemtypen te onderscheiden:

1. Podzolgronden;
2. Eerdgronden;
3. Veengronden;
4. Leemgronden, en;
5. Duinvaaggronden[2].

Onderstaande kaart geeft de bodemtypen weer rondom de kern Olland. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied (aangeduid met de rode pijl) sprake is van Gooreerdgronden, lemig fijn zand. Dit zijn kalkloze zandgronden met een minerale eerdlaag van 15-50 cm dikte, zonder ijzerhuidjes, en geen roest; of roest beginnend dieper dan 35 cm, of roest beginnend ondieper dan 35 cm en over meer dan 30 cm onderbroken. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand.



Uitsnede bodemkaart (Bron: Bodemdata.nl) met ligging plangebied aangeduid met rode pijl

De ontwikkeling in relatie tot de fysieke ondergrond

De ondergrond betreft een agrarisch perceel. Uit het voorgaande blijkt dat de fysieke ondergrond geschikt is voor het initiatief. Daarnaast zijn in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan verschillende onderzoeken gedaan naar de ondergrond. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem, grondwater en archeologie niet in de weg staan aan het realiseren van dit initiatief. De bodem is zoals uit het als

[2] Royal Haskoning DHV (2020) Landschapsanalyse Meierijstad

bijlage 1 bij deze toelichting gevoegde bodemrapport geschikt voor de nieuwe functie. Ook het grondwater (bijlage 9 bij deze toelichting) staat het initiatief niet in de weg. Het initiatief gaat uit van verharding maar neerslag wordt in het plangebied opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd. Hiervoor zijn voorwaardelijke verplichtingen in de regels opgenomen die zorgen voor de aanleg van wadi's en waterbergende maatregelen bij woningen. Het effect van de realisatie van het initiatief op het grondwater zal dan ook minimaal zijn. Ook is een archeologisch onderzoek gedaan. Het rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit rapport blijkt dat het gehele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.

2.1.2 Netwerklaag

Infrastructuur

De planlocatie is gelegen ten oosten van Roest en ten noorden van de Pastoor Smitsstraat in het zuiden van de kern Olland.

Het plangebied wordt ontsloten op de Pastoor Smitsstraat, een straat die van oost naar west dwars door de kern Olland loopt. De Pastoor Smitsstraat verbindt aan de zuidzijde Olland met Sint Oedenrode. Roest loopt van de Pastoor Smitsstraat naar Horst en vormt voor een groot deel de grens van de kern Olland met het buitengebied. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan Roest en Pastoor Smitsstraat met aan de overzijde van de straat woningen. Ook aan de Pastoor Smitsstraat grenst het plangebied aan de oostzijde aan woningen. Tussen de percelen aan de Roest en de weg is een watergang gesitueerd.

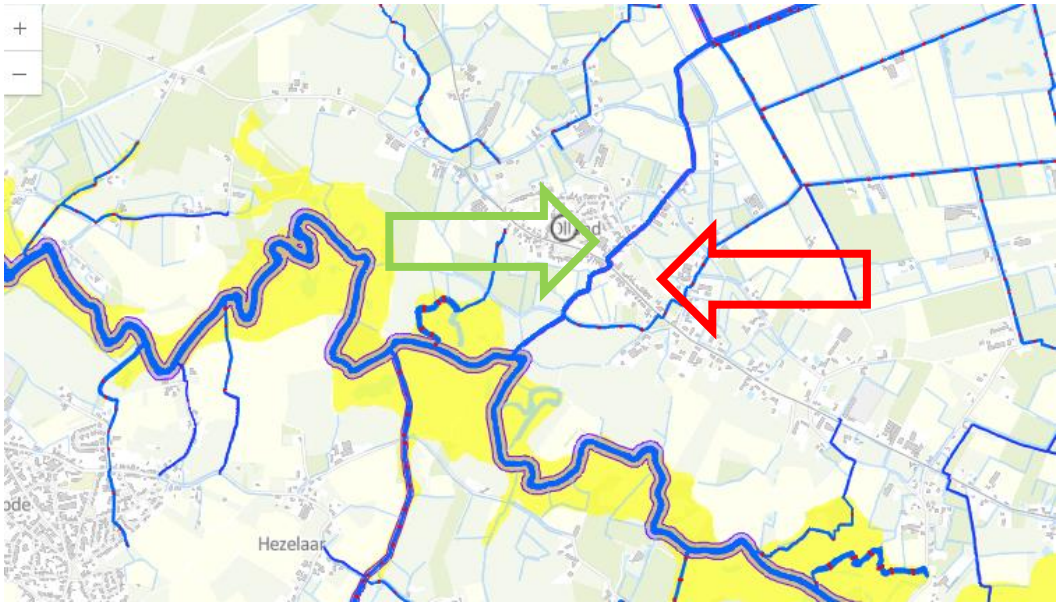
In de huidige situatie is in het plangebied één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Naast de gebouwen is er in het plangebied slechts beperkt verharding aanwezig, de percelen zijn voornamelijk als tuin ingericht. Daarnaast is een groot deel van het plangebied (gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied) in gebruik als landbouwgrond. In dit deel van het plangebied is geen bebouwing of verharding aanwezig.

Het plangebied ligt tussen de rijksweg A2 (op circa 3,6 kilometer) en de Rijksweg A50 (op circa 4,5 kilometer). De A2 verbindt Maastricht via Eindhoven, Den Bosch en Utrecht met Amsterdam. De A50 verbindt Eindhoven via Arnhem met Emmeloord. Door de nabijheid van beide rijkswegen is het plangebied en de kern Olland goed bereikbaar met de auto.

Binnen of in de direct nabijheid van het plangebied zijn geen hoofdenergienetwerken gelegen. Op ruim 5 kilometer van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding. Deze leiding heeft geen negatieve gevolgen voor het initiatief, zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 4.9.

Waternetwerk

Op circa 550 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Dommel. Tussen de straat Roest en het plangebied is een A-Watergang, De Ollandse Waterloop, gelegen. De A-watergang wordt onderhouden door Waterschap de Dommel. Op de 'Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel' is het watersysteem rondom Olland te zien.



Uitsnede Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel

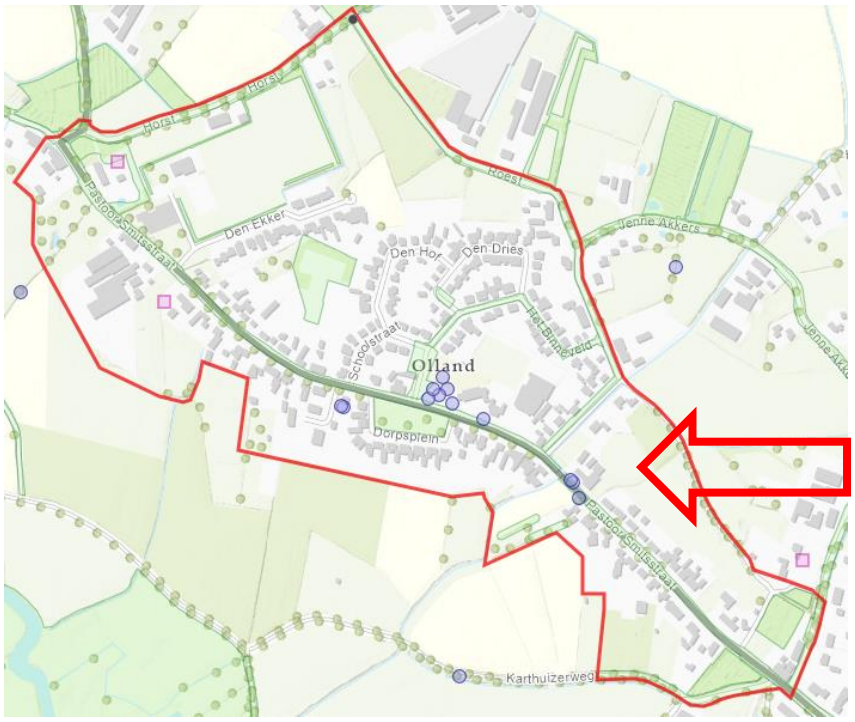
Op bovenstaand kaartbeeld is in de gele contour de Dommel zichtbaar. De rode pijl geeft het plangebied aan en de groene pijl de Ollandse waterloop. Het initiatief bestaat uit het toevoegen van verhard oppervlak in de directe omgeving van de Ollandse Waterloop. Onderdeel van het initiatief is een wadi. De wadi krijgt een capaciteit van 60 mm per m2 in het plangebied toe te voegen verhard oppervlak. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat hemelwater dat in het plangebied neerkomt, in het plangebied wordt opgevangen en zal infiltreren.

Door de aanleg van de Wadi blijft de afvoercapaciteit- en peil van de Ollandse Waterloop in tact en is de waterafvoer geborgd. Hierdoor zijn er geen negatieve uitstralingseffecten op de omgeving te verwachten.

Ecologisch netwerk

Het Dommeldal ten zuiden van het plangebied is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Het natuurnetwerk is een netwerk van natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Het plangebied vormt zelf geen onderdeel van het NNB. Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' bevindt zich op een afstand van circa 7 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de aftsanden tot het plangebied heeft het initiatief geen (significant negatieve) invloed op de natuurgebieden. Zie ook paragraaf 4.4 van deze toelichting. De gemeente Meierijstad heeft een zogenaamde Groen Kaart opgesteld

waarop alle houtopstanden zijn opgenomen waarvoor een omgevingsvergeunning aangveraagd moet worden bij bijvoorbeeld kap. In het plangebied komen geen te beschermen bomen voor.



Uitsnede Groene Kaart waarop de rode pijl het plangebied aanduidt.

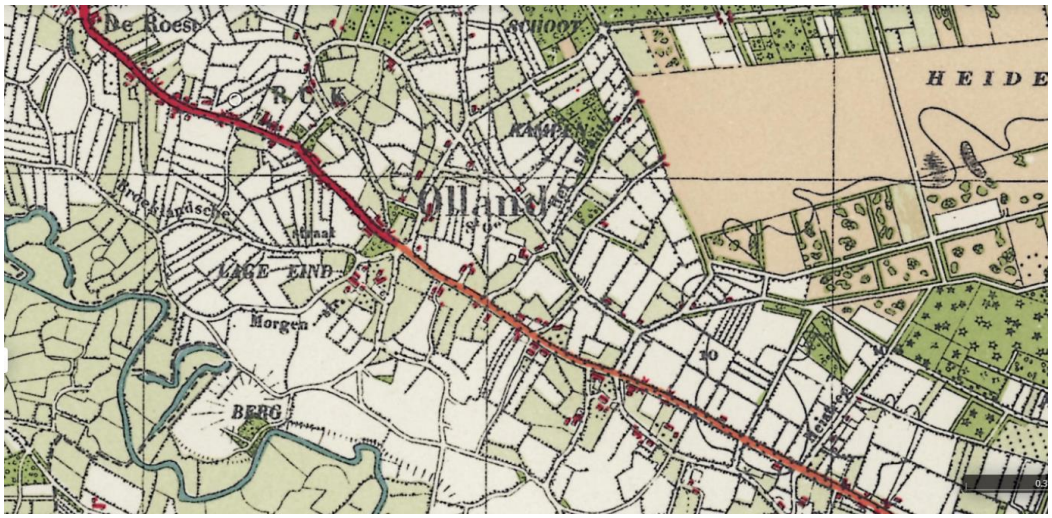
<u>De ontwikkeling in relatie tot de netwerklaag</u>
Het plangebied is grotendeels gelegen op een agrarisch perceel. Het kan goed ontsloten worden op de bestaande infrastructuur en het plangebied zelf krijgt een adequate wegenstructuur die voor de ontsluiting van de woningen zorgt in combinatie met voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast kent Olland nog een busverbinding met een opstapplaats aan de Pastoor Smitsstraat. De dichtstbijzijnde natuurgebieden betreffen Natuur Netwerk Brabant waarvan het dichtstbijzijnde op circa 250 meter van de noordelijke rand van het plangebied ligt. Gezien de afstand zal het plangebied geen negatieve invloed (grondwater, flora en fauna) op het NNB hebben.

