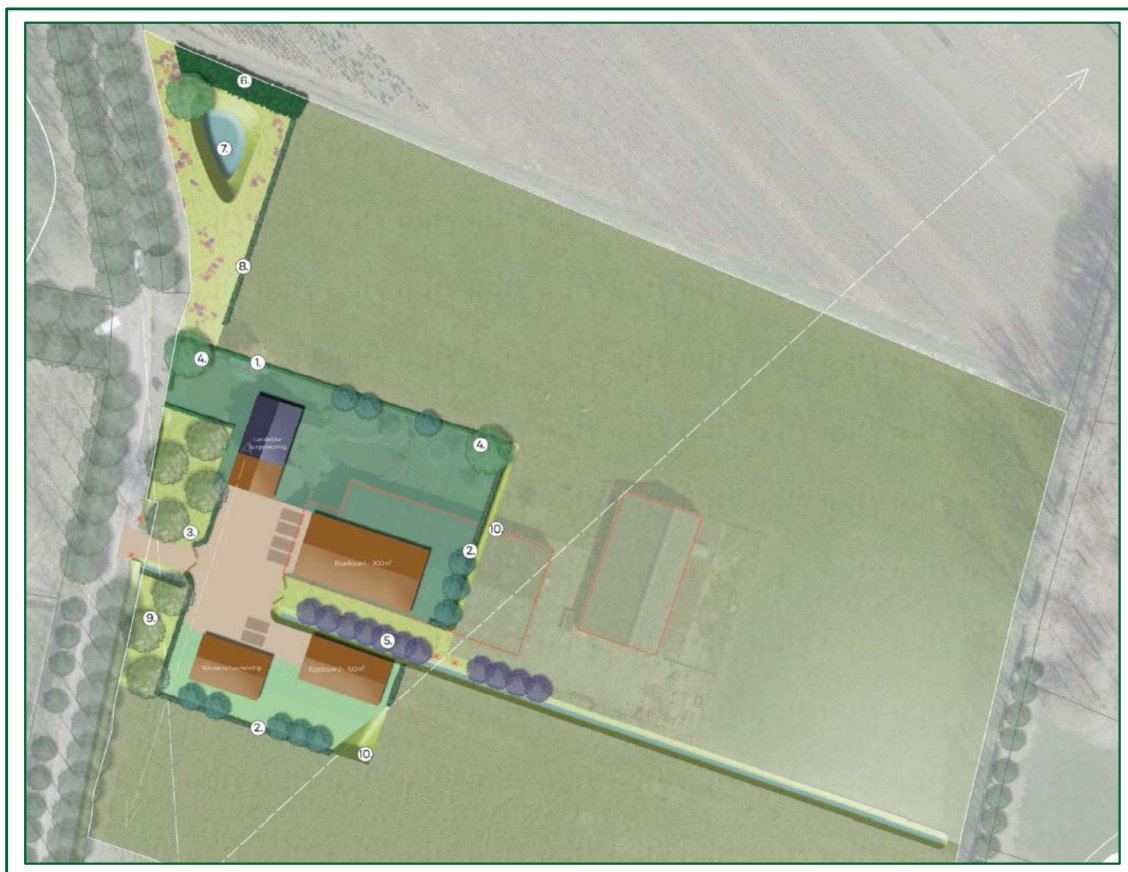




Motivering

Herontwikkeling Pastoor van Vroonhovenstraat 11, Wijbosch
(Schijndel)

Gemeente Meierijstad

Motivering

Herontwikkeling Pastoor van Vroonhovenstraat 11, Wijbosch
(Schijndel)

Gemeente Meierijstad

Plangebied: Pastoor van Vroonhovenstraat 11, Wijbosch - Schijndel
Gemeente Meierijstad

Datum: 21 september 2025

Status: motivering als bijlage bij veegronde omgevingsplan

Inhoudsopgave

1. Inleiding	8
1.1. Aanleiding	8
1.2. Ligging plangebied	9
1.3. Leeswijzer	9
2. Huidige situatie	10
2.1. Pastoor van Vroonhovenstraat 11	10
3. Gewenste situatie	14
3.1. Herontwikkeling Pastoor van Vroonhovenstraat 11	14
4. Toets omgevingsplan	18
4.1. Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	18
4.2. Strijdigheden met omgevingsplan	20
5. Voorbereiding en participatie	21
5.1. Participatie	21
5.2. Afstemming ketenpartners	21
6. Beleid	22
6.1. Rijksbeleid	22
6.2. Provinciaal beleid	22
6.3. Gemeentelijk beleid	35
7. Fysieke leefomgeving en milieu	40
7.1. Inleiding	40
7.2. Mer-beoordeling	40
7.3. Duurzaamheid en klimaat	41
7.4. Bedrijven en milieuzonering	41
7.5. Bodem	44
7.6. Geluid	45
7.7. Luchtkwaliteit	46
7.8. Trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning	47
7.9. Geur	47
7.10. Gezondheid	50
7.11. Omgevingsveiligheid	57
7.12. Water	60
7.13. Archeologie en cultuurhistorie	62

7.14.	Natuur.....	65
7.15.	Verkeer en parkeren.....	68
7.16.	Hoogspanningslijnen	68
8.	Financiële haalbaarheid	69
8.1.	Kostenverhaal.....	69
8.2.	Nadeelcompensatie.....	69
9.	Belangenafweging en conclusie.....	70

Bijlagen:

1. Past. van Vroonhovenstraat 11 Wijbosch - Landschappelijke inpassing twee woningen in het buitengebied. Van Dooren Landschap i.s.m. LA | Architecten en ingenieurs, 5 mei 2025 en berekening Kwaliteitsbijdrage landschapselementen. Van Dooren Landschap, 2 september 2025
2. Resultaat omgevingsdialoog - geanonimiseerd
3. Verkennend bodemonderzoek - Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Wijbosch. BodemInzicht, 15 juli 2025
4. Akoestisch onderzoek geluidgevoelig gebouw in geluidaandachtsgebied – Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Wijbosch. Target advies, 26 mei 2025
5. Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel, gemeente Meierijstad - Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. RAAP, 11 juni 2025
6. Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Pastoor van Vroonhovenstraat te Schijndel met bijlage. NOx advies, 21 mei 2025
7. Quicksan soortenbescherming Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel. Exlan, 11 juni 2025
8. Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Pastoor van Vroonhovenstraat te Schijndel met bijlage. NOx advies, 12 september 2025
9. Afschrift Rekenmodule Maatwerk Omgevingskwaliteit

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 11, in het buitengebied ten oosten van Schijndel en ten noorden van Wijbosch, is een kleinschalig agrarisch bedrijf gelegen.

Het geheel bestaat uit een bedrijfswoning, loods en rundveestal, omringd door agrarische productiegronden.

De eigenaren zijn tevens initiatiefnemers van dit plan. Voor de beoogde herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 willen zij inzetten op:

- Beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- Omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Sloop van de bedrijfsgebouwen en verwijderen van een deel van de verharding;
- Realisatie van één nieuwe woning en bijgebouwen;
- Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap en natuur.

Het initiatief is door de intaketafel beoordeeld als ‘voorstelbaar’ (brief d.d. 2 mei 2024, kenmerk VO-2024-0850). Vervolgens is het plan uitgewerkt, behandeld op de omgevingstafel en heeft ambtelijke afstemming plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een positieve beoordeling bij de omgevingstafel, op grond waarvan het plan ingediend kan worden voor de planologische wijziging. Voorliggende motivering vormt één van de onderdelen voor verwerking van de ontwikkeling in het omgevingsplan.



Abbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen Pastoor van Vroonhovenstraat 11 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, zijn geregeld in het van rechtswege ontstane ‘Omgevingsplan gemeente Meierijstad’. De locatie is merendeels bestemd als ‘Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap’, met de aanduidingen ‘bouwvlak’ en ‘grondgebonden veehouderij’. Hierbinnen is het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning niet toegestaan en het toevoegen van een tweede burgerwoning evenmin. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4, voor de uitgebreide omschrijving van de regeling in het omgevingsplan.

1.2. Ligging plangebied

De locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, ten oosten van de kern Schijndel en ten noorden van Wijbosch. De percelen grenzen met hun westkant aan de Pastoor van Vroonhovenstraat. Dit is een perceelsootsluitingsweg die de aanliggende gebouwen en gronden ontsluit. Ook vormt de weg de route vanuit de kern, gelegen op ca. 400 meter ten zuiden van de locatie.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan (van rechtswege) en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de afstemming die over het plan heeft plaatsgevonden, zowel met de omgeving als met de ketenpartners. In hoofdstuk 6 vindt de toetsing aan de relevante beleidskader plaats, gevolgd door een toets aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Ten slotte volgt in hoofdstuk 9 een belangenafweging en conclusie.

2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie van het plangebied en de omgeving.

2.1. Pastoor van Vroonhovenstraat 11

Op de locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11, in het buitengebied ten noorden van Wijbosch, is sinds de jaren '70 een agrarisch bedrijf gevestigd. In het verleden vormde de varkenshouderij de hoofdtak, in 2001 is het bedrijf omgevormd naar rundvee- en schapenhouderij met akkerbouw. De locatie bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 3. Bebouwing en erfverharding op het perceel Pastoor van Vroonhovenstraat 11 (bron: pdok.nl)

De locatie behelst de kadastrale percelen gemeente Schijndel, sectie O, nummers 186, 187 en 188. De totale omvang bedraagt 45.300 m². Circa 6.000 m² is feitelijk in gebruik voor de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, tuin en erf. De overige gronden hebben een agrarische productiefunctie.

Naast de woning met bijgebouwen zijn op het perceel Pastoor van Vroonhovenstraat 11 twee bedrijfsgebouwen aanwezig; een schapenstal met stallingsruimte, nokrichting haaks op de weg, en een rundveestal, nokrichting evenwijdig aan de weg. De schapenstal/ loods heeft een oppervlakte van 936 m² en de rundveestal is 473 m² groot. Voor het bedrijf geldt een milieutoestemming van 100 stuks vleesstieren en overig vleesvee en 300 stuks schapen ouder dan 1 jaar inclusief lammeren.

Aan de voorzijde is dit gebouw voorzien van een kleine 'uitbouw'. Dit betreft het bijgebouw bij de woning, de berging/ garage.



Afbeelding 4. Aanzicht woning en bedrijfsgebouwen 11 vanaf de openbare weg

Het agrarisch bedrijf wordt ontsloten vanaf de Pastoor van Vroonhovenstraat. Deze weg loopt in noord-zuid richting tussen de bebouwde kommen van Schijndel en Wijbosch. De bebouwde kom van Wijbosch ligt direct ten oosten van deze weg, de bebouwde kom van Schijndel bevindt zich op circa 500 meter in westelijke richting. De bebouwingsdichtheid langs het zuidelijk deel van de Pastoor van Vroonhovenstraat is aan beide zijden hoog. Vanaf de woningen Pastoor van Vroonhovenstraat 7 (oostzijde van de weg) en 10 (westzijde van de weg) neemt de bebouwingsdichtheid af. Hier bestaat het beeld meer uit open agrarische gronden met verspreid liggende bebouwing.

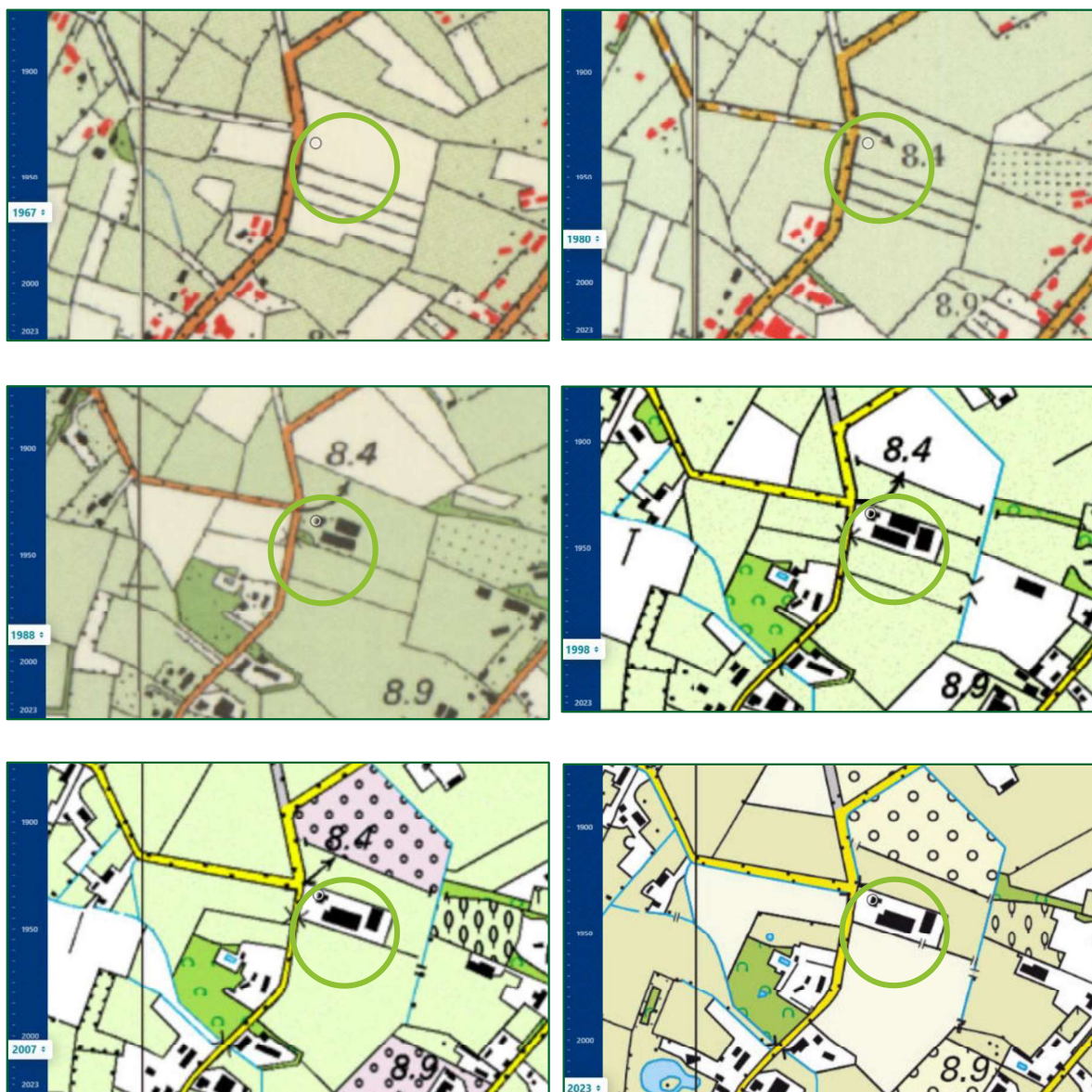
In het verleden had het bebouwingslint deels een agrarisch karakter. Anno 2023 is de bebouwing langs de Pastoor van Vroonhovenstraat met name in gebruik als burgerwoning. Het betreft veelal vrijstaande woningen op royale, groene percelen.



Afbeelding 5. Situatietekening, bestaande situatie

Zoals blijkt uit onderstaande kaarten, is de ligging van waterlopen en perceelsgrenzen in het gebied de afgelopen 100 jaar al diverse malen gewijzigd. Wel is altijd sprake geweest van lange lijnen, haaks op de weg. Ook is sprake van een aantal landschapselementen, die al lang in het gebied aanwezig zijn.





Afbeelding 6 - 13. Weergave ontwikkeling gebied en waterstructuur op topografische kaarten, periode 1968 – 2023 (bron: topotijdreis.nl)

3. Gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke en functionele beschrijving van de planopzet c.q. de gewenste situatie beschreven.

3.1. Herontwikkeling Pastoor van Vroonhovenstraat 11

De leeftijd van initiatiefnemers, ontwikkelingen in de sector en ligging van de locatie, maken dat aanvragers voornemens zijn de agrarische bedrijfsvoering definitief te beëindigen. Hierbij worden de milieutoestemmingen voor de veehouderij ingeleverd. De akkerbouwtek blijft als kleinschalige activiteiten, niet in een bedrijfsmatige omvang, bestaan. Gewenst is de bedrijfswoning te gaan benutten als burgerwoning en een tweede woning toe te voegen. Hoewel eerder is overwogen een beperkt deel van het bestaande bedrijfsgebouw te behouden als berging bij beide woningen, bestaat het definitieve plan uit sloop van de gehele voormalige bedrijfsbebouwing inclusief daaraan gekoppelde garage. In plaats daarvan worden 2 nieuwe bijgebouwen, beter passend bij de woningen, gerealiseerd. Een belangrijk resultaat van de herontwikkeling is dat de zichtlijnen naar het open coulissen landschap richting het Wijbosch Broek open gemaakt worden. Tevens ontstaat er kwaliteitswinst door de sloop van overvloedige bebouwing, het verwijderen van verharding en de realisatie van natuur- en landschapselementen.

Voor de toekomst bestaat de wens de bedrijfswoning, daterend uit de jaren '70, uit te breiden.



Afbeelding 14. Weergave ruimtelijke opzet nieuwe situatie (bron: Van Dooren Landschap i.s.m. LA | Architecten en ingenieurs)

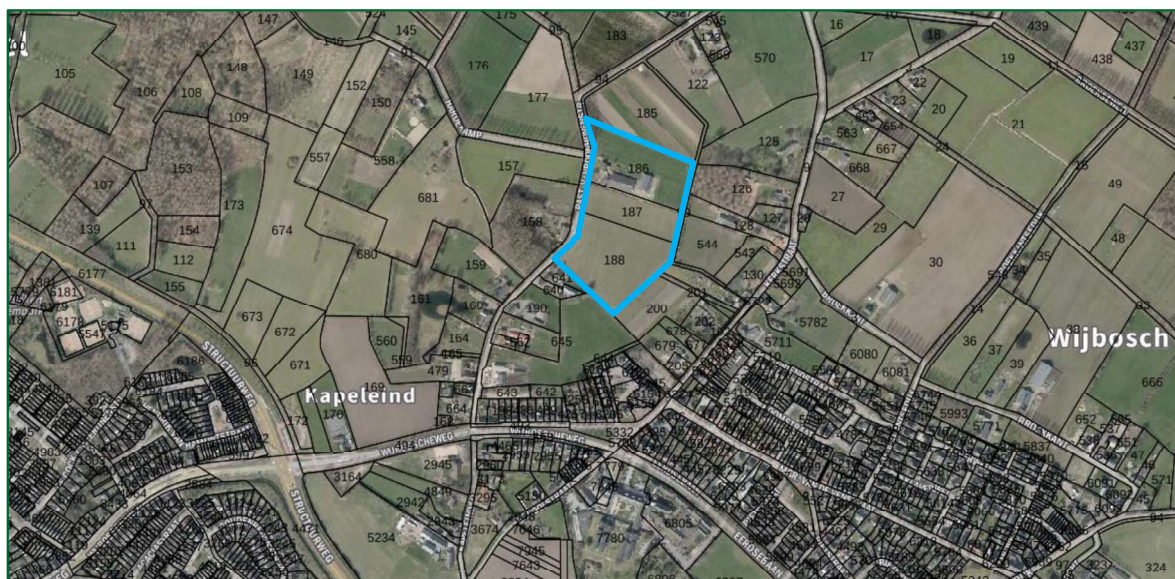
Het totale ensemble wordt aan een erf gesitueerd, waardoor een eenheid ontstaat. De bestaande woning wordt de hoofdwoning en wordt getransformeerd tot landelijke woning met kenmerken van langgevelboerderij. De voorzijde van de woning (voorhuis) is daarmee gericht naar het noorden. De achterzijde van de woning richt zich naar het erf. Het erf ligt ten zuiden van deze landelijke woning. De inrit wordt zuidelijker gesitueerd om het erf meer centraal te maken. Op het erf is ruimte voor minimaal 4 parkeerplaatsen. Rondom het erf worden de nieuwe woning en bijgebouwen gesitueerd. Deze staan haaks op de weg om het zicht op het achterliggende landschap te versterken. De nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan de hoofdwoning qua positie en architectuur. In kleur en materiaalgebruik sluit de bebouwing bij elkaar aan.