2.1.3 Occupatielaag

<u>Historische ontwikkeling</u>
Door vondsten die in 1965 zijn gedaan kan worden geconcludeerd dat de bewoningsgeschiedenis van Olland al voor onze jaartelling is begonnen. Het huidige Olland is ontstaan als bebouwingslint langs de doorgaande weg van Sint-Oedenrode naar Sint-Michielsgestel. Deze weg loopt evenwijdig aan het Dommeldal en ligt op de overgang van de hoger gelegen gronden en het beekdal. De bebouwing heeft zich in de loop der tijd langs dit lint verdicht. In de 19e eeuw groeide de wens om een zelfstandige parochie op te richten. In 1865 werd de Sint-Martinuskerk ingewijd en was de wens werkelijkheid geworden. In de zeventiger jaren van de vorige eeuw is

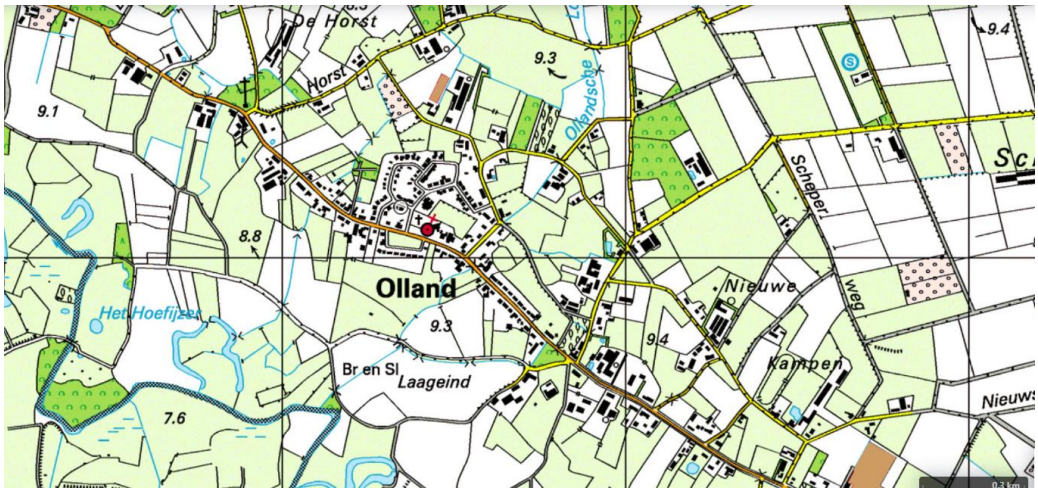
door een stedenbouwkundige ingreep bij de kerk een pleintje langs de weg gelegd. Op deze manier is geprobeerd Olland een centrale plek te geven. Vanaf de jaren tachtig in de vorige eeuw is dit centrale punt versterkt door de realisering van een uitbreidingswijk aan de noordoostzijde van het plein.

Het plangebied is al die tijd onbebouwd geweest en ligt inmiddels tegen de rand van de kern Olland aan. De volgende afbeeldingen tonen de historische ontwikkeling van de kern Olland aan van 1950 tot nu (bron: Topotijdreis.nl).

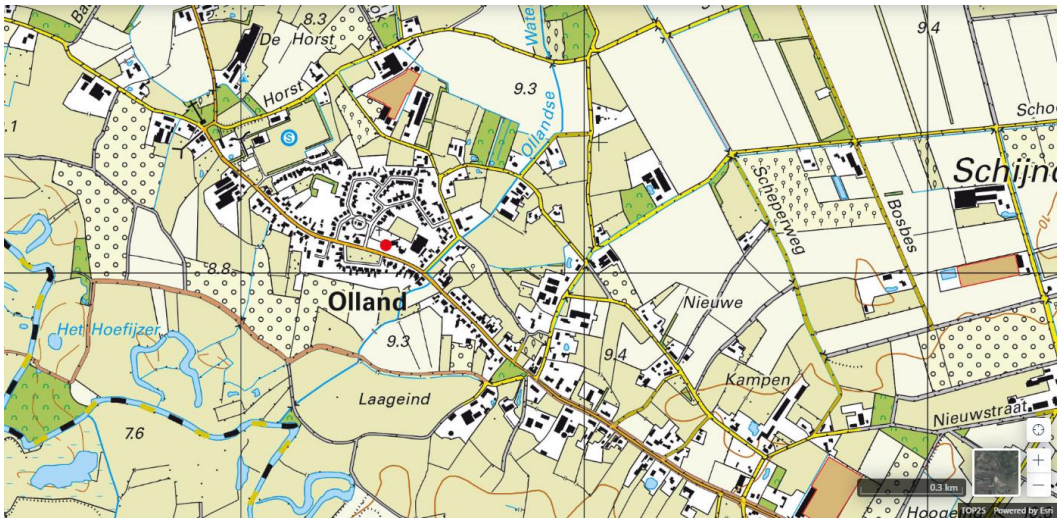


Olland 1950

Olland 1975



Olland 2000



Olland 2023

<u>Directe omgeving</u>

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Olland en betreft een gebied tussen de straten Roest (westzijde) en Pastoor Smitsstraat (zuidzijde). Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de woningen die aan de Pastoor Smitsstraat staan en aan de westzijde aan de woningen aan Roest. Aan de Noord en oostzijde grenst het plangebied aan landbouwgronden.

Luchtfoto met ligging plangebied

Luchtfoto met de verbeelding eroverheen

Plangebied

De percelen die in het noorden en oosten grenzen aan het plangebied zijn in gebruik als landbouwgrond. Aan de zuid- en westzijde zijn woningen gesitueerd. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, perceelnummers 7067, 7068, 7069, 7071, 7072, 7074, 7075 en 7076.

Weiland op de voorgrond en bosbessengaard op achtergrond, gefotografeerd in noordoostelijke richting.

Westzijde terrein met weiland langs Ollandse Waterloop, gefotografeerd in noordelijke richting

Op perceel 7074 (Pastoor Smitsstraat 36) is een woning met bijgebouwen gesitueerd. Deze woning blijft bestaan. Op dit perceel komen een streekproductenwinkel en een pleisterplaats. Op onderstaande afbeelding is de bestaande bebouwing weergegeven.

Bestaande woning met bijgebouwen, Pastoor Smitsstraat 36

<u>De ontwikkeling in relatie tot de occupatielaag</u>

Het plangebied heeft in de Iov de aanduidingen stedelijk gebied en verstedelijking afweegbaar. Het betreft grotendeels een agrarisch perceel waarop een woonwijk wordt gerealiseerd met 32 woningen. Gezien de aanduidingen in de Iov werd door de provincie al voorgesorteerd op de mogelijkheid dat op deze locatie ooit een stedelijke functie zou worden gerealiseerd. De functie wonen past binnen de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. De kern Olland heeft al jaren geen woningen meer gebouwd, in de kern is geen ruimte om te bouwen en de inwoners hebben de wens dat er gebouwd wordt. In de woonvisie Meierijstad is voor Olland een

woningbouwopgave opgenomen. De woondeal die voor Noordoost Noord-Brabant gesloten is maakt dat Meierijstad bijna 7.000 extra woningen moet bouwen. De functie wonen is toekomstbestendig en doet geen afbreuk aan andere functies in het gebied zoals landbouw en natuur.

2.2 Toekomstige situatie

Woningbouw

Initiatiefnemer is voornemens om de woning met bijgebouwen aan de Pastoor Smitsstraat 36 te behouden. In het plangebied worden vervolgens 32 nieuwe woningen gerealiseerd. Na realisatie zijn er in het plangebied 33 woningen aanwezig.

Naast de aanwezige watergang wordt het plangebied landschappelijk ingepast waardoor een mix van 'groen, rood en blauw' aan de rand van het stedelijk gebied ontstaat. Op deze plek begint de zachte transitie van de kern Olland naar het achter gelegen buitengebied waarbij de natuur naar de huizen komt.

De wooneenheden kunnen voor verschillende doelgroepen worden ingezet. Het betreft woningen voor vitale senioren, jonge gezinnen, starters en alleenstaanden. De volgende woningtypen worden gerealiseerd:

Type woning	**Aantal**
Vrijstaand	4
Twee-onder-één-kap	4
Hoekwoning	8
Tussenwoning	8
Appartement	8
Totaal	32

In hoofdstuk drie wordt onder gemeentelijk beleid besproken hoe de te bouwen woningen passen in de Doelgroepenverordening van de gemeente. Als bijlage 10 bij deze toelichting treft u het beeldkwaliteitsplan aan dat een impressie geeft van het initiatief. Hierna volgen enkele uitsneden uit het beeldkwaliteitsplan.

Op het adres Roest 2a te Olland is een winkel in zacht fruit en asperges gesitueerd. Naast asperges en zacht fruit worden er ook confituren, gelei en sappen verkocht, gemaakt van zacht fruit. Onderdeel van onderhavig initiatief is het verplaatsten van de winkel naar Pastoor Smitsstraat 36. Naast het eigen geteelde zacht fruit en asperges en de daarvan afgeleide producten wil initiatiefnemer op de nieuwe locatie ook het nuttigen van de producten in een pleisterplaats aanbieden. Hierbij kan gedacht worden aan wafels en pannenkoeken met zacht fruit, in het seizoen asperges, en dit vergezeld van andere streekproducten. Ook wordt het assortiment van de winkel verder uitgebreid met streekproducten van andere producenten in de omgeving.

De winkel en de pleisterplaats worden gesitueerd in het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 150 m2. De winkel krijgt een oppervlakte van 50 m2 en de pleisterplaats krijgt een oppervlakte van 100 m2. Daarnaast wordt buiten een terras met een oppervlakte van maximaal 100 m2 ingericht. Voorts wordt een nieuw bijgebouw (garage) bij de woning gerealiseerd.

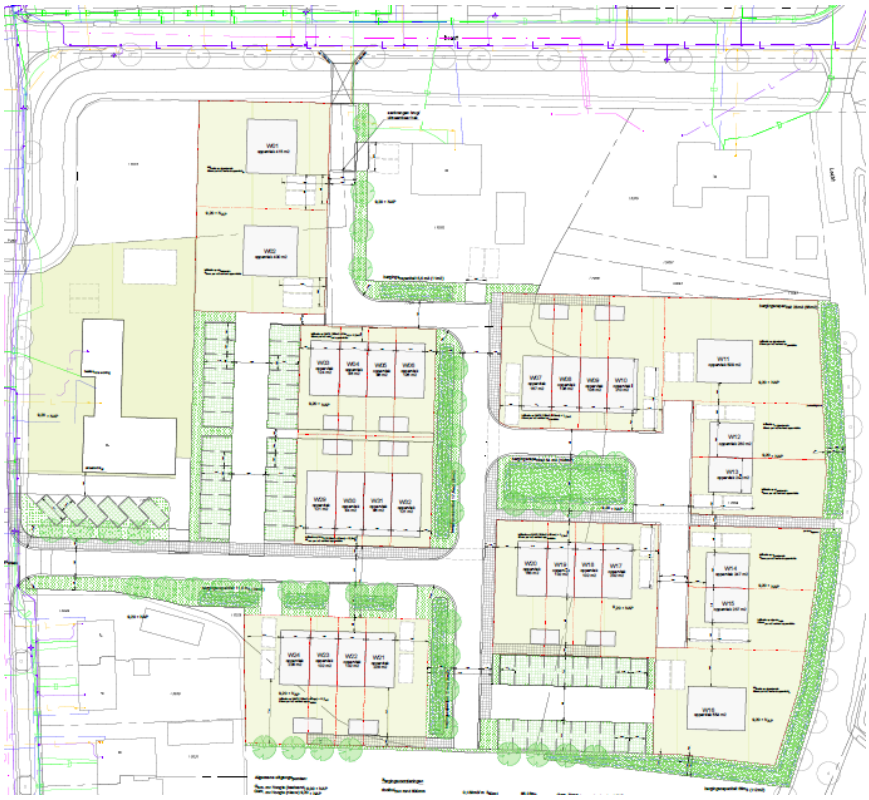
Groen

Ten behoeve van dit initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Uit het inpassingsplan blijkt hoe in het plangebied omgegaan wordt met groen en hoe de nieuwe woningen worden ingepast in het landschap. Behalve inpassing draagt groen in grote mate bij aan de leefbaarheid van de bewoners van het plangebied. Groen brengt ontspanning en koelte in de zomer. Bij de gekozen beplanting is rekening gehouden met de eigenschappen van de beplanting. Planten die bekend zijn vanwege hinderlijke zaden of pollen, die tot overlast, hinder of allergieën kunnen leiden, maken geen onderdeel uit van de beplanting zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Kortheidshalve verwijzen wij hier, voor een exacte beschrijving van het groen in het plangebied, naar het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd.

Naast voornoemde landschappelijke inpassing wordt aan de oostzijde de overgang van het plangebied naar het landelijk gebied duurzaam groen afgerond. Deze afronding is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting. Voor een exacte beschrijving van de afronding wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 13. De zuidzijde van het plangebied grenst aan gronden van de gemeente Meierijstad waar voor de toekomst woningbouw is voorzien. In overleg met de gemeente wordt het plangebied aan deze zijde niet duurzaam groen ingepast.

Infrastructuur

Door bureau ‘Grasveld civiele techniek’ is in kaart gebracht hoe de woningen en infrastructuur in het plangebied zullen landen. Op de tekening van het plangebied zijn de wegprofielen, voetpaden, wadi’s, parkeerplaatsen en woningen ingetekend. Hierna een afbeelding van de kaart zoals opgesteld door Grasveld civiele techniek.



Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Pastoor Smitsstraat met een insteek ten zuiden van de bestaande woning op nummer 36. Voorts wordt er aan de Roest ten westen van Roest 2a een brug over de watergang gerealiseerd. Kortheidshalve verwijzen we hier naar de tekening van Grasveld Civiele Techniek die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd, en hiervoor is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 32 woningen met bijbehorende voorzieningen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk

en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie waarbij door de situering in bestaande stedelijk gebied en direct daaraan grenzend dit niet ten koste gaat van toekomstige generaties. Door de bouw van 32 woningen is het voor een generatie dorpsgenoten mogelijk om zich blijvend in Olland te vestigen. Daarnaast komt er een streekproductenwinkel en een pleisterplaats. Het initiatief komt de leefbaarheid en identiteit van Olland ten goede. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggende plannen.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorwaarden geformuleerd waaraan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voornoemd artikel luidt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De bouw van de woningen betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en in het gebied verstedelijking afweegbaar. In het plangebied worden 32 woningen toegevoegd.