Binnen het erf ligt een bestaande watergang met karakteristieke knotwilgen, die wordt geïntegreerd in het nieuwe boerenerf. De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast (LIP) en voorzien van natuur- en landschapselementen (LIR).

Bij de beoogde herontwikkeling worden alle bedrijfsgebouwen en de garage volledig gesloopt. Dit betreft een totale oppervlakte van 1.520 m².

Beide woningen worden voorzien van een bijpassend bijgebouw, waarbij voor de bestaande woning middels de sloop-bonus regeling een grotere omvang wordt mogelijk gemaakt. Hiertoe worden van de 1.520 m² sloopmeters 300 m² ingezet, die het mogelijk maken een bijgebouw van 300 m² te realiseren bij de noordelijke woning. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen ontstaat veel openheid op het achterterrein. De overige sloopoppervlakte wordt benut als onderdeel van de kwaliteitsbijdrage, ten behoeve van de nieuw te realiseren woning. Het realiseren van de openheid en zichtlijnen in het gebied wordt mede bereikt door bijna 2 ha van de huiskavel om te zetten naar permanent grasland. Van de percelen 186 en 187, voor zover het agrarische productiegrond betreft, wordt het gebruik geëxtensiveerd tot uitsluitend grasland.

Van de verharding blijft alleen het gedeelte van het voorerf behouden. De huidige verharding rond de loods en rundveestall en kuilvoerplaat worden verwijderd, hetgeen een oppervlakte betreft van 1.280 m².



Afbeelding 15. Percelen, behorende tot de herontwikkelingslocatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11

De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie. Omvorming van de voormalige veehouderij naar wonen is dan ook passend in de karakteristieken van het gebied en bij de functies in de omgeving.

De huidige onbebouwde agrarische gronden blijven merendeels als zodanig in gebruik. Ook het huidige achterste deel van het bouwvlak (oostzijde) wordt na de sloop/ herontwikkeling in gebruik genomen als productiegrond met landschapselementen. Zoals hiervoor reeds omschreven worden de gronden ten noorden en oosten van de woningen omgezet naar permanent grasland, evenals een strook ten zuiden van de nieuw te realiseren woning.

Daarnaast worden gronden rond en ten noorden van de woonfunctie ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap (LIR). Aan de hand van de historische kenmerken en huidige landschapsstructuren wordt gezorgd voor een groene inrichting die voor een kwaliteitsbijdrage zorgt. Deze ontwikkeling draagt tevens bij aan het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.



Afbeelding 16. Ontwerp beoogde situatie na herontwikkeling (bron: Van Dooren landschap i.s.m. LA | Architecten en ingenieurs)

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast (LIP), rekening houdend met de gewenste zichtlijnen op het achterland en de randvoorwaarden vanuit het boerenerf (voor- en achtererf).

Voor de aanleg van de nieuwe inrit worden twee bestaande populierenbomen in de wegberm gekapt. Deze worden op het perceel zelf gecompenseerd. De inrit en het erf bestaat uit halfverharding, waardoor hemelwater deels ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Hierbij wordt gedacht aan halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast.

Er wordt extra landschappelijke kwaliteit geleverd door de realisatie van natuur- en landschapselementen (LIR). Er zijn twee locaties voor mogelijkheid van natuurontwikkeling, namelijk ten noorden van de bestaande woning of achter op het perceel nabij het bosje en de watergang.

Ten noorden van de woning ligt een schuine overhoek. De beleving van passanten en het aanzicht vanuit de initiatiefnemer is op deze locatie het grootst. Daarnaast doet aanplant op deze locatie geen afbreuk aan de gewenste zichtlijn op het landelijk gebied. Gekozen is dan ook om in deze hoek, ten noorden van de woningen, een poel aan te leggen, omgeven door kruidenrijk grasland en afgeschermd door een houtsingel. Ten noorden van de poel wordt één markante landschapsboom geplant.

Daarnaast wordt gezorgd voor landschappelijke inpassing van de woonfunctie (LIP), onder andere door aanplant van hagen met inheemse soorten langs de tuinen. Rond de hoofdwoning wordt gekozen voor een strakkere, gecultiveerde haag, rond de zuidelijke woning voor een gemengde, robuuste haag. Voor de beplanting rond delen van de zuidelijke woning geldt een hoogtebeperking in verband met het openhouden van zichtlijnen.

Het voorterrein van het erf wordt omzoomd met een lage gemengde haag van inheems bosplantsoen. De ruimte tussen de openbare weg en de woningen wordt ingericht als weide met hoogstamfruitbomen. In de achtertuin worden enkele solitaire bomen aangeplant.

Voor het uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar het als bijlage 1 opgenomen inpassingsplan “Past. van Vroonhovenstraat 11 Wijbosch - Landschappelijke inpassing twee woningen in het buitengebied” (Van Dooren Landschap i.s.m. LA | Architecten en ingenieurs, 5 mei 2025) en daarbij behorende berekening tegenprestatie, voor zover het betreft de aanplant en instandhouding (Van Dooren Landschap, 2 september 2025).

4. Toets omgevingsplan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het huidige planologisch kader volgens het (tijdelijke) 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' is en welke strijdigheden er zijn.

4.1. Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor de mogelijkheden voor de omvorming van het agrarisch bedrijf Pastoor van Vroonhovenstraat 11 naar twee woningen zijn sinds 1 januari 2024 met name de kaders uit het 'van rechtswege ontstane' omgevingsplan van belang. De regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen en diverse rijksregels vormen de basis voor deze versie van het omgevingsplan.

De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het Omgevingsplan gemeente Meierijstad. Voor het plangebied betreft het:

- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de voormalige gemeente Schijndel (vastgesteld 27 juni 2013)
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' (vastgesteld 24 september 2015)
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit' (vastgesteld 27 januari 2021).

Om de mogelijkheden en beperkingen voor de locatie inzichtelijk te krijgen, moeten de genoemde plannen in samenhang worden gezien/ gelezen.

De gronden, behorende tot het plangebied, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'.

Naast de enkelbestemming gelden voor de gronden een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4; op grond van het in april 2025 vastgestelde 'Parapluplan Archeologie';
- Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen; voor het gehele plangebied en omgeving;
- Bouwvlak; voor de gehele strook met de woning en bedrijfsgebouwen tot de oostelijke perceelsgrens, ca. 8.500 m²;
- Functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'; idem;
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone esdek'; voor de meest westelijke strook;
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'; voor het gehele plangebied en omgeving;
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuur'; voor het gehele plangebied en omgeving;
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'; voor het gehele plangebied m.u.v. de meest oostelijke strook;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'; voor het gehele plangebied en omgeving.

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' is primair bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en voor agrarisch gebruik. Agrarische bedrijven met hun bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegelaten binnen een 'bouwvlak'. Op basis van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en begrippenlijst is op de locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 een veehouderij toegestaan waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.

Binnen het bouwvlak is op grond van de regels één bedrijfswoning toegestaan.

De belangrijkste dubbelbestemmingen en aanduidingen die zijn opgenomen voor (delen van) het plangebied en omgeving richten zich op:

- a. Het beschermen van potentieel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond bij grondroeringen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm;
- b. Behoud en herstel van cultuurhistorische waarde, waarbij uit de bijbehorende kaart blijkt dat voor Pastoor van Vroonhovenstraat 11 geen sprake is van specifieke waarden, behalve de ligging in een middelhoog gewaardeerd cultuurhistorisch gebied;
- c. Op grond van het toegekende bouwvlak en de extra aanduiding is ter plaatse uitoefening van een agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen toegestaan en geldt aanvullend de mogelijkheid van exploitatie van een grondgebonden veehouderij;
- d. De aanduiding 'historische verkavelingsstructuur' richt zich op het in stand houden van de karakteristieke verkaveling (langgerekte percelen), het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van de kamptonginning, voor zover aanwezig worden binnen de kamp het slotenpatroon, verkavelingspatroon en de paden beschermd, voor zover aanwezig worden aan de rand van de kamp de wegen, voorpootstroken, sloten en karakteristieke opgaande beplanting beschermd en de bestemming richt zich tevens op het waarborgen van de herkenbaarheid van de historische ontginningslijnen in het landschap;
- e. Op basis van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' biedt het bestemmingsplan voor de locatie meer (indirecte) bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gaat onder meer om schuilstallen, nevenactiviteiten en omvorming naar andere (al dan niet bedrijfsmatige) functies.



Afbeelding 17. Uitsnede voormalig bestemmingsplan 'Landelijk gebied', zoals inmiddels opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Meierijstad (bron: omgevingswet.overheid.nl)

In de toelichting van het bestemmingsplan uit 2013 is te lezen dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied in principe is uitgesloten. Alleen onder speciale condities is nieuwbouw aan de orde, als voorbeeld hiervan wordt toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte genoemd.

4.2. Strijdigheden met omgevingsplan

De geldende agrarische bestemming laat het gebruik van de gronden als burgerwoningen niet toe, evenmin als het toevoegen van een woning. Op dit moment is één bedrijfswoning, behorende bij het agrarisch bedrijf, toegestaan. Wel zijn binnen het bouwvlak agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan.

Bij de ontwikkeling worden de regels ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden nageleefd middels archeologisch onderzoek (zie paragraaf 7.13).

Doordat de omvorming van het agrarisch bedrijf naar twee burgerwoningen niet binnen het omgevingsplan past, ontstaat juridisch-planologisch de noodzaak om dit gedeelte van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad te herzien. Het initiatief maakt onderdeel uit van een 'veegronde'.

5. Voorbereiding en participatie

Hoofdstuk 5 beschrijft hoe is omgegaan met participatie en afstemming met de ketenpartners (vooroverleg).

5.1. Participatie

Initiatiefnemers zijn reeds woonachtig op de locatie. Zij hebben de plannen reeds in het voortraject (juni 2024) met omwonenden besproken. Destijds is het plan goed ontvangen en zijn er geen opmerkingen of suggesties meegegeven.

Gezien de wijzigingen bij de verdere uitwerking van het plan, hebben initiatiefnemers de omwonenden in mei 2025 opnieuw mondeling benaderd. Hierbij zijn wederom geen bedenkingen/kritieken geuit.

Het resultaat van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 2 bij deze onderbouwing.

5.2. Afstemming ketenpartners

Het conceptplan is ter afstemming voorgelegd aan de relevante ketenpartners provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en omgevingsdienst ODBN. Vervolgens zijn een aantal aanpassingen en aanvullingen aangebracht om aan de ingekomen reacties te voldoen.

In het vervolgtraject wordt het totale 'veegplan' door de gemeente Meierijstad (opnieuw) voorgelegd aan de relevante ketenpartners.

6. Beleid

6.1. Rijksbeleid

Voor elk plan in de fysieke leefomgeving dient een toets plaats te vinden aan het Rijksbeleid. De herontwikkeling van een agrarisch bouwvlak is echter dusdanig kleinschalig dat het rijksbeleid hieraan nauwelijks specifieke regels stelt.

Voor deze herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is voor wat betreft het rijksbeleid volstaan met een toets op hoofdlijnen:

- Beëindiging van een agrarisch bedrijf, meer specifiek een veehouderij, past binnen het landelijk beleid, zeker nu de locatie is gelegen in een kernrandzone;
- Gezien de demografische ontwikkeling en huishoudensverdunning is er grote behoefte aan nieuwe woningen. Het beschikbaar maken van de bedrijfswoning voor bewoning door eenieder en toevoegen van een extra woning levert op het een zeer bescheiden schaal een bijdrage aan het vergroten van de woningvoorraad;
- Aangezien het plan slechts betrekking heeft op toevoeging van één woning, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet inhoudelijk getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking;
- De herontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendige functie voor het plangebied;
- De omgevingskwaliteit wordt versterkt door beëindiging van de veehouderij, sloop van bedrijfsgebouwen en toevoegen van landschapselementen.

Overweging

Het herontwikkelingsplan past in de doelstellingen van het Rijk. Het initiatief is kleinschalig van aard, waardoor geen nationale belangen in het geding zijn.

6.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

6.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan

uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdopgaven onderscheiden:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt, in lijn met de uitgangspunten voor de Omgevingswet, beoogd om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk neer te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De beoogde omvorming van het agrarisch bedrijf naar wonen is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Met het plan wordt een veehouderijbedrijf in de kernrandzone beëindigd en komen twee woningen (één agrarische bedrijfswoning en één nieuwe woning) beschikbaar voor eenieder. Er worden kwalitatief hoogwaardig woonpercelen in een bebouwingsconcentratie gecreëerd, passend bij de landelijke omgeving en met respect voor de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet aan de basis- en hoofdopgaven uit de Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is het richtinggevende provinciale kader op hoofdlijnen. Een nadere uitwerking is opgenomen in de omgevingsverordening, zoals omschreven in navolgende paragraaf 6.2.2.

6.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant (TAM)

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 5 december 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden.

In deze omgevingsverordening zijn de gronden van het plangebied als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen	Beperkingen veehouderij
		Diep grondwaterlichaam

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
		Geen attentiezone waterhuishouding
2.	Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Cultuurhistorische waarden
3.	Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden	---
4.	Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	---
5.	Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant	Landelijk gebied
		Beperking grootschalige logistiek
6.	Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	Stalderingsgebied
		Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf - RBV
7.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
8.	Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	---
9.	Ambtsgebied – alle regels en locaties op alfabetische volgorde	---

Op grond van de rechtstreeks werkende regels die voortvloeien uit kaartbeeld 1 is onconventionele winning van koolwaterstoffen in het gebied verboden. Gezien de status 'Geen attentiezone waterhuishouding' gelden vanuit dit aspect geen extra bepalingen. Wel gelden aanvullende bepalingen voor veehouderijen. Het betreft een beperking op uitbreiding van bestaande veehouderijen. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake. Het plan zorgt juist voor het verdwijnen van een veehouderij.

Ook de aanduidingen stalderingsgebied en sanerings- en verplaatsingslocatie RBV hebben betrekking op agrarische activiteiten, meer specifiek veehouderij. De stalderingsregeling is niet aan de orde; de stallen worden niet ingezet ten behoeve van nieuwe stallen elders. De aanduiding als RBV-locatie heeft betrekking op eerdere sloop en beëindiging van de intensieve veehouderijtak (varkens). Initiatiefnemers hebben in 2001 deelgenomen aan de eerste tranche van de RBV-regeling. Op dat moment was het mogelijk de agrarische activiteiten in een andere bedrijfstak voort te zetten en bebouwing voor 75% te behouden/ herbouwen. Van deze mogelijkheden heeft initiatiefnemer destijds gebruik gemaakt voor de doorstart van het agrarisch bedrijf met schapen, vleesvee en akkerbouw.

De aanduiding beperking grootschalige logistiek legt regels op aan nieuwvestiging/ uitbreiding van logistieke bedrijven. Dit is niet aan de orde.

Voor de gronden geldt op grond van kaart 2. tevens de doelstelling om de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Voor de toetsing van de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 7.13.

De indeling in zones, Landelijk gebied voor het plangebied, maakt duidelijk wat de belangrijkste bepalingen zijn die gelden voor een locatie. In z'n algemeen dient een omgevingsplan dat een ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied te zorgen dat deze ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de omgevingskwaliteit van het gebied.

In een plan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit in Landelijk gebied of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in dit gebied, dient onderbouwd te zijn dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (artikel 5.12). Realisatie van nieuwe woningen is in het Landelijk gebied uitsluitend mogelijk bij voldoende kwaliteitsverbetering. De Ruimte voor Ruimte regeling is niet meer in zijn oorspronkelijke vorm (kortgezegd: sloop van 1.000 m² stal en inlevering van 1.000 kg fosfaatrechten zorgt voor één bouwtitel) van toepassing, maar heeft wel de basis gevormd voor het beleid zoals dat op dit moment geldt. De beschikbare bouwtitels vanuit Ruimte voor Ruimte kunnen, al dan niet gecombineerd met kwaliteitswinst op eigen terrein, worden ingezet, zoals hieronder nader omschreven.

Voor de herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 zijn de relevante bepalingen in het vervolg van deze paragraaf en in paragraaf 6.2.2 omschreven en getoetst.

I. Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Dit aspect wordt onderverdeeld in:

a. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt invulling gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. Dit wordt uitgewerkt in de deelaspecten, zoals benoemde onder b t/m d.

b. Zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De omvang van het huidig agrarisch bouwvlak, ca. 8.500 m² wordt vervangen door twee woonkavels van tezamen ca. 4.000 m². Ten behoeve van een zorgvuldige stedenbouwkundige oriëntatie en het herstel van zichtlijnen wordt het huidig bouwvlak iets verbreed binnen de bebouwingsconcentratie en de diepte sterk verkleind. Met de ontwikkeling wordt het ruimtebeslag aanzienlijk verminderd door het verdwijnen van de bebouwing en voorzieningen, behorende bij het (voormalig) agrarisch bedrijf. Daarbij is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling aangezien de ontwikkeling ziet op omvorming van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en toevoegen van slechts één nieuwe woning.

c. Toepassing van de lagenbenadering

Het plangebied behoort van oudsher tot het cultuurhistorisch landschap Groene Woud – regio Meierij en Kempen. Ook is het opgenomen in het cultuurhistorische waardevol gebied

Wijboschbroek (eveneens onderdeel van het Groene Woud). Het Wijboschbroek is een uitgestrekt broekgebied dat in de achttiende en negentiende eeuw is ontgonnen. Het gebied bestaat uit landbouwgrond, boomgaarden en verschillende vormen van loofbos. Het patroon van wegen en dijken en de percelering weerspiegelen de verschillende momenten van ontginning.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de ondergrond. Het bodem- en grondwatersysteem wijzigt buiten het perceelsniveau niet. Door de sloop van bebouwing en verwijderen van verharding, nemen de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie toe, hetgeen het grondwatersysteem ter plaatse positief beïnvloed. Daarnaast vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, hetgeen zorgt voor het verdwijnen van een risicofactor. Ook het omvormen van bijna 2ha volwaardig akkerland naar permanent grasland heeft een positief effect op het bodem- en watersysteem.