In de kern Olland is al jaren geen woningbouwproject meer geweest. Met name jongeren hebben of dreigen het dorp te verlaten. Ook voor ouderen zijn er vaak geen

passende woningen. Dit initiatief voorziet in een behoefte en kan bijdragen aan het behoud van de identiteit van Olland en daarmee een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp. Binnen de kern Olland is geen plaats waar dit initiatief gerealiseerd kan worden.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking als een project enige omvang heeft. Het omslagpunt om van 'enige omvang' te spreken ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de bouw van 32 nieuwe woningen. Met de bestaande woning komen er in totaal 33 woningen in het plangebied. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Woonvisie Meierijstad

In de woonvisie van de gemeente Meierijstad, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2018, is het volgende opgenomen: Alle dertien kernen van Meierijstad hebben hun eigen karakter, identiteit en dynamiek. Deze diversiteit maakt Meierijstad uniek. In iedere kern vinden we bewoners die daar graag willen (blijven) wonen vanwege de (sociale) binding die ze voelen en/of vanwege het gezonde leefklimaat met veel groen en ruimte.

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. We streven, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.
Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten

De woonvisie wil bijdragen aan leefbare en vitale kernen. De gemeente wil dit bereiken door regie te voeren en faciliteren. Voor onderhavig initiatief zijn daarbij de volgende zaken van belang:

- We leggen het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen);
- We zetten in op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.

- We hanteren bij de woningbouwplannen de nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften;
- De inwoners van de kernen nemen verantwoordelijkheid en ook het initiatief om samen met de gemeente te onderzoeken wat de specifieke plaatselijke woningbehoefte is, met name die vanuit de jongeren en ouderen, en wat daarvoor mogelijke oplossingen zijn. Dit om maatwerk per kern vast te kunnen stellen. Zowel bij de inventarisatie als bij de uitwerking van mogelijke oplossingen faciliteert en ondersteunt de gemeente de inwoners.

De Woonvisie gaat voor de kern Olland uit van een woningbehoefte van 37 woningen tot 2028. Het toevoegen van maximaal 32 woningen aan de woningvoorraad past binnen de woningbouwopgave voor Olland.

Het initiatief voorziet in woningen die de doorstroom in het dorp moeten bevorderen, er is sprake van inbreiding en uitbreiding. Door de wijze waarop het initiatief wordt neergezet met veel groen en kleine kavels is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Het initiatief zal worden uitgevoerd in een vorm die de woningen voor verschillende doelgroepen geschikt maakt. Daarbij worden verschillende type woningen gerealiseerd. In hoofdstuk 2 is een tabel opgenomen waaruit blijkt welke type woningen en welke aantallen van elk type woning worden gerealiseerd.

<u>Actieplan Woningbouw 2021</u>
Naast de Woonvisie kent de gemeente Meierijstad ook Het Actieplan Woningbouw 2021. Het actieplan is een aanvulling /aanpassing op de Woonvisie die is opgesteld vanwege veranderende provinciale woningbouwprognoses. De wijzigingen ten opzichte van de Woonvisie zijn als het ware een addendum op de woonvisie. Het Actieplan Woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor onze gemeente en hoe we dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie. In het Actieplan zijn de volgende prognoses opgenomen.

Prognose Olland:
Actieplan Woningbouw 2021: 67
Gerealiseerd t/m 2022: 1
Restant opgave per 2023: 66
Harde plancapaciteit per 01-08-2023: 5
Restant behoefte: 61
Daarmee is het plan om 32 woningen toe te voegen passend binnen de behoefte voor Olland

Prognose Meierijstad
Actieplan Woningbouw 2021: 6813
Gerealiseerd t/m 2022: 1135
Restant opgave per 2023: 5678
Harde plancapaciteit per 01-08-2023: 1487
Restant behoefte: 4191
Daarmee is het plan om 32 woningen toe te voegen passend binnen de behoefte voor de gemeente Meierijstad

* Cijfers zijn op basis van 130% t.o.v. de provinciale prognose wegens op te vangen mogelijke planuitval.

Conclusie laddertoets
Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en het Actieplan Woningbouw 2021 en daarmee dus ook in de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee staat artikel 3.1.6, tweede lid Bro onderhavig initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet, die naar alle waarschijnlijkheid op 1 oktober 2022 dan wel 1 januari 2023 in werking treedt, bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie loopt, zoals hiervoor reeds opgemerkt, vooruit op de (landelijke) invoering van de Omgevingswet, waarbij iedere overheidslaag verplicht wordt een omgevingsvisie vast te stellen.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het betreft ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de middellange (horizon 2030) en lange (horizon 2050) termijn. Naast deze specifieke ambities geldt als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie wil werken aan een concurrerende, duurzame economie. De concurrentie tussen steden en regio's en de grote veranderingen in de economie zijn de motor voor de Brabantse economie om te blijven vernieuwen en zich aan te passen. De provincie wil economie en leefomgeving sterker koppelen, waar beide van profiteren. Want een goed functionerende economie stelt ons in staat te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor.

Om tot een concurrerende, duurzame economie te komen is een aantrekkelijk vestigingsklimaat van belang. De omgevingsvisie stelt om dit te bereiken onder andere: We koesteren de aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie. Dit vraagt om investeren in behoud, versterking en belevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur en cultuurhistorische waarden. We zorgen dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in woonvormen, die aansluiten op de wensen van de inwoners en een recreatieaanbod met een breed scala aan mogelijkheden van stiltegebied tot pretpark. Stad en landelijk gebied samen maken Brabant tot werk-, woon-, en recreatieprovincie bij uitstek.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben de provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Onderhavig initiatief is getoetst aan de laatste geconsolideerde versie van 1 augustus 2023.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel,

de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

De artikelen 3.5 tot en met 3.8 Iov maken onderdeel uit van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Artikel 3.5 regelt een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 Iov)
b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 Iov);
c. meerwaardecreatie (artikel 3.8 Iov).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;
d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

Ad a.: De nieuwe woningen worden niet gebouwd binnen bestaand ruimtebeslag. Een deel van de bebouwing komt in stedelijk gebied maar een groot deel van de nieuwe voorzieningen komen in het gebied: verstedelijking afweegbaar. Zoals hierna onderbouwd voldoet het plan aan de bepalingen uit de artikelen 3.42 en 3.43, waarmee is aangetoond dat er feitelijk onvoldoende ruimte is om de woningen in het bestaand stedelijk gebied van de kern Olland te realiseren.

Ad b.: In paragraaf 3.1.3 is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c.: Het bouwen binnen een bestaand bouwperceel is niet mogelijk. De nieuw te bouwen woningen worden in het bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 36 te Olland allen binnen een bouwvlak gebouwd.

Ad d.: Zoals hierna bij de beschouwing van artikel 3.43 Iov ook is opgemerkt is in de kern Olland intensivering van bestaand ruimtebeslag niet mogelijk. In de kern Olland is feitelijk nauwelijks ruimte voor nieuwbouw aanwezig. Voor de hoeveelheid van 32 woningen die met dit initiatief aan het areaal worden toegevoegd, is in de kern van Olland zeker geen ruimte zonder dat dit ten koste zou gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Er zijn geen panden die makkelijk verbouwd kunnen worden naar woningen en verticale bouw is niet passend in de kern Olland.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Voor een nadere onderbouwing van de lagenbenadering wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Artikel 3.8 Meerwaardencreatie
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen we urgente kwesties aan andere opgaven koppelen, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegrondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Het initiatief draagt zeker bij aan meerwaardecreatie. Met dit initiatief worden voor het eerst in lange tijd weer woningen voor de gemeenschap van Olland gebouwd. Jongeren kunnen in het eigen dorp blijven wonen of terugkeren. Ook kan de bouw van 32 woningen een verhuisgolf in een dorp op gang brengen. Met name de sociale cohesie van het dorp zal hiervan profiteren. De wijk wordt op een kwalitatief hoogwaardige wijze vorm gegeven waarmee de kwaliteit van de leefomgeving in het plangebied gegarandeerd is, iets wat ook zal afstralen op de (directe) omgeving. De woningen worden gasloos gebouwd en zullen bijna energieneutraal zijn, daarmee bijdragend aan minder verspilling van grondstoffen en klimaatbelasting. De bouw van de woningen levert huisvesting op. Bewoners kunnen een steentje bijdragen aan de economische positie van Brabant, zonder adequate huisvesting zal het werven van voldoende werknemers door het bedrijfsleven in Brabant onder druk komen te staan.

Naast het voorgaande draagt de kwaliteitsverbetering van het landschap ook bij aan meerwaardecreatie. De kwaliteitsverbetering is geregeld in artikel 3.9 Iov.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap
In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke kwaliteitsverbetering. Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. De regeling gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De woningbouwlocatie ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ behoort daarbij tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is daarbij de afspraak dat een vaste afdracht per m2 plaatsvindt, te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

Als grondprijs wordt € 310 per m2 gehanteerd. Deze prijs is gebaseerd op actuele grondprijzen binnen de gemeente Meierijstad en in lijn met de normatieve grondprijzen die de gemeente hanteert in Olland (2023).

Investeringsbijdrage

	Grondprijs per m2	Opp. uitgeefbare grond	Totaal
Planmatige stedelijke ontwikkeling	€ 310	5.535 m2	€1.715.850
Basisinspanning			1%
Investeringsbijdrage			€ 17.158,50

Op basis van bovenstaande berekening bedraagt de investeringsbijdrage € 17.158,50. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat dit bedrag wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente.

Naast de investeringsbijdrage is er ook een landschappelijk inpassingsplan en het document Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde opgesteld die als bijlage 7 en 13 aan deze toelichting zijn toegevoegd. De uitvoering en in stand houding van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de aanduiding 'Groen – voorwaardelijke verplichting' op de verbeelding.

Het plangebied is in de Iov gelegen in het gebied dat deels is aangeduid als Landelijke kern en deels als Verstedelijking afweegbaar. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop beide gebieden duidelijk zichtbaar worden weergegeven.

Uitsnede kaart 3 met het plangebied rood omkaderd. Bruin: Landelijke kern. Paars: Verstedelijking afweegbaar.

Landelijke kern
Voor het deel van het plangebied dat is gelegen in 'Landelijke kern' geldt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke structuur van Noord-Brabant. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant.

Artikel 3.42 van de Iov Duurzame stedelijke ontwikkeling luidt:
Lid 1
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het initiatief voldoet voor wat betreft het deel van het plangebied dat ligt in stedelijk gebied aan de regels die de Iov in artikel 3.42, lid 1 stelt. Het betreft een locatie waar wonen wordt ontwikkelt binnen stedelijk gebied en is passend binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 5.4 van de Iov.

Deze afspraken zijn uitgewerkt in het woningbouwprogramma en de woonvisie Meijerijstad 2018. De ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de uitgangspunten van deze beleidskaders (zoals hiervoor onder de laddertoets uiteen is gezet).

Artikel 3.42, lid 1 sub b stelt dat er sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In Lid 2 van artikel 3.42 wordt uitgelegd wat onder een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt verstaan. Omdat dit ook een vereiste is voor een ontwikkeling in het gebied met de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’ wordt dit voor het gehele plangebied hierna besproken. Het plan voldoet aan lid 1 van de artikel 3.42 IOV, de onderbouwing van lid 2 volgt hierna.

<u>Verstedelijking afweegbaar</u>
Artikel 3.43 geeft de regels weer voor het bouwen in gebieden met de aanduiding Verstedelijking afweegbaar. Het artikel luidt:

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Ad a. Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke ontwikkelingen dan is dat mogelijk binnen Afweging duurzame verstedelijking. In de kern Olland is feitelijk nauwelijks ruimte voor nieuwbouw aanwezig. Voor de hoeveelheid van 32 woningen die met dit initiatief aan het areaal worden toegevoegd, is in de kern van Olland zeker geen ruimte zonder dat dit ten koste zou gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Het is jaren geleden dat er in de kern gebouwd is. De te bouwen woningen passen in de Woonvisie Meierijstad 2018 en de regionale afspraken over woningbouw.

Ad b. In de kern Olland is geen sprake van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat getransformeerd kan worden ten behoeve van woningbouw. Om toch te kunnen bouwen is uitbreiding in plaats van inbreiding een vereiste.

Ad c. De te bouwen woningen passen in de Woonvisie Meierijstad 2018 (inclusief Addendum) en de regionale afspraken over woningbouw. In het regionale afsprakenkader is opgenomen dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen een storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in een landschapsversterkend project wordt gedaan. Als onderdeel van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met dit plan wordt het initiatief ingepast in het landschap en wordt het omliggende landschap versterkt. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Ad d. Bij het ontwerpen van de te bouwen woningen wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige inrichting van het gebied. Het plan draagt zorg voor

een duurzame afronding van het bestaand stedelijk gebied en dit wordt zo vormgegeven dat een eventuele verdere uitbreiding mogelijk blijft. Ook de landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving.