Aardkundige waarden worden niet beïnvloed en het onderdeel archeologie wordt zorgvuldig getoetst (zie paragraaf 7.13).

De impact op de netwerklraag is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie beperkt voor de locatie. De ontsluiting blijft ongewijzigd en de transformatie van bebouwing naar groen zorgt voor een aantal soorten vogels, insecten en kleine (zoog-)dieren voor een aantrekkelijker omgeving.

In de bovenste laag is de herontwikkeling het meest zichtbaar. De oppervlakte bebouwing en verharding neemt flink af en door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten verminderen de (eventuele) negatieve effecten op het milieu en de omgeving. In plaats hiervan wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning en wordt één nieuwe burgerwoning toegevoegd. Door toename van het areaal permanent grasland, neemt de openheid in het gebied toe.

d. Meerwaardecreatie

Dit aspect gaat om een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn, met mogelijk het combineren van opgaven en belangen en het leveren van een bijdrage aan direct of indirect betrokken aspecten.

In dit geval is de herontwikkeling ingegeven door de fysieke en maatschappelijke druk op de huidige functie. Met de voorgenomen herontwikkeling ontstaat een toekomstbestendige nieuwe functie, met een sterke reductie van bebouwing en reductie van activiteiten met impact op de leefomgeving. De herontwikkeling maakt het mogelijk dat de zoon terug in het ouderlijk huis komt wonen en dat de ouders in hun bekende, geliefde omgeving een levensloopbestendige woning realiseren, afgestemd op hun eisen en wensen van nu.

In het algemeen is binnen de maatschappij meer draagvlak voor woonfuncties dan voor agrarische bedrijven. Door de te realiseren aanplant wordt meerwaarde gecreëerd op het gebied van biodiversiteit en geschikte biotopen voor verschillende (kleine) diersoorten. Het herstel van doorzichten is positief voor de gebruikers/ recreanten in het gebied.

II. Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)

Artikel 5.14 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' vormt de basis voor de ontwikkeling. Het artikel is hieronder opgenomen (*cursief*) en getoetst voor de herontwikkeling Pastoor van Vroonhovenstraat 11;

Lid 1

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

- a. *dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*
- b. *de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. *de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*
- d. *de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*
- e. *zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- f. *is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- g. *zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- h. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Verwezen wordt naar paragraaf 6.2.2 'Beleidsregel omgevingsrecht' waarin de bepalingen omtrent de maatwerkregeling zijn opgenomen. Als onderdeel van de herontwikkeling wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Uit deze motivering wordt duidelijk dat de ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied waar steeds meer agrarische bedrijven zijn beëindigd en omgevormd naar burgerwoningen. Daarnaast is sprake van een volhoudbare, duurzame toekomstfunctie en draagt de sloop bij aan de provinciale doelstellingen voor het landelijk gebied.

Lid 2

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

Er wordt zorg gedragen voor het tijdig intrekken van de toestemmingen voor de milieubelastende activiteit, in lijn met de te doorlopen planologische procedure.

Lid 3

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

- a. *als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:*
 - 1. *wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*

2. *staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en*
3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;*

De woning wordt toegevoegd grenzend aan een bestaand bouwperceel in een bebouwingslint. Het bouwperceel wordt aan de achterzijde sterk verkleind. Voor de tegenprestatie wordt gebruik gemaakt van de beleidsregel omgevingskwaliteit. Dit is in de navolgende subparagraaf verder uitgewerkt.

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

De activiteit heeft geen betrekking op ontwikkeling van een nieuw landgoed.

- c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:*

De activiteit heeft geen betrekking op behoud van een bestaand landgoed.

- d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.*

De activiteit heeft niet specifiek betrekking op behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken. Wel ligt het plangebied in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In paragraaf 7.13 is de impact van de herontwikkeling op deze waarde getoetst.

Lid 4

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

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of*
- c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*

Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd door nieuwbouw. Deze is gelegen in een bebouwingsconcentratie.

Lid 5

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

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*
- b. Artikel 5.11.*

Aan deze artikelen 'Zorgvuldig ruimtegebruik, onderdelen bestaand ruimtebeslag en splitsing bestaand bouwperceel' en 'Kwaliteitsverbetering landschap' hoeft niet te worden getoetst.

Uit de gecombineerde toetsing van bovenstaande regels blijkt dat de ontwikkeling recht doet aan het basisprincipe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in lijn met de provinciale verordening en dat er een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit.



Afbeelding 18. Uitsnede kaart 5 - Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: brabant.nl)

III. Wonen

De specifieke regels voor de functie 'Wonen' zijn opgenomen in artikel 5.77 van de verordening en worden hieronder getoetst.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

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

De voorgenomen ontwikkeling aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 11 zorgt voor het ontstaan van één nieuwe woning. Hiervoor wordt gekeken naar het bepaalde in lid 2. Er is geen sprake van bewoning van ander type gebouwen of ontwikkeling van andere gebruiksactiviteiten.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. *de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
- b. *het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Voor de herontwikkeling van de locatie wordt gebruik gemaakt van artikel 5.14, zoals hierboven reeds omschreven. Daarnaast is hiervoor reeds afgewogen dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en wordt het plan tevens getoetst aan de beleidsregel (zie 6.2.2).

Lid 3

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

Voorliggende plan ziet niet op een toename van bedrijfswoningen.

Overweging

De voorgenomen omvorming van het agrarisch bedrijf naar twee woningen (één maal omvorming bestaande bedrijfswoning en één maal nieuw toe te voegen woning) is gezien de ligging, omvang en te realiseren kwaliteitswinst op deze locatie aanvaardbaar binnen de provinciale instructieregels.

6.2.3. Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant

De beleidsregel is een verdere uitwerking van de bepalingen in de Omgevingsverordening. In paragraaf 7.1 geeft deze het kader voor ontwikkelingen die gerealiseerd worden op basis van de regeling 'Maatwerk omgevingskwaliteit'. Onderstaand is de toetsing aan de relevante bepalingen voor de herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 opgenomen.

Artikel 7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren bedrijfsbebouwing

Gedeputeerde Staten hanteren bij de beoordeling of sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit in de hierna opgenomen gevallen de volgende uitgangspunten:

- a. *bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf:*

1°.

wordt als drempelwaarde ten minste 1000 m² bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m² bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;

Er wordt in totaal 1.520 m² gesloopt. Van deze oppervlakte wordt 300 m² niet meegenomen in de berekening, omdat dit ingezet wordt als sloop-bonus regeling voor realiseren van een groter bijgebouw bij de bestaande woning. Er resteert dan ook 1.220 m² te slopen bedrijfsbebouwing die ingezet wordt in de maatwerkregeling. Hiervan wordt 250 m² ingezet voor omvorming van de bedrijfswoning Pastoor van Vroonhovenstraat 11 naar burgerwoning.

2°.

kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van €45 geldt;

Deze waardedaling is opgenomen in de rekenmodule en verrekend.

3°.

in het geval géén sprake is van een passende locatie, kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een te slopen dierenverblijf worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop dierenverblijf een totaalbedrag van €80 geldt;

De herontwikkeling vindt op de eigen locatie plaats. Verplaatsing naar elders is dan ook niet aan de orde.

4°.

kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van €8,50 geldt;

Deze waardedaling is opgenomen in de rekenmodule en verrekend.

5°.

is het niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;

Er worden geen sloopmeters van elders ingebracht.

6°.

is de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen juridisch geborgd; en

De beëindiging en sloop zijn/ worden geborgd in het omgevingsplan, het inpassingsplan, de anterieure overeenkomst en door intrekking van de milieutoestemmingen.

7°.

wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonfunctie passende omvang;

In overleg met de gemeente is een passende omvang van het woonperceel bepaald, dat met het TAM-omgevingsplan wordt vastgelegd.

Artikel 7.1.4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit bij beëindiging van een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 5.14, tweede lid, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant de volgende uitgangspunten:

a.

bij de vaststelling van het plan wordt bewijs geleverd dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken;

De intrekking van de milieutoestemmingen wordt formeel vastgelegd voor de vaststelling van het omgevingsplan.

b.

de beëindiging van de milieubelastende activiteit op de locatie is juridisch geborgd en het oprichten van bedrijfsbebouwing voor die activiteit is uitgesloten;

Door het inleveren van milieutoestemmingen is de juridische borging geregeld en door de herbestemming is heroprichting van bedrijfsgebouwen onmogelijk.

c.

voor het intrekken van de N-emissie op de te beëindigen locatie kan €15 per kg/N/jaar worden ingebracht als tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit als:

1°.

de N-emissie is gebaseerd op de referentiesituatie en de capaciteit ook feitelijk is gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking;

De stikstofemissie is vergund en uitvoerbaar.

2°.

een Aeriusberekening wordt overgelegd waaruit de depositie van de N-emissie als bedoeld in onderdeel c, onder 1°, op N2000-gebieden blijkt; en

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening (Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Pastoor van Vroonhovenstraat te Schijndel met bijlage (NOx advies, 12 september 2025), zie bijlage 8) blijkt dat er sprake is van een depositie van 0,06 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en daarnaast is sprake van een depositie > 0,00, < 0,06 op 6 andere Natura 2000-gebied.

3°.

intrekking van de N-emissie niet reeds is toegezegd aan een derde;

De emissietoestemming wordt niet overgeheveld naar een andere locatie/ ander bedrijf.

d.

de waarde van dier- of fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit.

Deze waarde wordt niet ingebracht.

Artikel 7.1.5 Waardering overige maatregelen

Gedeputeerde Staten hanteren voor overige maatregelen gericht op het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit de volgende uitgangspunten:

a.

bij het afwaarderen van gronden ten behoeve van het realiseren van natuur op gronden in of aansluitend op bestaande natuurgebieden, die de samenhang en ecologische structuur van het Natuurnetwerk Brabant versterkt, geldt dat als:

1°.

de aanleg en het behoud juridisch is geborgd dat de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie tot ten hoogste €8 per m²; of

2°.

een initiatiefnemer daarvoor grond inzet in samenwerking met het waterschap of een terreinbeherende instantie, de kosten zoals opgenomen in het inrichtingsplan kunnen worden ingebracht als tegenprestatie in omgevingskwaliteit;

Binnen het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is geen sprake van natuurontwikkeling ter versterking van de samenhang en ecologische structuur van het NNB. Van deze bepaling wordt geen gebruik gemaakt.

b.

bij het afwaarderen van gronden ten behoeve van maatregelen gericht op extensivering van het grondgebruik vanwege het bereiken van doelen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn of de Kaderrichtlijn Water geldt dat als:

1°.

behoud van grond als grasland juridisch is geborgd, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie tot ten hoogste €2,50 per m²; of

De gronden rond de woningen, zijnde perceel 186 en het merendeel van perceel 187 (beiden uiteraard voor zover het betreft de agrarische bestemming), worden omgezet naar permanent grasland. Het betreft een oppervlakte van 19.473 m².

2°.

juridisch geborgde maatregelen worden getroffen voor water- en bodemsysteemherstel, in combinatie met 5 % groenblauwe dooradering en het gebruik van drijfmest, kunstmest en gewasbeschermingsmiddelen juridisch wordt uitgesloten, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie tot ten hoogste €4 per m²;

Van deze bepaling wordt geen gebruik gemaakt.

c.

het realiseren van landschapselementen kan worden ingebracht als:

1°.

het plan inzicht biedt in de kosten daarvan; en

In het plan is zowel sprake van maatregelen gericht op landschappelijke inpassing (rond de bouwvlakken van de woningen, ca. 10%) als van maatregelen gericht op landschappelijke inrichting/het realiseren van landschapselementen. De kosten voor landschappelijke inrichting zijn inzichtelijk gemaakt en ingebracht (zie bijlage 1b).

2°.

de aanleg en instandhouding juridisch zijn geborgd;

Aanleg en instandhouding is publiek- en privaatrechtelijk geborgd.

d.

voor een ontwikkeling die is gericht op het behoud of het terugbrengen van cultuurhistorische elementen geldt dat:

Binnen het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is geen sprake van behoud of terugbrengen van cultuurhistorische elementen. Van deze bepaling wordt geen gebruik gemaakt.

1°.

de aantoonbaar gemaakte kosten kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit tot maximaal €62.500, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant; en

2°.

regulier onderhoud en het treffen van maatregelen om een gebouw bewoonbaar te maken niet als fysieke tegenprestatie kunnen worden ingezet;

e.

de reële kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplantingen en ontwikkeling van natuur kunnen voor een periode van maximaal zes jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie;

Voor de elementen zoals bedoeld onder c. zijn onderhoudskosten en beheer gedurende 6 jaar berekend.

f.

als aangetoond is dat de meerkosten voor de aanvoer van grond voor het dempen van mestputten of kelders vanwege de sloop van bebouwing aanzienlijk hoger zijn dan €25 per m², kan de aanvoer van grond betrokken worden als tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit tot een maximum van €5 per m³;

Onder een deel van de bedrijfsgebouwen zijn mestkelders aanwezig. Gezien de huidige sloopkosten en kosten voor aanvoer van zand wordt een aanvullend bedrag van €5/ m³ gerekend.

g.

als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten hoger zijn dan €25 per m², kunnen de meerkosten daarvan worden betrokken tot een maximum van €2 per

m² voor asbesthoudende daken en een maximum voor €7,50 per m² voor verspreid door het gebouw aanwezige asbest;

Binnen het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is geen sprake van sloop van opstallen met asbest. Van deze bepaling wordt geen gebruik gemaakt.

h.

als bij de sloop van glasopstanden asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan €5 per m², kunnen de meerkosten daarvoor tot een maximum van €5 per m² worden meegenomen;

Binnen het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is geen sprake van sloop van opstallen met asbest. Van deze bepaling wordt geen gebruik gemaakt.

i.

in het geval dat bebouwing niet positief is bestemd of onder het overgangsrecht is gebracht, kan alleen de sloop van legaal opgerichte bebouwing worden ingebracht als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit;

De in het plan betrokken bebouwing is positief bestemd en valt niet onder het overgangsrecht.

j.

de aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen kan bij de fysieke tegenprestatie voor omgevingskwaliteit worden betrokken als:

1°.

de recreatieve voorzieningen passend zijn in het landschap; en

2°.

de kosten hiervoor aantoonbaar worden onderbouwd en overgelegd;

Binnen het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is geen sprake van aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen. Van deze bepaling wordt geen gebruik gemaakt.

k.

de inbreng van maatwerktitels die in het verleden zijn uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Met het initiatief wordt voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit op locatie behaald. Inbreng middels een (gedeeltelijke) maatwerktitel is niet aan de orde.

Artikel 7.1.6 Omvang fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende uitgangspunten:

a.

bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:

○ **1°.**

is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit tenminste €125.000 per wooneenheid;

Het plan ziet op realisatie van één nieuwe vrijstaande woning. Er is dan ook een versterking van de omgevingskwaliteit noodzakelijk ter hoogte van € 125.000,-.

Overweging

De omvorming van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en toevoeging van de tweede woning worden binnen het plangebied mogelijk gemaakt omdat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, bedrijfsgebouwen worden gesloopt, verharding wordt verwijderd, milieutoestemmingen worden ingeleverd en natuur- en landschapselementen worden gerealiseerd. Hierdoor is sprake van

een versterking van de omgevingskwaliteit. Het plangebied is gelegen binnen een aangewezen bebouwingsconcentratie, waardoor duidelijk is dat sprake is van een passende locatie voor toevoeging van een woning. Daarnaast gelden er geen thema's of bepalingen, die de beoogde herontwikkeling onmogelijk maken. Uit de als bijlage 9 toegevoegd Rekenmodule Maatwerk omgevingskwaliteit blijkt dat binnen het plangebied voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit wordt geleverd.

6.3. Gemeentelijk beleid

6.3.1. Kansen voor Kwaliteit

Om het buitengebied vitaal te houden is de gemeente Meerijstad aan de slag gegaan met het project 'Vitaal Buitengebied'. Ingezet wordt op het vinden en houden van een juiste balans tussen:

- agrarische bedrijvigheid;
- natuur en landschap;
- recreatie en toerisme;
- de inwoners.

Het beleidskader 'Kansen voor Kwaliteit' (vastgesteld 7 mei 2020, inwerking 1 juli 2020) vormt een uitwerking van het project 'Vitaal Buitengebied' en biedt een nieuw afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Uitgangspunt is dat de (directe) omgeving leidend is, een kwaliteitsverbetering vereist is en de directe omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

Op basis van het kader wordt ruimte geboden aan nieuwe initiatieven, waarbij eisen worden gesteld aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. De gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren.

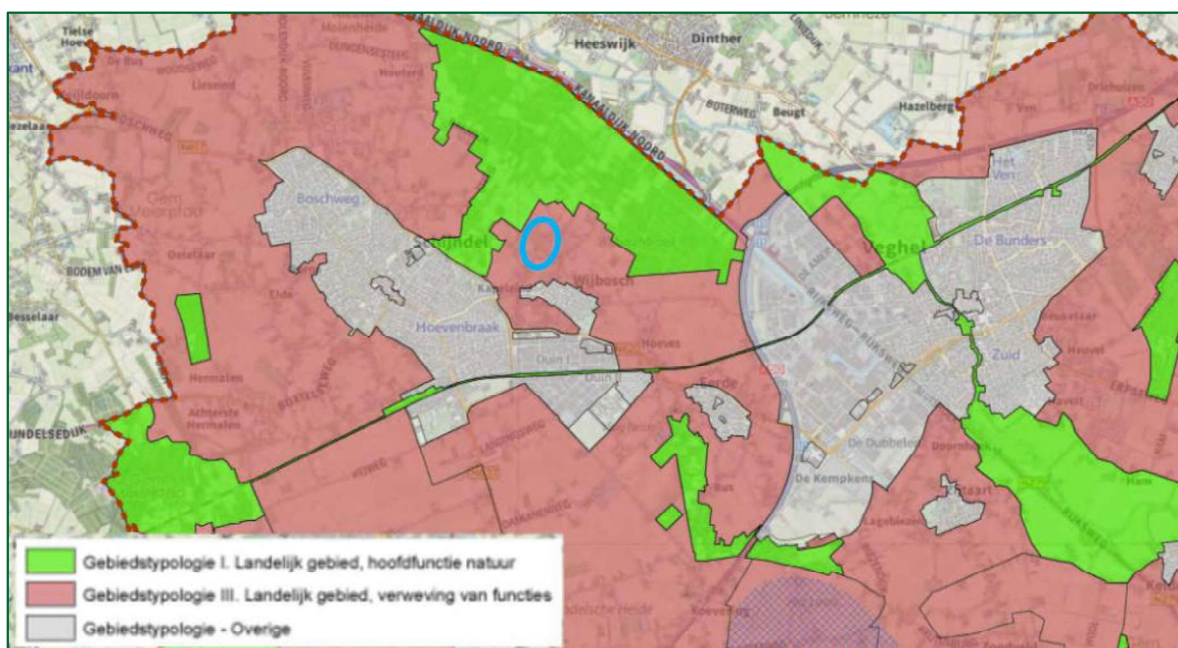
Het bieden van maatwerk, aangezien geen één vrijkomende locatie hetzelfde is, vormt één van de uitgangspunten. Daarbij geldt dat initiatieven geen negatieve invloed mogen hebben op de kwaliteit van de (directe) omgeving. Ook vindt de gemeente het van groot belang dat er wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls.