Op bovenstaande foto is het plangebied aangeduid met de oranje druppel. Duidelijk is te zien dat het plangebied ligt tussen het grootste deel van de kern Olland aan de westzijde en een kleiner deel van de kern aan de zuidoostzijde. Met de invulling van het plangebied worden beide delen van de kern Olland op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden. Door het realiseren van de woningen wordt de kern Olland stedenbouwkundig samengevoegd tot één geheel en maakt het plangebied een logische afronding van de kern mogelijk. Het plangebied ligt nu ingeklemd tussen een watergang en de Pastoor Smitsstraat. Het gebied is van weinig ecologische waarde en als akkerbouwgrond is de waarde ook beperkt. Ook de landschappelijke inpassing draagt bij ana de kwaliteit van en de structuren in het gebied. Dit laatste wordt duidelijk bij het bestuderen van het na de ontwerpfase van het bestemmingsplan in samenspraak met de gemeente Meierijstad gewijzigde landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd.

<u>Duurzame stedelijke ontwikkeling</u>

Om een stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, binnen en /of buiten bestaand stedelijk gebied moet er sprake zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Om van een duurzame stedelijke ontwikkeling te spreken moet er voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Ad a. Zoals uit de bijlagen 7, 8 en 13 bij deze toelichting (landschappelijk inpassingsplan, kaart bovengrondse situatie en Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde) blijkt is er sprake van een goede omgevingskwaliteit. De aan te leggen wegen worden breed van opzet er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De breedte van de wegen zorgt ervoor dat deze veilig te gebruiken zijn en het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten zodat de hulpdiensten altijd ter plaatse van een calamiteit in het plangebied kunnen komen. Tenslotte wordt er zorggedragen voor voldoende straatverlichting, wat bijdraagt aan een gevoel van veiligheid. Naast aandacht voor een veilige infrastructuur wordt het gehele plan landschappelijk ingepast. Bij de plantenkeuze is zorggedragen dat er geen planten wordt gebruikt die een negatief effect op de bewoners hebben vanwege pollen of zaden. Ook komen er in het plangebied ruimten die als speelveld voor kinderen kunnen dienen. Tenslotte wordt het gebied aan de oostzijde duurzaam groen ingericht waarmee de overgang van het plangebied naar het landelijk gebied groen wordt vormgegeven.

Ad b. In het plangebied is sprake van een zuinig ruimtegebruik. Er is geen sprake van transformatie van een verouderd stedelijk gebied, dit is in de kern Olland niet voor handen.

Ad c. Alle 32 te bouwen huizen worden als ‘nul op de meter’ gebouwd. De huizen zullen daarom alleen gebruik maken van duurzame energie. De daken zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen waarmee duurzame energie wordt opgewekt.

Ad d. In het plangebied worden bomen geplant die hittestress moeten tegengaan. Daarnaast is er in het plangebied voldoende ruimte om water in het plangebied op te vangen. Voor de te planten bomen wordt verwezen naar bijlagen 7 en 13 (landschappelijke inpassing) en voor de waterberging naar bijlagen 9 (Geohydrologisch onderzoek) en 10 (Bergingsberekening).

Ad e. Het plangebied wordt zo vorm gegeven dat het gebruik van (elektrische) fietsen en voetpaden optimaal mogelijk is, waarbij aangehaakt wordt op de reeds bestaande fietspaden in Olland. Daarnaast kunnen er laadpunten voor elektrische auto's worden geplaatst, zowel particulier als bij de in het plangebied aanwezige parkeerplaatsen.

Ad f. Het plan bestaat alleen uit woningbouw van een economische component is derhalve geen sprake.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het beleid zoals opgenomen in de Iov van de provincie Noord-Brabant geen belemmeringen bestaan voor voorliggend initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Meierijstad

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Meierijstad vastgesteld.
Zoals hiervoor onder Rijks- en Provinciaal beleid (paragraaf 3.1.3) reeds is opgemerkt voldoet het initiatief aan de Woonvisie van de gemeente Meierijstad.

3.3.2 Actieplan Woningbouw 2021

Naast de Woonvisie kent de gemeente Meierijstad ook Het Actieplan Woningbouw 2021. Het actieplan is een aanvulling /aanpassing op de Woonvisie die is opgesteld vanwege veranderende provinciale woningbouwprognoses. De wijzigingen ten opzichte van de Woonvisie zijn als het ware een addendum op de woonvisie. Het Actieplan Woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor onze gemeente en hoe we dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie. In het Actieplan zijn de volgende prognoses opgenomen.

<u>Prognose Olland:</u>
Actieplan Woningbouw 2021: 67
Gerealiseerd t/m 2022: 1
Restant opgave per 2023: 66
Harde plancapaciteit per 01-08-2023: 5
Restant behoefte: 61
Daarmee is het plan om 32 woningen toe te voegen passend binnen de behoefte voor Olland

<u>Prognose Meierijstad</u>
Actieplan Woningbouw 2021: 6813
Gerealiseerd t/m 2022: 1135
Restant opgave per 2023: 5678
Harde plancapaciteit per 01-08-2023: 1487
Restant behoefte: 4191

Daarmee is het plan om 32 woningen toe te voegen passend binnen de behoefte voor de gemeente Meierijstad

* Cijfers zijn op basis van 130% t.o.v. de provinciale prognose wegens op te vangen mogelijke planuitval.

Gezien het voorgaande staat het Actieplan Woningbouw 2021 niet aan onderhavig initiatief in de weg.

3.3.3 Doelgroepenverordening

Op 1 maart 2022 is de gemeentelijke Doelgroepenverordening in werking getreden. Dit is een publiekrechtelijk instrument om de sociale koop- en huurwoningen en de middenkoop- en huurwoningen te reguleren in prijscategorie, instandhouding en doelgroep. Om de garanderen dat de woningen ook als zodanig verhuurd of verkocht worden, worden op de verbeelding aanduidingen opgenomen en deze worden in de regels gekoppeld aan de gebruiksregels. In het plangebied worden 32 woningen gerealiseerd in de navolgende categorieën zoals genoemd in de Doelgroepenverordening.

<u>Sociale huur</u>

In het plangebied worden acht appartementen gerealiseerd. Vier grondgebonden appartementen en vier split level appartementen. Deze acht appartementen worden sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan wordt de volgende regel opgenomen:
Van het maximaal te realiseren totaal aantal woningen, zoals bedoeld in lid 3.2.2.1.e , dient:
ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding Wonen- sociale huur " ten minste 100% van het aantal woningen, als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden, met een minimaal aantal sociale huurwoningen van acht.

<u>Middeldure koop</u>

In het plangebied worden twee tussenwoningen op een klein perceel zonder inrit gerealiseerd en zes tussenwoningen met inrit op een groot perceel.

In het plangebied worden twee hoekwoningen op een klein perceel zonder inrit gerealiseerd en zes hoekwoningen met inrit op een groot perceel.

Deze woningen worden verkocht in het middeldure segment. In het bestemmingsplan wordt de volgende regels opgenomen:
Van het maximaal te realiseren totaal aantal woningen, zoals bedoeld in lid 3.2.2.1.e , dient ter plaatse van de aanduiding " specifieke aanduiding Wonen- middeldure koop" ten minste 100% van het totaal aantal woningen als middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden. Met Middeldure koop wordt een middeldure koopwoning bedoeld zoals omschreven in de Verordening

doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Dure koop
In het plangebied worden vijf vrijstaande woningen en één tweekapper (2 woningen) op een groot perceel met inrit gerealiseerd. Deze woningen worden verkocht in het dure segment. Voor deze woningen hoeft geen bepaling in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

3.3.4 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal Noordoost Brabant gesloten. Noordoost Brabant is de zesde economische regio van Nederland en om dat te blijven moeten er voldoende woningen gebouwd worden. Ook de provincie heeft een afspraak gemaakt met het Rijk. De provincie Noord-Brabant wil de komende tien jaar 130.600 woningen realiseren. Corporaties hebben met het Rijk afgesproken om de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen tot en met 2030 te realiseren. In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties.

Afgesproken is dat de regio Noordoost-Brabant een substantiële bijdrage wil leveren met de bouw van bijna 34.000 woningen, waarvan ca. 22.300 betaalbaar (67%) en waaronder ca. 10.000 (30%) sociale huurwoningen. Meierijstad staat in de woondeal voor de bouw van 6.695 nieuwe woningen aan de lat, tot 2030.

In het plangebied komen 32 woningen waarvan 8 sociale huurwoningen. Dit betreft 25% van de woningen en niet de in de woondeal afgesproken 30% sociale huur. Daarnaast komen er 16 middeldure koopwoningen. De gemeente Meierijstad hanteert een prijs tot 355.000 voor middeldure koop. Op basis van de woondeal is een betaalbare woning maximaal € 355.000. Hiermee komt 50% van de woningen in de categorie betaalbaar. 75% van de woningen zijn betaalbaar, waarvan 25% sociale huur. In totaal worden er meer betaalbare woningen gerealiseerd dan op basis van de woondeal vereist is, al is het aandeel sociale huur 5% te laag (25% i.p.v. 30%). Omdat de planvorming en afspraken dateren van voor de woondeal wordt het aantal van 25% sociale huur als acceptabel geacht en kan het plan in de huidige vorm doorgang vinden.

3.4 Conclusie beleidskader

De realisatie van éénendertig woningen, op meerdere kadastrale percelen gelegen aan de Roest en de Pastoor Smitsstraat te Olland, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

Bodemkwaliteit

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om na te gaan of bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, en zodoende geen humane risico's oplevert voor de gebruikers.

In onderhavige situatie wijzigt een deel van het plangebied van de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden´ naar 'Wonen'. Om te bezien of de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek worden hier ingevoegd en het rapport met kenmerk 222-OPS36-vo-voa-v1 wordt als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Het voornoemde rapport kent de volgende conclusies en aanbevelingen:

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" volgens de NEN 5740 worden aanvaard, omdat geen Locatie specifieke verontreinigingen in de bodem zijn geconstateerd.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoeklocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Meierijstad.

Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest bij de drupzones ten hoogste 50 mg/kg ds bedraagt. Indicatief is bij alle monsters geconstateerd dat in de fijne fractie (kleiner dan 500 :m) losse vezels aanwezig waren.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de nieuwe woonbestemmingen op het perceel. Geadviseerd wordt daarom om bij de asbestsanering van de daken de bovenste 15 cm van de bovenlaag af te graven en af te voeren als met asbest verontreinigde grond.

Voor de nadere onderbouwing van voornoemde conclusies wordt hier kortheidshalve verwezen naar het bodemrapport in bijlage 1 bij deze toelichting.

Voor het perceel pastoor Smitsstraat 36 te Olland geldt dat het bodemrapport niet voldoende is. Ter plekke van de geplande streekwinkel met pleisterplaats in het bestaande bijgebouw naast de woning en het nieuw aan te leggen terras op het perceel Pastoor Smitsstraat 36, is niets bekend over de bodemkwaliteit en of deze geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor de planontwikkeling is uitvoering van aanvullend verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 ter plaatse is noodzakelijk.
Vanwege de sanering van de aangetroffen asbestverontreiniging in de toplaag van de drupzones bij de drie bijgebouwen (stallen en schuren) moet de bodem ter plaatse gesaneerd worden. Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden, de sanering levert geen (financiële) belemmering op voor het initiatief. De asbestverontreiniging levert geen onaanvaardbare humane risico's op, de asbestsanering hoeft niet met spoed uitgevoerd te worden.

Tenslotte dient er in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen, er gelet op afspraken zoals vastgelegd in het geldende regionale bodembeleid, een actualiserend bodemonderzoek van de bovengrond conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de nog te slopen drie bijgebouwen (stallen en schuren) op het perceel Pastoor Smitsstraat 36. Tijdens dit actualiserend bodemonderzoek dient de bodem tevens op asbest te worden onderzocht in verband met de verdachtheid op het voorkomen van asbest vanwege de aanwezige asbestverdachte daken op deze bijgebouwen.

De vergunning voor de pleisterplaats, streekproductenwinkel en het terras is in 2023 reeds vergund. De vergunning is verleend tot en met 2025. De bedoeling is dat het bestemmingsplan de vergunning overneemt omdat het bestemmingsplan de activiteiten rechtstreeks mogelijk maakt. Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, eindigt de vergunning op dat moment en niet in 2025.

De beide bodemonderzoeken NEN 5740 voor zowel de omgevingsvergunning bouwen als het gebruik van de pleisterplaats, streekproductenwinkel en het terras worden gelijktijdig uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De omgevingsvergunning is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De te nemen maatregelen kunnen dan ook in één keer worden uitgevoerd.

Gezien het voorgaande staat het aspect bodem niet aan onderhavig initiatief in de weg.

Geur
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

Om van geurhinder te kunnen spreken moet er sprake zijn van een op te richten geurgevoelig object. Woningen zijn geurgevoelige objecten zoals bedoeld in artikel 1 van de Wgv.

Om te bezien of de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming in relatie tot geur is, door M&A Omgeving BV, een geuronderzoek uitgevoerd. Het rapport wordt als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie uit het geurrapport luidt als volgt:
Voor de woningen geldt dat onderzocht dient te worden of deze een belemmering vormen voor omliggende veehouderijen. Door middel van de omgekeerde werking van de meest nabij gelegen veehouderijen is bepaald of dit het geval is. Voor het plangebied wordt tevens de achtergrond geurbelasting bepaald ten gevolge van alle veehouderijen binnen 4 km afstand.

Voor de woningen dient verder een uitspraak te worden gedaan of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder. Voor de bebouwde kom geldt een hinderpercentage van 12% als grenswaarde. Deze hinderpercentages zijn afkomstig uit de Interim Omgevingsverordening (IOV).

Voor geurgevoelige bestemmingen betekent dit concreet dat de achtergrondbelasting niet hoger mag zijn dan 10 ouE/m3.