Als basis dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Als aanvullende kwaliteitsprestaties kan gedacht worden aan het slopen van overvloedige bebouwing, het wegnemen van verharding of het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Ook de toepassing van hoogwaardige stedenbouw/vernieuwende architectuur en extra inspanningen ten aanzien van klimaatadaptatie en/of duurzaamheid zijn voorbeelden van aanvullende kwaliteitsprestaties.

Voor de aanvaardbaarheid zijn functietype, gebiedstype en impact van het initiatief van belang. Voor de functies wordt onderscheid gemaakt in 3 functietypen:

1. Gebiedsgebonden functies;
2. Gebiedspassende functies;
3. Gebiedsrijdige functies.

De functie 'wonen' wordt als gebiedspassend beschouwd. Dit is in elk geval van toepassing voor omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarbij wordt in het beleidskader aangegeven dat het toevoegen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied vaak een belangrijke economische component van een nieuwe ontwikkeling vormt. Dit kan zijn de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of het toevoegen van een (voorheen) Ruimte-voor-Ruimte woning. Voor het buitengebied wordt een beperkt aantal woningen gereserveerd. Er wordt, aldus het gemeentelijk beleid, zo veel als mogelijk gestuurd op andere oplossingen dan woningbouw.



Afbeelding 19. Uitsnede kaart gebiedstypen – Beleidskader Kansen voor kwaliteit (bron: gemeente Meierijstad)

Het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 vormt een breed agrarisch perceel, grenzend aan het openbaar gebied. De gronden zijn aangewezen als bebouwingsconcentratie en liggen tussen de bebouwde kommen van Schijndel en Wijbosch, omgeven door burgerwoningen. Door het toevoegen van één extra woning wordt niet alleen financieel ruimte gecreëerd, maar ook in sociaal verband een meerwaarde geleverd, doordat de mogelijkheid dat ouders en hun zoon met hun gezin in elkaars nabijheid wonen. Op termijn heeft dit ook maatschappelijke voordelen (mantelzorg). Met de ontwikkeling kan beperkt invulling worden gegeven aan de huidige woningbehoefte. In dat verband kan nog worden opgemerkt dat de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrichtingen voor woningbouw afgelopen jaren als gevolg van de sterke wijzigingen in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling aanzienlijk gewijzigd zijn. De woningbehoefte is groot en er wordt meer en divers ruimte geboden voor het ontwikkelen van nieuwe woningen, ook in het buitengebied wanneer het een passende plek betreft en er voldoende kwaliteitswinst tegenover staat.

De locatie ligt in gebiedstypologie III: Landelijk gebied, verweving van functies. Binnen dit gebiedstype speelt de landbouw een belangrijke rol, maar zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het

gebied 'verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving.

Voor het derde aspect, de impact op de (directe) omgeving, wordt in ieder geval gekeken naar:

- Wat is de omvang van de beoogde functie;
- Wat is de aard van de beoogde functie;
- Wat is de aard van de (directe) omgeving;
- Wat is de uitstraling van de beoogde functie?

Deze aspecten zijn in voorliggend plan opgenomen. De meest nabijgelegen woningen zijn op enige afstand van de locatie gelegen, vogelvlucht minimaal ruim 80 meter. De ruimtelijke impact van de beoogde herontwikkeling zal beperkt, dan wel positief zijn (o.a. door sloop bebouwing en herstel van zichtlijnen).

Door het verdwijnen van de agrarische bedrijvigheid (grondgebonden veehouderij) is sprake van een positieve ontwikkeling voor de omgeving, nu hiermee ook aspecten als geurbelasting, geluidhinder en negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit verdwijnen. De woonfunctie zorgt niet voor hinder voor de omgeving.

Overweging

Uitgaande van voornoemde toetsingscriteria en een maatwerkaanpak, past het voornemen binnen het beleidskader Kansen voor Kwaliteit.

6.3.2. Criteria haalbaarheid ontwikkeling– landelijk gebied

De gemeente Meierijstad heeft een aantal criteria geformuleerd die van toepassing zijn op bouwen en gebruik in het buitengebied. Bij nieuwe ontwikkelingen is de voorwaarde is dat het initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Op basis van onderstaande onderwerpen wordt een initiatief getoetst:

- *Ruimtelijke kwaliteitswinst (verwijderen vrijgekomen bebouwing): 1 pluspunt;*
Op de locatie wordt ingezet op beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van overtollige bebouwing. De sloopoppervlakte bedraagt 1.520 m². Ook wordt de verharding aan de achterzijde, erf en kuilvoerplaat, verwijderd (1.280 m²). De locatie wordt bij herontwikkeling landschappelijk ingepast.
- *Milieuwinst (afname geur, fijnstof, geluid): 1 pluspunt;*
Door het verdwijnen van een veehouderijbedrijf, ontstaat milieuwinst.
- *Aanvullende winst (bijdrage aan ecologische verbingszone, aanvullende landschapsversterking, verwijderen substantieel oppervlak bebouwing/verharding en/of een aangekochte bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte): 1 pluspunt;*
Er is sprake van kwaliteitsbijdrage door sloop, verwijderen verharding en landschapsversterking.
- *Oplossen van ruimtelijk knelpunt (bijv. geitenproblematiek): 1 pluspunt.*
De herontwikkeling zorgt voor het verdwijnen van een veehouderij en het herstel van zichtlijnen richting een waardevol cultuurhistorisch landschapselement.
- *Meervoudig of innovatief ruimtegebruik en / of vernieuwde woonvormen / doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie;*

Uitgegaan wordt van het toevoegen van een grondgebonden, levensloopbestendige woning voor initiatiefnemers. De eigen (bedrijfs-)woning wordt overgenomen door hun zoon, die de wens heeft terug te keren naar de Pastoor van Vroonhovenstraat. Aangezien sprake is van toevoegen van slechts één woning, zijn vernieuwde woonvormen of specifieke doelgroepen niet aan de orde. Wel is er sprake van sociale meerwaarde, doordat de verschillende generaties zich in elkaars nabijheid kunnen vestigen

- *Overeenstemming met de strategie vanuit de herijking van het woningbouwprogramma;*
Binnen het woningbouwprogramma is ruimte voor het toevoegen van één (levensloopbestendige) woning.
- *Parkeerplaats(en) die volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;*
Het parkeren vindt nu en in de toekomst geheel op eigen terrein plaats (zie ook paragraaf 7.15).
- *Bereikbaarheid, inrichting openbaar gebied en parkeren;*
De ontsluiting van de locatie is goed en op eigen terrein is voldoende ruimte voor manoeuvreren en parkeren (zie ook paragraaf 7.15). De inrichting van het openbaar gebied wijzigt niet door de ontwikkeling.
- *Overeenstemming van het bouwvolume met de omgeving (maat en schaal der dingen);*
Verwezen wordt naar het stedenbouwkundig ontwerp, waarin dit is uitgewerkt. Door de sloop van bebouwing en het verwijderen van verharding ontstaan volumes die meer in lijn zijn met de overige woonfuncties in de omgeving. Ook worden zichtlijnen hersteld.
- *Geen beperking door de ligging van kabels en leidingen/riolering;*
In het gebied zijn geen beperkingen aanwezig vanuit (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- *Duurzaamheid (bouwmaterialen, energie, etc).*
Voor de realisatie van de nieuwe woning en verbouwing van de bestaande woning wordt ten minste voldaan aan de duurzaamheidsvereisten van dat moment. In de uitvoering wordt afgewogen welke materialen uit de sloop opnieuw ingezet kunnen worden.

6.3.3. Ontwerp Toekomstvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft op 13 maart 2025 de ontwerp Toekomstvisie Meierijstad ter inzage gelegd.

Het algemene doel van de Toekomstvisie Meierijstad is om de gemeente voorbereid, wendbaar en veerkrachtig te maken richting een duurzame en leefbare toekomst. De visie moet gaan dienen als een integraal strategisch kompas voor beleid, keuzes en ontwikkelingen op sociaal, economisch, ruimtelijk en bestuurlijk vlak. Het perspectief van de visie is 2040 en uitgangspunt is om de identiteit van Meierijstad te behouden en versterken.