Voorgrondgeurbelasting
De geurnormering voor de voorgrondgeurbelasting is afkomstig uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hierbij gelden in een concentratiegebied geurnormen van 3 en 14 ouE/m3 voor respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom.

Voor de locatie aan de Pastoor Smitsstraat 36 zijn de veehouderijen aan de Jenne Akkers 8 en Schootsedijk 47 maatgevend. Andere veehouderijen liggen op afstanden van meer dan 400 meter en bovendien zijn tussen de veehouderijen en het plangebied reeds meerdere woningen gesitueerd, die maatgevend zijn voor de bewuste veehouderijen.

De actuele vergunningsgegevens zijn opgevraagd bij het Web-BVB van de provincie Noord-Brabant. Op basis van de maximale geuruitstoot van de bedrijven zijn vanaf de rand bouwvlak van de betreffende bedrijven (de zogenaamde omgekeerde werking) de voorgrondgeurbelastingen bepaald met behulp van V-stacks vergunningen (V2020). De invoergegevens en resultaten zijn opgenomen in bijlage 2 welke onderdeel uitmaakt van het geuronderzoek.

Met behulp van de omgekeerde werking kan worden bepaald of nieuwe geurgevoelige bestemmingen een belemmering kunnen vormen voor een veehouderij.

Per veehouderij zijn 3 maatgevende punten (punten ‘Bouwblok1' t/m ‘Bouwblok3') op de rand van het betreffende bouwvlak berekend met de maximale geuruitstoot van het bedrijf. Van de 3 punten is de maximale geurimmissie op het woningbouwplan bepaald. Hiermee wordt de omgekeerde werking per veehouderij bepaald.

Voorgrond geur Jenne Akkers 8
Voor de Jenne Akkers 8 is een revisievergunning van 28-12-2009 van kracht en tevens een melding Activiteitenbesluit van 5-11-2013. Binnen het bedrijf worden schapen (diercategorie B1.100) gehouden met een totale geuremissie van 3.954,6 ouE/s. Uit de resultaten met deze geuremissie volgt dat ten gevolge van de veehouderij aan de Jenne Akkers 8 een geurbelasting voor de omgekeerde werking optreedt van maximaal 1,9 ouE/m3 op het plangebied. Deze geurbelasting voor de omgekeerde werking voldoet ruimschoots aan de normering van 3 ouE/m3 voor de kom van Olland.

Voorgrond geur Schootsedijk 47
Voor de Schootsedijk 47 is een revisievergunning van 29-12-2000 van kracht en tevens een melding Activiteitenbesluit van 3-6-2013. Binnen het bedrijf

worden geiten (diercategorieën C1/ C2 / C3) met een totale geuremissie van 8.162 ouE /s. Uit de resultaten met deze geuremissie volgt dat ten gevolge van de veehouderij aan de Schootsedijk 47 een geurbelasting voor de omgekeerde werking optreedt van maximaal 1,4 ouE/m3 op het plangebied. Deze geurbelasting voor de omgekeerde werking voldoet ruimschoots aan de normering van 3 ouE/m3 voor de kom van Olland.

Conclusie voorgrond geurbelasting

Gezien de resultaten van de voorgrondgeurbelastingen bij de bedrijven, kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de maximale voorgrondbelasting van 3 ouE/m3 volgens de Wgv. Er zijn binnen 100 meter afstand van het plangebied geen veehouderijen met vaste geurcontouren van niet-genormeerde dieren gesitueerd. Dit betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke afstanden die voor dergelijke bedrijven gelden. Hiermee kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder.

Achtergrondgeurbelasting

Voor de bedrijven binnen 4 kilometer van de onderzoeklocatie, zijn de vergunningsgegevens uit het BVB van de provincie Noord-Brabant (peildatum 17-5-2022) onttrokken voor de gemeenten Meierijstad en Boxtel. Het bestand is bijgevoegd in bijlage 3a. Aan de hand van deze gegevens is met behulp van V-stacks Gebied V2020.1 de achtergrondgeurbelasting in de omgeving bepaald. Als raster is een kilometerhok (vanaf coördinaat 156539, 398259) berekend met 40 x 40 rasterpunten (in totaal 1.600 rasterpunten), met een percentage rekenuren van 20%.

De rekenresultaten zijn verwerkt in ArcGis en hiermee zijn de geurcontouren weergegeven (zie bijlage 3b van het geuronderzoek).

Uit deze figuur blijkt dat de onderzoeklocatie gesitueerd is in een gebied met een achtergrondgeurbelasting tussen 0 en 5 ouE/m3. Een dergelijke geurbelasting kan worden gekwalificeerd als goed. Dit betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder.

De volledige resultaten op de rekenpunten van omliggende woningen zijn opgenomen in bijlage 2b van het geuronderzoek.

Voor een nadere onderbouwing van de hiervoor genoemde geurgegevens wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Externe veiligheid

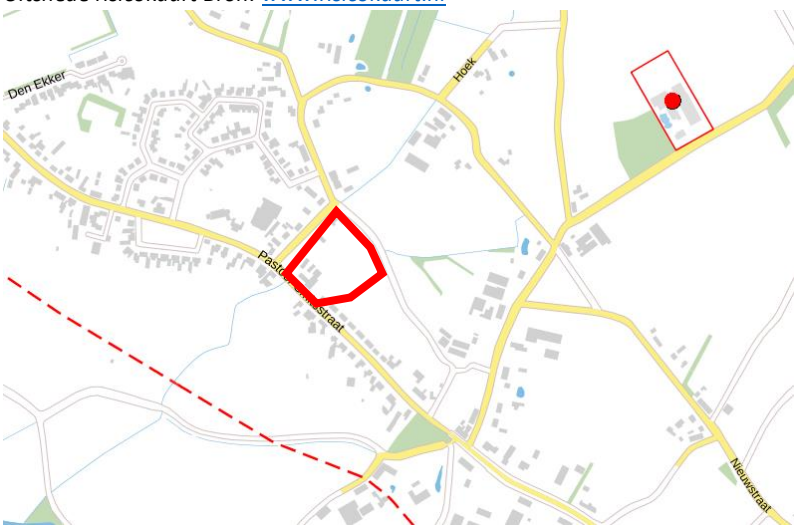
De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico’s van industriële activiteiten met opslag en transport van

gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De planlocatie is formeel aan te merken als kwetsbare object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd.

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van het plangebied, de locatie met de kleinste afstand ligt op circa 260 meter van de plangebieden. Het betreft een aardgasleiding van de Gasunie en op circa 540 meter van de plangebieden, L.A.A.A van Kessel een bedrijf in het fokken en houden van rundvee, Schootsedijk 30 te Meierijstad.

Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl



In de rode contour de plangebieden voor fase 1 en fase 2.

De rode stippellijn betreft de aardgasleiding het rode vierkant met rode stip het rundveebedrijf.

Het plangebied bevindt zich buiten de risicosfeer van de risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten.

De onderhavige ontwikkeling maakt nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van verschillende soorten woningen mogelijk, de Wgh is van toepassing.

Ook moet worden bekeken of het nieuwe geluidgevoelige object hinder op kan leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven. Dit laatste aspect wordt besproken in de paragraaf ´Bedrijven en milieuzonering´.

De Pastoor Smitsstraat is ter hoogte van het plangebied een 30 km/u weg. Een 30 km/u weg wordt op basis van artikel 74, lid 2 niet beoordeeld in het kader van de Wgh.

Roest betreft een 50 km /u weg. De weg heeft ingevolge artikel 74 van de Wgh een zone van 200 meter. De nieuwe woningen worden binnen deze 200 meter gesitueerd.

Om te bezien of de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming in relatie tot geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek worden hier ingevoegd en het rapport met kenmerk 222-OPa36-wl-v1 wordt als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Het voornoemde rapport kent de volgende conclusies en aanbevelingen:

<u>Wet Geluidhinder</u>
Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (weg buiten de bebouwde kom) en 63 (weg binnen de bebouwde kom) mogelijk bij nieuwbouw.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels bedraagt 50 dB. Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de Roest de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ter plaatse van de meest westelijke woning nabij Roest (rechterwoning van 2-kapper), overschreden wordt met 2 dB. De geluidbelastingen blijven wel overal onder de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 53 / 63 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Ter plaatse van de overige woningen blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze woningen zijn dus geluid onbelast.

Voor de woning waar de geluidbelasting wordt overschreden, is beoordeeld welke mogelijke maatregelen voor geluidreductie toegepast kunnen worden. De volgende aspecten zijn beoordeeld:

- maatregelen aan de bron;

- maatregelen in het overdrachtsgebied;
- maatregelen aan de ontvangzijde.

Maatregelen aan de bron
Geluid reducerend asfalt
In het algemeen is de aanleg van geluid reducerend wegdek vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet haalbaar in de volgende situaties:

a. Binnen een afstand van circa 50 meter van een kruispunt en rotonde. Deze verharding is minder bestand tegen wringend verkeer. Er treedt dan groot en snel kwaliteitsverlies op van het wegdek door afremmend en optrekkend verkeer;
b. Bij een beperkte lengte van het geluid reducerend wegdek (minder dan 100 meter). Aanleg over een dergelijk kort wegvak is vanuit beheers- en onderhoudsoverwegingen niet wenselijk.

Bronmaatregelen in de vorm van geluid reducerend asfalt op het Roest zijn niet reëel uit financieel oogpunt (100 meter asfalt ad. € 340,- excl. BTW per strekkende meter, kosten).

Terugdringen verkeersintensiteiten
Het terugdringen van het verkeer leidt tot onvoldoende geluidreductie. Voor een geluidreductie van 5 dB bijvoorbeeld zou het verkeer tot ongeveer een derde van de oorspronkelijke verkeersintensiteiten moeten worden verminderd. Verkeersplannen van de gemeente voorzien hier niet in.

Maatregelen in het overdrachtsgebied
Het plaatsen van een geluidscherm of -wal kan effectief zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Geluidschermen zijn echter alleen mogelijk als er voldoende ruimte tussen de weg en de geluidgevoelige objecten is. Daarnaast kunnen schermen en wallen een ongewenste verkeerskundige of stedenbouwkundige barrière vormen. Geluidschermen zijn in een stedelijke situatie vaak moeilijk inpasbaar, zeker in de nabijheid van kruisingen.

Maatregelen aan de ontvangzijde
Het is tenslotte ook mogelijk om maatregelen te treffen aan geluidgevoelige functies zelf, in de vorm van dove gevels of gebouw gebonden geluidschermen, teneinde aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Met een dove gevel worden de gevels uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Het toepassen van geluidschermen aan de gevels of het toepassen van dove gevels heeft consequenties voor de ventilatie- en eventuele brandveiligheidscondities, dat de ontwerpvrijheden van de woningen sterk wordt ingeperkt. Het situeren van een vliesgevel (transparant

scherm met de hoogte en breedte van het gebouw) stuit vaak op architectonische bezwaren. Daarnaast is het moeilijk om aan ventilatienormen te voldoen.

Conclusie en advies aanvraag hogere waarden
Omdat in voorgaande paragrafen is omschreven dat verschillende geluid reducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om voor de woning een hogere waarde aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai. De hoogte van te verlenen ontheffingswaarde is afgestemd op de hoogste berekende geluidbelasting, rekening houdend met de maximaal te verlenen ontheffingswaarde.

Er dient een hogere waarde aangevraagd te worden voor rekenpunt 1: meest westelijke woning nabij Roest (rechterwoning van 2-kapper) : t.g.v. Roest: 50 dB, wat een ontheffing van 2 dB betreft. Voor een nadere onderbouwing van de conclusie wordt kortheidshalve verwezen naar het akoestisch rapport dat als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

<u>Ruimtelijke ordening</u>
De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de meest westelijke woning nabij Roest (rechterwoning 2-kapper) bedraagt 55 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij deze woning een minimale geluidsisolatie worden bereikt van (55-33=) 22 dB. Dit zal, aangetoond worden middels een karakteristieke geluidwering berekening ($G_{A;k}$) conform Bouwbesluit. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd.

Voor de nadere onderbouwing van voornoemde conclusies wordt hier kortheidshalve verwezen naar het akoestisch rapport in bijlage 3 bij deze toelichting. Gezien het voorgaande staat het aspect geluid niet aan onderhavig initiatief in de weg.

Luchtkwaliteit
<u>Niet in betekenende mate</u>
Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van

maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 20 µg/m3 (jaargemiddeld) PM10.en met 1,2 microgram/m3 voor NO2 .

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van 32 nieuwe woningen. Met voornoemde ontwikkelingen, wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat bijdraagt aan een goede luchtkwaliteit is het feit dat het plangebied niet in de directe nabijheid ligt van een snelweg of andere drukke weg.

In het plangebied is ook een bestaande pleisterplaats met terras en een streekproductenwinkel aanwezig. Het betreft kleinschalige activiteiten binnen een woonbestemming met een oppervlakte van 100 m2 terras, 100 m2 pleisterplaats en 50 m2 streekproductenwinkel. Omdat deze activiteiten niet passen in één van de categorieën uit de regeling NIBM voor dit onderdeel is dan ook de NIBM-Tool ingevuld.

Omdat een streekproductenwinkel niet voorkomt in de crow regels zijn de gegevens voor een buurtsupermarkt in weinig stedelijk gebied genomen. De verkeersgeneratie per 100 m2 vloeroppervlak is tussen de 63,6 en 115,4 verkeersbewegingen per dag. De streekproductenwinkel heeft een oppervlakte van 50 m2, in rivm tool is een aantal van 58 verkeersbewegingen meegenomen voor de winkel.

Ook een pleisterplaats bestaat niet in de crow gegevens. Hier is gekozen voor een restaurant in weinig stedelijk gebied. De verkeersgeneratie per 100 m2 ligt tussen de 14 en de 16 verkeersbewegingen. Omdat er in casu sprake is van een terras en een pleisterplaats van elk 100 m2 is in de rivm tool een aantal van 32 verkeersbewegingen ingevuld. In de rivm tool zijn 90 verkeersbewegingen voor de (bestaande pleisterplaats, terras en streekproductenwinkel) meegenomen. Ook is ervoor gekozen om het aandeel zwaar vrachtverkeer op 10% te laten staan, al zal er in de praktijk van zwaar vrachtverkeer geen sprake zijn. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt

dragen de pleisterplaats, terras en streekproductenwinkel niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	90
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,14**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
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		

NIBM tool

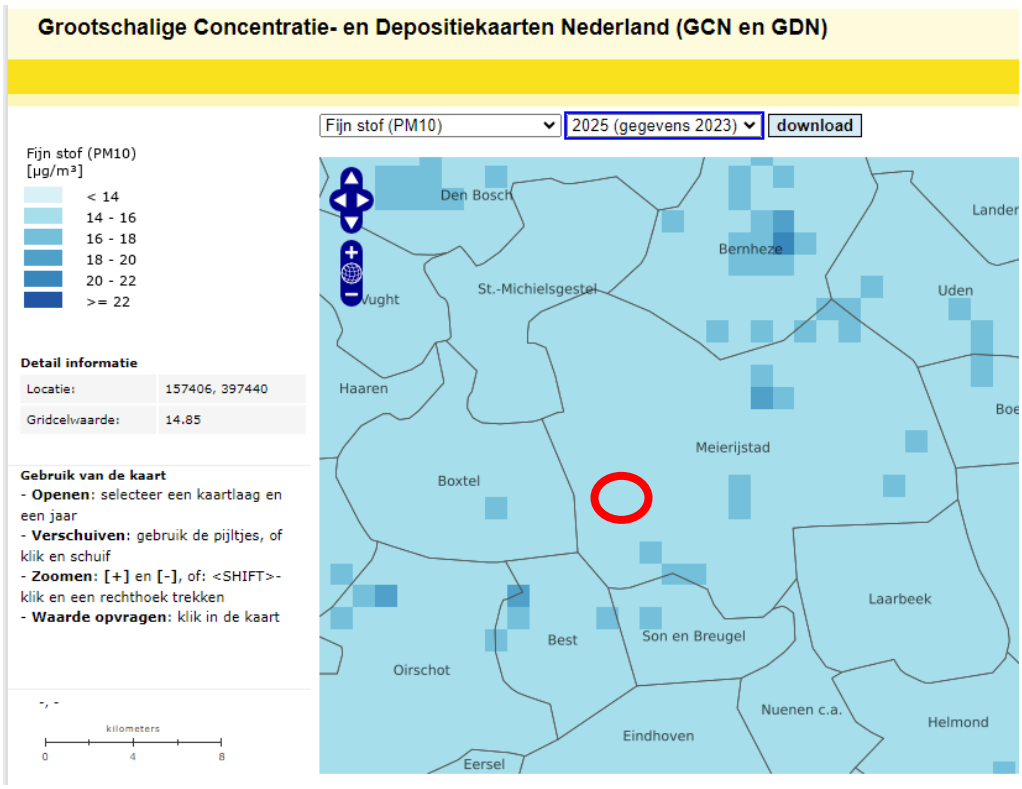
<u>Aanvaardbaar woon- en leefklimaat</u>

Ook moet worden aangetoond dat in het plangebied qua luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De grenswaarden om van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te spreken zijn voor de achtergrondconcentratie van fijnstof (PM10) 40 µg/m³, zeer fijnstof (PM2,5) 20 µg/m³ en stikstofdioxide (NO2) 40 µg/m³. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM kan worden afgeleid dat de concentraties fijnstof, zeer fijnstof en stikstofdioxide de grenswaarden bij lange na niet halen.

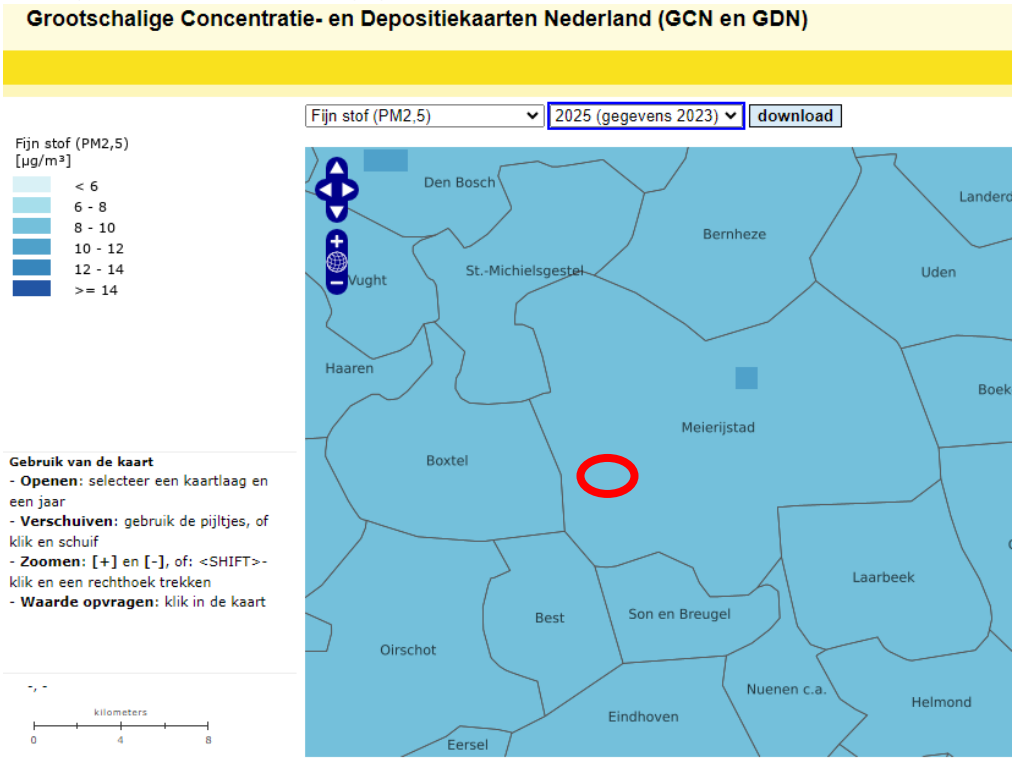
Op de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland is te zien dat de concentratie voor fijnstof ligt tussen de 14 en de 16 µg/m³ , voor zeer fijnstof tussen de 8 en de 10 µg/m³ en voor stikstofdioxide tussen de 10 en de 15 µg/m³. Er is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Conclusie luchtkwaliteit

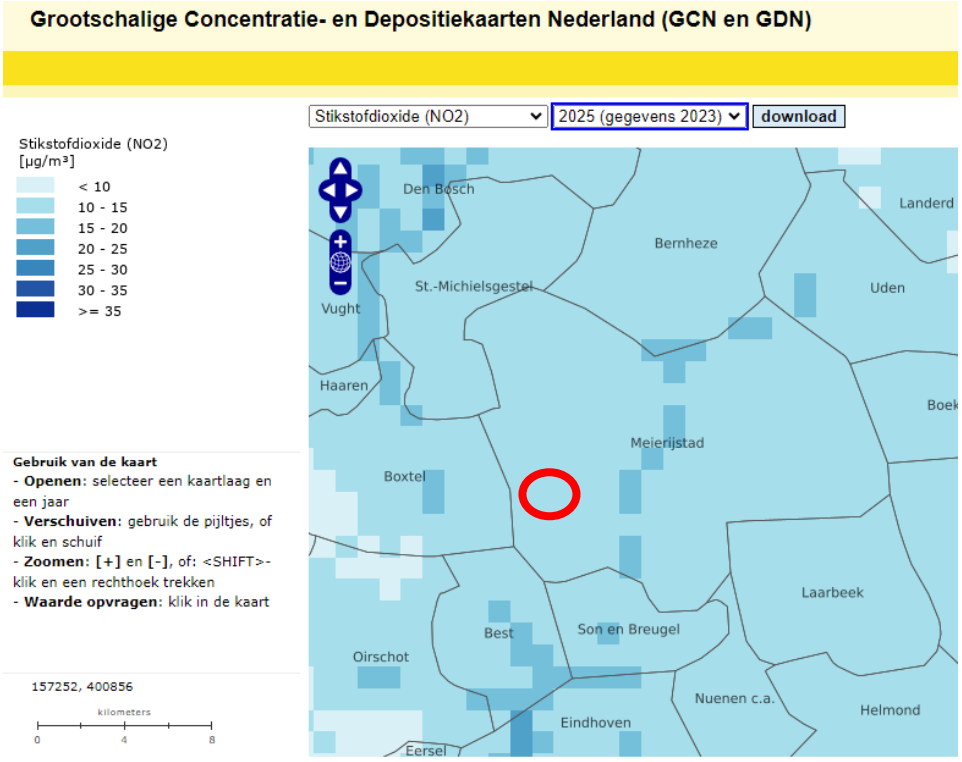
Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verlsechtering van d eluchtkwaliteit en dat uin het plangebied sprake is en zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hieronder volgen de uitsneden van de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland voor fijnstof, zeer fijnstof en stikstofdioxide.



Achtergrondconcentratie PM10 gegevens 2025, bron: RIVM



Achtergrondconcentratie PM2,5 gegevens 2025, bron: RIVM



Achtergrondconcentratie NO2 gegevens 2025, bron: RIVM

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

<u>Hinder vanuit het plangebied</u>

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden. Binnen het plangebied wordt een pleisterplaats en een streekproductenwinkel gesitueerd (Pastoor Smitsstraat 36 te Olland). Deze activiteiten kunnen hinder opleveren voor omliggende functies.

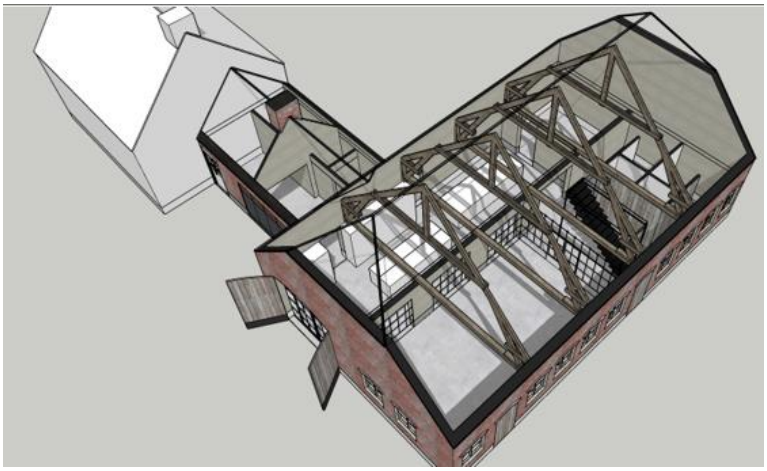
De pleisterplaats wordt in het kader van de richtafstanden voor milieubelastende activiteiten (VNG gids 'Bedrijven en milieuzonering) aangemerkt als restaurant. De grootste richtafstand bedraagt 10 meter voor geur, geluid en gevaar, op basis van een rustige woonwijk. Gezien de omgeving met voornamelijk woningen wordt het gebied getypeerd als rustige woonwijk. De pleisterplaats betreft een locatie waar veelal fietsers zullen

stoppen voor een versnapering. Er zal geen muziek worden gedraaid en de openingstijden zijn van 10.00 uur – 20.00 uur. Er zullen in de pleisterplaats geen feesten worden georganiseerd wel kunnen er in groepsactiviteiten georganiseerd worden gelieerd aan asperges zoals een workshop of een diner. De pleisterplaats heeft een oppervlakte van 100 m2 evenals het bijbehorende terras. Binnen een straal van 10 meter bevinden zich geen andere functies.

De streekproductenwinkel wordt in de VNG gids aangemerkt als detailhandel. Ook voor detailhandel geldt de grootste richtafstand van 10 meter. Ook hiervoor geldt dat er binnen een straal van 10 meter geen andere functies aanwezig zijn.

Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Pleisterplaats (incl. terras)	10	0	10	10	10	1
Winkel	0	0	10	0	10	1

De streekproductenwinkel en de pleisterplaats worden gesitueerd in de bestaande aanbouw aan de oostzijde van het plangebied zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven. Het in wit uitgevoerde gebouw is de woning Pastoor Smitsstraat 36.



De gebouwen en het terras krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop van streekproducten' op de verbeelding en in de regels. Binnen deze aanduiding zijn de pleisterplaats, terras en streekproductenwinkel toegestaan. Op relatief korte afstand bevinden zich woningen. Het bestemmingsvlak van de woning aan de overzijde van de straat ligt op meer dan 10 meter van het bestemmingsvlak van Pastoor Smitsstraat 36. Het bestemmingsvlak van de woning aan Pastoor Smitsstraat 34 ligt op ruim 9 meter van het bestemmingsvlak van pastoor Smitsstraat 36. De aanduiding

‘specifieke vorm van bedrijf – verkoop van streekproducten’ wordt zo gesitueerd dat er ook voor het terras een afstand van minimaal 10 meter in acht wordt genomen. De pleisterplaats /streekproductenwinkel ligt op ruim 19 meter van het bestemmingsvlak van de woning op pastoor Smitsstraat 34.

De activiteiten die op het perceel plaatsvinden betreffen een horecagelegenheid (pleisterplaats /terras) waar een versnapering genuttigd kan worden. Er is geen sprake van muziek en het terras is een seizoengebonden activiteit. Eventuele workshops en diners zullen inpandig plaatsvinden. De winkel bevindt zich inpandig en op een afstand van meer dan 19 meter van omliggende geluidgevoelige objecten. Gezien het voorgaande is geen nader akoestisch onderzoek met betrekking tot de uitstraling van activiteiten op Pastoor Smitsstraat 36 vereist.

<u>Hinder van buiten het plangebied</u>
In de nabijheid van de planlocatie zijn in de kern Olland En buiten de kern Olland de hieronder genoemde functies gesitueerd. De genoemde afstanden betreffen de afstand van de bestemmingsplangrens van het voorliggende bestemmingsplan tot aan de grens van het bestemmingsvlak van de genoemde functie.

Het betreft de volgende bedrijven en functies buiten de kern Olland

1. Café D’n Toel, Pastoor Smitsstraat 4, circa 280 meter
2. The Dutch Dive Academy, een hoveniersbedrijf en statische opslag, Schootsedijk 44, circa 140 meter
3. Een Timmerfabriek, Karthuizerweg 3, circa 280 meter.

Binnen de kern Olland betreft het:

1.
2. De Sint Martinuskerk, Pastoor Smitsstraat 44, circa 115 meter
3. Basisschool de Sprongh, ontmoetingscentrum De Holm / de Loop’r en Kinderopvang “De Verbeelding” allen gevestigd aan Pastoor Smitsstraat 40, circa 50 meter
4. Een sportterrein direct grenzend aan de noordzijde van Pastoor Smitsstraat 40 , ruim 50 meter.

De VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ deelt de bedrijven als volgt in:

Adres	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Cat.
Past. Smitsstraat 4	10	0	10	10	10	1
Past. Smitsstraat 40	0	0	30	0	30	2
Past. Smitsstraat achter 40 (sport)	0	0	50	0	0	3.1
Past. Smitsstraat 44	0	0	30	0	30	2
Karthuizerweg 3	0	30	100	0	100	3.2
Schootsedijk 44	30	10	30	10	30	2

Alle inrichtingen liggen op een afstand die groter is dan de maximale afstand zoals opgenomen in de VNG richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

Gezien het voorgaande staat het aspect bedrijven en milieuzonering het initiatief niet in de weg.

4.2 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan ´Olland´ kent het plangebied naast de enkelbestemming ‘wonen’ de bestemming ‘Waarde – archeologie’. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Het deel van het plangebied gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied kent geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden.
Ingevolge artikel 14.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is het binnen de gronden Waarde - Archeologie als bedoeld in artikel 14.1 niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

In artikel 14.3 is een ontheffing opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken indien met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Om te bezien of de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming in relatie tot archeologie is door KSP Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het rapport is dat er in het gehele plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. Geadviseerd wordt om geen nader onderzoek uit te voeren. Bij het roeren van de grond blijft de archeologische zorgplicht onverkort van kracht. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. Het rapport met als kenmerk KSP rapport 22048 wordt als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Voor een verdere onderbouwing van de conclusie wordt kortheidshalve naar het rapport verwezen.

4.3 Water

Waterschap

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele

beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

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

eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergenafvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het waterschap schrijft de voorgaande maatregelen voor bij initiatieven ie zorgen voor een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m².

<u>Gemeente</u>
Programma Water en Riolering 2022 – 2026
De gemeente Meierijstad heeft in het PWR regels opgenomen hoe de gemeente om wil gaan met water. De gemeente streeft ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Anders dan het waterschap schrijft deze regeling ook voor ontwikkelingen onder de 500 m2 compenserende maatregelen voor. De gemeente stelt een bergende eis van 60 millimeter per m² verhard oppervlak.

Benodigde compensatie
In het plangebied worden 32 nieuwe woningen, wegen, voetpaden, tuinen en parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen zullen deels waterbergen op eigen terrein conform de bergende norm van 60 millimeter per m² verhard oppervlak. Hiertoe wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor tweekappers en vrijstaande woningen. Dit betekent dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor elke van deze woningen waterbergende maatregelen moeten worden genomen waarmee elke van deze woningen het eigen water op eigen terrein opvangt en laat infiltreren in de bodem. De hoek- en tussenwoningen en de appartementen worden meegenomen bij de aan te leggen wadi’s ten behoeve van de verhardingen in de openbare ruimte.

Voor de waterberging van het verhard oppervlak buiten de woonpercelen met vrijstaande woningen en tweekappers is door Grasveld Civiele Techniek een

bergingsberekening gemaakt. In het plangebied wordt een verhard oppervlak van 5.355 m² gerealiseerd. Dit oppervlak is opgebouwd uit de volgende componenten:

1.	Verharding rijbaan en trottoir	2.390 m²
2.	Parkeren op grasbetontegels	360 m²
3.	Dakoppervlak (niet vrijstaand en tweekappers)	1.110 m²
4.	Tuinen	1.495 m²
	Totaal verhard oppervlak	5.355 m²

Dit betekent dat een bergingscapaciteit van 5.355 m² x 60 millimeter = 321,29 m³ gerealiseerd moet worden.

Hiertoe worden in het plangebied wadi's aangelegd. De bergingsberekening is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd. Op de als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegde tekening van de bovengrondse situatie zijn de wadi's weergegeven. Daarnaast wordt een overstort gerealiseerd voor het geval er bij extreme weersomstandigheden niet voldoende bergingscapaciteit in de wadi's aanwezig is. Concreet worden er twee wadi's aangelegd met een gezamenlijke capaciteit van 328,25 m3 waarmee ruim voldaan wordt aan voornoemde verplichting van 321,29 m3.

Het voorgaande houdt in, dat voor de bouw van de 32 woningen met bijbehorende voorzieningen, aanvullende maatregelen in of nabij het plangebied nodig zijn. Om te berekenen hoe groot de berging moet zijn wordt de rekenregel van het waterschap gebruikt. Deze luidt: toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). In de planregels zal voor vrijstaande woningen en tweekappers een voorwaardelijke verplichting tot waterberging worden opgenomen van 6 mm³ per m2 verhard oppervlak.

De voorwaardelijke verplichting bouwen voor zowel de waterberging bij de woningen (eigen terrein) als van het openbare gebied wordt zo vormgegeven dat de bouw van de woningen alleen kan geschieden als er een door het waterschap goedgekeurd waterhuishoudkundig plan voor het plangebied is opgesteld, wordt uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Kenmerken huidig watersysteem

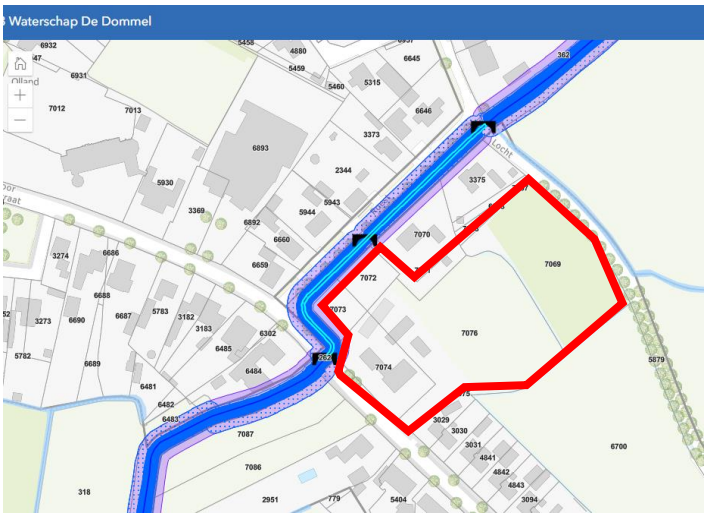
Bodem en grondwater

Het plangebied is gevoelig voor wateroverlast (bron: klimaatatlas As50). Deze problemen mogen bij het realiseren van het initiatief, de bouw van 32 woningen met bijbehorende voorzieningen, niet worden afgewenteld op de omliggende omgeving. Om aan te tonen dat de bodem en het grondwater niet aan het initiatief in de weg staan en dat de bebouwing geen overlast voor de omgeving veroorzaakt is door Mos Grondmechanica B.V. een geohydrologisch onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem en het

grondwaterpeil geschikt zijn om het initiatief te realiseren en dat er geen problemen op de omgeving worden afgewenteld. Met andere woorden zowel het grondwaterpeil als de doorlatendheid van de bodem staan niet aan het initiatief in de weg. De gekozen wijze van bergen door middel van Wadi's en de capaciteit van de wadi's zijn technisch haalbaar en qua m3 voldoende. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt kortheidshalve verwezen naar het geohydrologisch onderzoek dat als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd.

Oppervlaktewater

Tussen de straat Roest en het plangebied is een A-Watergang, De Ollandse Waterloop, gelegen. Om onderhoud aan de watergang te kunnen plegen is een bebouwingsvrije zone van 5 meter vereist. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze beschermingszone en de regels uit de Keur/waterschapverordening. Hierna volgt een afbeelding van de watergang uit de Legger van Waterschap De Dommel.



Uitsnede legger van het waterschap met in blauw de Ollandse Waterloop en het plangebied roodomrand

Afvalwater

In het plangebied wordt ten behoeve van het initiatief een riool aangelegd. Het riool wordt een uitbreiding van de bestaande gemeentelijke riolering in de kern Olland. Het afvalwater wordt afgevoerd op de riolering. Indien vanwege het afvalwater van de 32 extra woningen aanpassingen aan het bestaande rioolstelsel noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld het vergroten van een aansluiting, dan zal hiervoor worden zorggedragen. Ook voor afvalwater geldt dat dit betrokken wordt bij het waterhuishoudkundig plan voor het plangebied. Door aan het opstellen, uitvoeren en in stand houden van hetgeen opgenomen is in het waterhuishoudkundig plan wordt gegarandeerd dat er pas gebouwd kan worden als het voornoemde plan door het waterschap is goedgekeurd, het wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Conclusie water
Gezien het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Natuur

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Conventie, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

4.4.1 Flora en Fauna

Om te bezien of de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming in relatie tot flora en fauna is door M&A Omgeving BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan met kenmerk 222-OPS36-nw-v1 wordt het volgende geconcludeerd.

De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in februari 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag periode op 1 februari 2022, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de stallen / schuren zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingszones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de gebouwen en de toekomstige realisatie van woningen op de locatie, wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Het open karakter in de omgeving blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Kortheidshalve wordt voor de onderbouwing van de conclusies verwezen naar de quickscan die als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd.

4.4.2 Natura 2000 en stikstof

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Sinds 1 januari 2017 vallen ook deze gebieden onder de Wet natuurbescherming.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft Kampina & Oisterwijkse vennen. Om te bezien of de locatie geschikt is voor de toekomstige

bestemming in relatie tot stikstof is door M&A Omgevings BV een AERIUS berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2022. Hiermee zullen er geen significant negatieve effecten zijn voor de omliggende natuur.

Voor een verdere onderbouwing van de conclusie wordt kortheidshalve verwezen naar de berekening met kenmerk 222-SOPS36-sd-v1 die als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd.

4.5 Parkeren

Op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Meierijstad het paraplubestemmingsplan 'parkeren' vastgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is te anticiperen op het feit dat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening zijn komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen. Het paraplubestemmingsplan beslaat het gehele grondgebied van Meierijstad. Het paraplubestemmingsplan maakt de koppeling met de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

De kern Olland is gelegen in het gebied met de aanduiding 'Niet stedelijk'. De parkeernorm betreft voor koop- en huurwoningen:

Type woning	**Parkeernorm per woning**
Vrijstaand	2,4
2 onder 1 kap	2,4
Tussen- /hoekwoning	2,2
Appartement	1,8

In het plangebied worden 33 woningen gesitueerd (1 bestaand en 32 toekomstig).

De bestaande vrijstaande woning met streekwinkel en pleisterplaats heeft de volgende parkeernorm.

Bestaande woning:	2,4 pp
Streekwinkel 50 m2:	6,4 pp per 100 m2 = 3,2 pp
Pleisterplaats 100 m2:	3,0 pp per 100 m2 = 3,0 pp

Voor de te bouwen woningen gelden de volgende normen:

Type	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Vrijstaand	4	2,4	9,6
Twee-onder-één-kap	4	2,4	9,6
Hoekwoning	8	2,2	17,6
Tussenwoning	8	2,2	17,6
Appartement	8	1,8	14,4
Totaal nieuw	32	-	68,8

In totaal (bestaand, streekwinkel, pleisterplaats en te bouwen woningen) zijn in het plangebied 77,4 pp vereist.

Parkeren op eigen terrein:
Winkel /pleisterplaats 6 pp op eigen terrein
Bestaande woning (dubbele oprit) 2 pp op eigen terrein;
Vrijstaande woningen (dubbele oprit): 4 x 2 pp = 8 pp op eigen terrein
Tweekapper (lange oprit): 4 x 1,5 = 6 pp op eigen terrein
Hoekwoningen (lange oprit): 5[3] x 1,5 = 7,5 pp op eigen terrein

Totaal parkeren op eigen terrein is 29,5 parkeerplaatsen.

De totale behoefte aan parkeerplaatsen minus het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is 77,4 -/- 29,5 = 47,9 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zijn 2 parkeerkoffers opgenomen met 20 respectievelijk 28 parkeerplaatsen.

Met een totaal aantal van 77,5 parkeerplaatsen in het plangebied wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 77,4 parkeerplaatsen.

Op pagina 9 is een situatietekening opgenomen van het plangebied. Op deze situatietekening zijn de parkeerplaatsen ingetekend.

Naast parkeerplaatsen voor auto’s worden er ook parkeerplaatsen voor de fietsen bij de appartementen gerealiseerd. Conform beleid komen er 2,5 fietsparkeerplaatsen per woning in de berging, totaal 8 x 2,5 = 20 parkeerplaatsen voor fietsen.

Met het voorgaande wordt aangetoond dat aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 wordt voldaan.

4.6 Leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen

[3] drie hoekwoningen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein

onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

4.7 Gezondheid en endotoxine

Met de beoogde ontwikkeling worden er woningen gerealiseerd en wonen betreft een gevoelige functie. Er dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Op 30 april 2018 is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. De handreiking bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van de woningen. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

Stap 1 Endotoxine
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In dit toetsingskader blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van deze advieswaarde van 30 EU/m3. Dit betekent dat wanneer omwonenden in een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen onvoldoende beschermd kunnen worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen.

In paragraaf 3.2 van bijlage 2 (geuronderzoek) bij deze toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen over de hoeveelheid endotoxine in het plangebied. In het rapport is het volgende opgenomen:

Aan de hand van de uitstoot van fijn stof kan een relatie worden gelegd met de concentratie endotoxinen. Ondanks dat dit geen wettelijke grondslag heeft, wordt voor de normering uitgegaan van een concentratie van 30 EU/m3.

Binnen 700 meter afstand van het plangebied zijn 6 veehouderijen gesitueerd.

Dit zijn de Jenne Akkers 8 (schapen), Schootsedijk 47 (geiten), Karthuizerweg (rundvee), Nieuwstraat 46 (vleesklaveren), Roest 10 (vleeskalveren, vleesstieren en paarden) en Pastoor Smitsstraat 55 (geiten). Deze bedrijven produceren totaal gezamenlijk 71 kg fijn stof (PM10) /jaar. In de volgende grafiek kan worden bepaald welke richtafstand bij de jaaruitstoot fijn stof behoort. Voor de lage emissie van 71 kg/jaar is de grafiek eigenlijk niet geëigend, maar ligt in elk geval binnen een richtafstand van 100 meter. Voor het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand. Voor endotoxinen gelden er dus geen beperkingen voor het plangebied.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Stap 2 Emissies
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling is namelijk ten behoeve van wonen.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (zowel voor wat betreft geurnormen als vaste afstanden); er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.1, aspect geur. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stap 3b:geur toetsen aan aanvaardbaar woon/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde
In de beoogde situatie wordt aan de gezondheidskundige advieswaarde voldaan; de meest nabijgelegen veehouderijen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling.

Stap 4a-b: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij
Er bevindt zich in een straal van één kilometer rondom het plangebied geen inrichting waarbij meerdere diersoorten in één veehouderij worden gehouden. Met het planvoornemen wordt ook de afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf niet verkleind.

Stap 5a Geitenhouderijen
Uit het VGO-2onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De planlocatie ligt binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen. Onderstaand wordt dit aspect nader beschouwd.

Stap 5b Pluimveebedrijven
De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van pluimveebedrijven.

Stap 5c Overige veehouderijen
In paragraaf 4.5 'Geur' is een toelichting gegeven op de overige veehouderijen in de nabijheid van het plangebied.

Stap 6: mestbe- en -verwerking
Er is geen sprake van mestbe- of ververwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Geitenhouderijen
Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten. De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Brabantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In onderhavig project worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De gemeente Meierijstad moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Concreet houdt dit afwegingskader in dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

1. Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.
2. Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving,

het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.

3. Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.

Aantal woningen
De gemeente verleend waar mogelijk medewerking aan kleinschalige woningbouwprojecten (maximaal 12 woningen). De gemeente zal ter facilitering van kleinschalige woningbouwprojecten meewerken aan:

1. het voorkomen van een toename van het aantal geiten bij de nabijgelegen geitenhouderij(en);
2. het bevorderen van bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van de stoffen te verminderen, die de verhoogde kans op longontsteking veroorzaken, zodra althans uit het vervolgonderzoek VGO blijkt welke stof(fen) het betreft. Eventuele hieruit vloeiende kosten dienen in alle redelijkheid ten laste te komen van de initiatiefnemer.

Afstand woningbouwlocatie – geitenhouderij
Uitgangspunt is dat in principe geen medewerking wordt verleend aan bouwplannen die de bestaande afstand van woningen tot een geitenhouderij verkleinen.

Cumulatie
Terughoudendheid is geboden ten opzichte van bouwplannen die zijn voorzien in een zone van 2000 meter van meer geitenhouderijen of van één geitenhouderij en een ander overlast veroorzakend bedrijf.

Kwetsbare groepen
Er zal binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij in principe niet worden meegewerkt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken. Te denken valt hierbij aan een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang. Kortom, op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk is er wellicht ruimte om ruimtelijke ontwikkelingen wél toe te staan binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

Binnen een straal van 2 kilometer om het plangebied liggen twee geitenhouderijen. Op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is aan Schootsedijk 47 een geitenhouderij toegestaan. In de feitelijke situatie en conform de vergunning zijn er circa 480 geiten op de geitenhouderij.

Daarnaast bevindt zich aan de Pastoor Smitsstraat 55 een geitenhouderij. Hier mogen volgens de vergunning 1.877 geiten worden gehouden.

Op basis van het afwegingskader dat op 13 maart 2018 is vastgesteld, heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. De risico's zullen ook bekend gemaakt worden aan de eindgebruikers.

Ondanks dat het bestemmingsplan meer dan 12 woningen (32) mogelijk maakt is de gemeente Meierijstad toch voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief. De woningbouw in Olland heeft de afgelopen jaren op slot gezeten terwijl woningbouwontwikkeling voor de leefbaarheid en voorzieningen van een kern erg belangrijk is. De gemeente Meierijstad heeft dan ook uitgesproken de woningbouw in onder andere de kern Olland een impuls te willen geven. Door initiatiefnemer toestemming te geven het volledige plangebied te ontwikkelen, zorgt ervoor dat de woningbouw in Olland, met name voor doelgroepen die nu vaak misgrijpen, flink wordt aangejaagd. Daarnaast kan met een integrale ontwikkeling gekozen worden voor een maximale verkaveling, inpassing en waterberging.

Daarbij wordt de bestaande kortste afstand van woningen tot de bovengenoemde geitenhouderijen niet verkleind en worden er geen kwetsbare doelgroepen in de woningen gehuisvest. Wel is er sprake van cumulatie, aangezien het plangebied zich binnen 2 kilometer van een tweetal geitenhouderijen bevindt. De gemeente onderkent hierbij dat voorzichtigheid is geboden, maar kijkt ook naar het belang van het zorgen voor een geschikte woningvoorraad in kleine kernen zoals Olland.

Slotafweging
De gemeente moet op basis van de stappen 5a en 5c een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. In dit geval is er sprake van een plan dat voorziet in een (maatschappelijke) behoefte naar woningen. Het betreft een wenselijke ontwikkeling met het oog op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in de kern Olland. In de omgeving van het plangebied (de kern Olland) wonen meerdere mensen. Tussen de veehouderijen en het plangebied zijn reeds meerdere woningen en andere functies gelegen. De invloed van het plan op de luchtkwaliteit (fijnstofuitstoot) is zeer gering. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. De onderhavige ontwikkeling is dan ook van minimale invloed op het volksgezondheidsrisico. Voor de afweging ten aanzien van geitenhouderijen zie onder het kopje 'geitenhouderijen'. Advies van de GGD wordt daarom niet noodzakelijk en niet doelmatig geacht.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Spuitzones

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

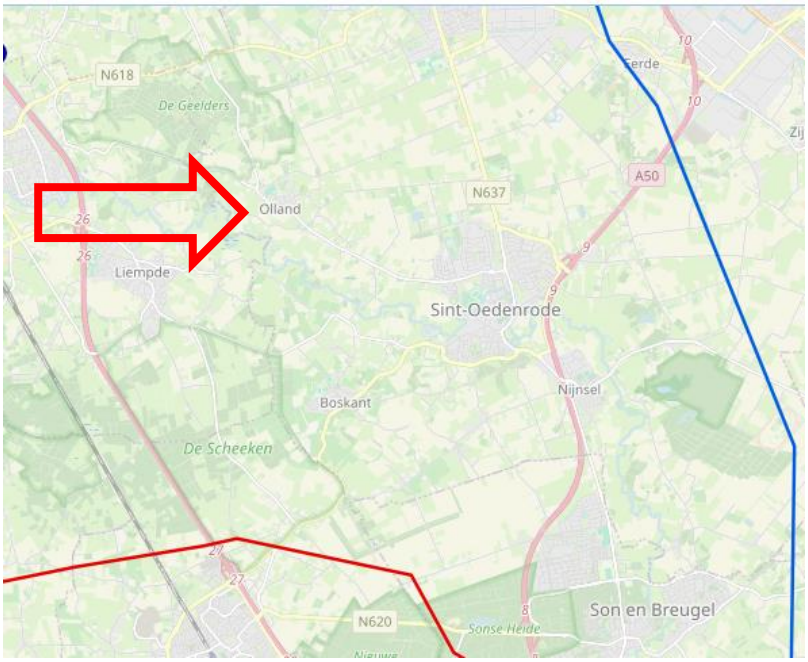
Met het plan worden woningen toegevoegd. Er is geen sprake van boom- of gewasteelt binnen 50 meter van de ontwikkeling. De omliggende agrarische gronden ten oosten van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. In de toekomst wordt beoogd om de kern Olland aan deze zijde af te ronden met woningbouw. De agrarische gronden ten noorden en noordoosten van het plangebied grenzen aan alle zijden aan woningen het gebruik van de gronden met een beplanting waarvoor een spuitzone noodzakelijk is, niet aannemelijk. De gronden worden aan alle zijden ingeperkt met een spuitzone van 50 meter waardoor er geen perceel overblijft waarop met een gezonde bedrijfseconomische basis teelten met een spuitzone kunnen worden geteeld. Daarnaast zijn deze gronden zijn niet aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied.

Gezien het voorgaande worden er geen belemmeringen verwacht met betrekking tot spuitzones ten gevolge van boom- en fruitteelt.

4.9 Hoogspanningslijnen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar kinderen gedurende langere tijd (kunnen) verblijven. Er is sprake van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk meer dan 5 kilometer. Het schadelijke magneetveld, met een hoger jaargemiddelde dan 0,4 microtesla strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.



Uitsnede RIVM netkaart de rode en blauwe lijn geven een hoogspanningsleiding aan.De pijl geeft de locatie van het plangebied

Gezien het voorgaande worden er geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de magnetische velden ten gevolge van hoogspanningsverbindingen.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of het project voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of het project in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Binnen het plangebied worden 32 woningen gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om direct een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'. Aangezien in dit geval sprake is van 32 woningen is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. De gemeente Meierijstad geeft aan dat voor dit initiatief een vormvrije m.e.r. dient te worden opgesteld. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r beoordeling is opgesteld en als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan geen (significant) negatieve effecten heeft op de omgeving. Voor een nadere

onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar de als bijlage bijgevoegde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r beoordeling.

Het college dient een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Formeel voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, in dit geval zal het gebeuren voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt vervolgens als bijlage opgenomen in de toelichting.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw vindt plaats onder verantwoording en voor kosten van de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van de initiatiefnemers Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Het betreft onder andere kosten van publicatie en reproductie, digitaliseringskosten, bijdrages voor landschappelijke inpassing enzovoort.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het op te stellen bestemmingsplan moet door middel van een verhaalcontract de initiatiefnemer zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeverhaalsovereenkomst zal deel uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarnaast is met omwonenden van het plangebied een buurtdialoog gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

5.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Alle zienswijzen en overlegreacties zullen worden behandeld in een nota van zienswijzen, overleg en ambtshalve aanpassingen en als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast

5.3 Conclusie

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk aanvaardbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen binnen het plangebied. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Meierijstad hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Olland, De Misse'.

6.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, enzovoort.

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied geldt de enkelbestemmingen 'Wonen' (artikel 3). De bestemmingsregeling begint, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden.

Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels

worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

6.3.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5: Algemene bouwregels
In dit artikel worden regels gegeven met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 6: Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied.

Artikel 7: Algemene wijzigingsregels
Met deze regels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen om zo de overschrijding van de bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter mogelijk te maken.

6.3.4 *Overgangs- en slotregels*

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven (artikel 8). Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld (artikel 9).