In de visie zijn 4 concrete hoofddoelen geformuleerd:

- Betaalbaar wonen voor iedereen: 10.000 extra woningen bouwen met oog voor de menselijke maat.
- Toekomstbestendige economie & agrarisch perspectief: investeren in circulaire economie, innovatie en duurzaam buitengebied.
- Verbinding van inwoners: stimuleren van gemeenschapskracht en inclusieve samenleving.
- Gezonde leefomgeving & klimaatadaptatie: vergroening, biodiversiteit en robuuste energie- en mobiliteitssystemen.

Specifiek over Wijbosch wordt in de ontwerp visie genoemd dat dit één van de dorpen is, waar inwoners zich sterk verbonden voelen met hun omgeving. De visie erkent dat mensen niet alleen in “Meerijstad” wonen, maar juist in hun specifieke kern zoals Wijbosch.

Voor het buitengebied ligt de nadruk op agrarische vitaliteit, natuurontwikkeling en duurzaamheid. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn mogelijk als ze bijdragen aan een toekomstbestendig buitengebied, bijvoorbeeld via functieverandering (bijv. omvorming van agrarisch erf naar wonen met landschappelijke kwaliteit).

De herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 levert op beperkte schaal een bijdrage aan de woningvoorraad, gezonde leefomgeving en toekomstbestendige economie binnen de gemeente. Voor het agrarisch bedrijf was er onvoldoende (economisch) toekomstperspectief en ook het politiek draagvlak leidt tot zorgen.

Initiatiefnemers willen niet weg van hun locatie en hun zoon, die hier geboren en getogen is, wil graag terugkomen (vanuit Eerde). Zij voelen zich inderdaad verbonden met hun dorp en hun omgeving.

De herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 past exact in het voorbeeld van omvorming van een agrarisch erf naar wonen met landschappelijke kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp Toekomstvisie van de gemeente.

7. Fysieke leefomgeving en milieu

7.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht. Gezien de aard van de ontwikkeling zijn enkele aspecten waarvoor een vergelijkbare afweging geldt samen gevoegd.

7.2. Mer-beoordeling

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit is de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) opgenomen. Of een besluit project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan hier worden afgeleid.

De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In een project-mer-beoordeling wordt getoetst of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Overweging

De ontwikkeling is gericht op beëindiging van het agrarisch bedrijf, sloop van bebouwing, omvorming naar en toevoeging van een burgerwoning en realisatie van natuur- en landschapselementen. De bebouwingsomvang neemt per saldo af. Bij de herontwikkeling verdwijnt een milieubelastende activiteit en is geen sprake van een landinrichtingsproject.

Woningbouw valt in beginsel onder categorie J11 uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Uit jurisprudentie wordt echter duidelijk dat de realisatie van slechts één nieuwe woning niet hoeft te worden aangemerkt als 'Stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Omgevingsbesluit. Daarmee is er geen m.e.r.-procedure in het kader van het Omgevingsbesluit van toepassing.

Tenslotte is voor de ontwikkeling ook geen passende beoordeling voor natuur nodig (zie ook paragraaf 7.14).

Opgemerkt dient te worden dat voor alle ruimtelijke ontwikkelingen, nagegaan dient te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante negatieve

gevolgen. Ook over-all gezien is bij de herontwikkeling geen sprake van belangrijke gevolgen voor het milieu.

7.3. Duurzaamheid en klimaat

In de begrippenlijst bij de Omgevingswet (Ow, bijlage 1) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

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

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Met de verschillende bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd.

Overweging

De beëindiging van het agrarisch bedrijf binnen het plangebied levert een positieve ontwikkeling op voor de fysieke leefomgeving. Voor de omvorming naar twee burgerwoningen wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en deels van bestaande bebouwing. Het bebouwd en verhard oppervlak op de locatie neemt door de ontwikkeling af.

Bij de beoogde ver- en nieuwbouw van de woningen wordt direct gezorgd voor verduurzaming. Verdere uitwerking hiervan vindt plaats in het vergunningstraject.

Geconcludeerd kan worden dat het plan qua aard en schaal past op deze plek en een positieve bijdrage levert aan het aspect duurzaamheid.

7.4. Bedrijven en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De systematiek is (vooralsnog) overgenomen uit de Wro-aanpak.

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en woonfunctie toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar burgerwoning.

Milieuzonering vanuit plangebied naar omgeving

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-involed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de (bestaande en nieuwe) functie binnen het plangebied Pastoor van Vroonhovenstraat 11 op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden. Dit in tegenstelling tot de huidige functie; een agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij) heeft immers wel op diverse onderwerpen een milieu-uitstraling naar de omgeving. Deze vervalt met de beoogde herontwikkeling.

Milieuzonering vanuit omgeving naar plangebied

Woningen zijn gevoelige functies voor de milieu-invloed van inrichtingen uit de omgeving. Bij het toekennen van nieuwe gevoelige functies dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe functies niet toegestaan kunnen worden. Binnen het plangebied is reeds een (bedrijfs-)woning aanwezig, die ten opzichte van omliggende inrichtingen wordt beschouwd als gevoelige functie.

In de directe omgeving van de locatie komen burgerwoningen en agrarische gronden voor, zijnde functies zonder milieu-invloed. Op enige afstand zijn enkele (agrarische) bedrijven gelegen.

De ontwikkeling maakt mogelijk dat het aantal huishoudens binnen het plangebied toeneemt van één naar twee. Het plan is dan ook getoetst aan de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009). In deze lijst zijn richtafstanden opgenomen, die zorgen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Indien deze worden gerespecteerd, worden hinder en gevaar voorkomen.

Bij het bepalen van de richtafstanden in de VNG-lijst zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

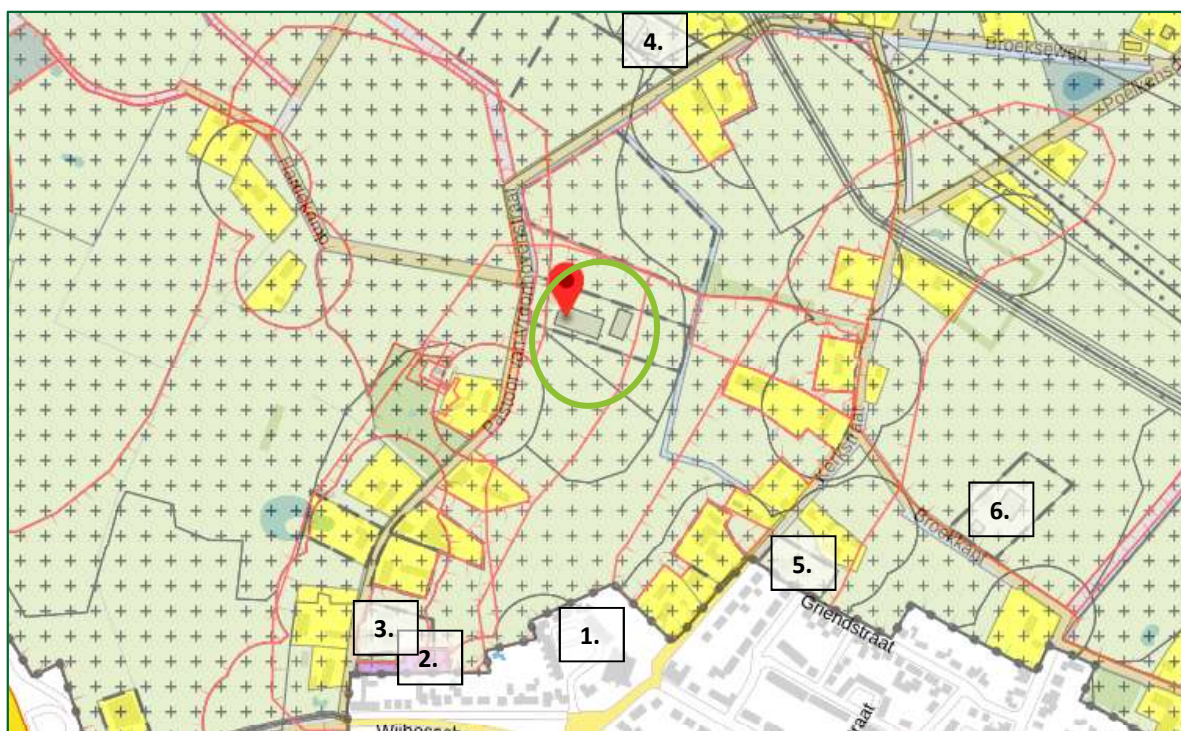
De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 is gelegen in afwisselend bebouwd en onbebouwd buitengebied. Voor het merendeel van de direct omliggende bebouwde locaties geldt de bestemming 'Wonen'. Het gebied wordt dan ook gelijk gesteld met 'rustig woongebied'.



Afbeelding 20. Uitsnede bestemmingsplan met omliggende (agrarische) bedrijven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de inrichtingen in de buurt van het plangebied, geldt het volgende:

	Omschrijving bestemming	Milieucategorie VNG-lijst (max)	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonomgeving (meter)	Feitelijke afstand plangebied (gevoelige functie) – bestemmings- vlak (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Maatschappelijk (uit bp. Kom Schijndel 2013)	2	30	270	J
2.	Bedrijf – Opslag	2	30	330	J
3.	Agrarisch bedrijf – grondgebonden veehouderij (melkrundvee)	3.2	100	300	J
4.	Agrarisch bedrijf – boomkwekerij	2	30	250	J
5.	Agrarisch bedrijf – grondgebonden veehouderij (melkrundvee)	3.2	100	290	J
6.	Agrarisch bedrijf – grondgebonden veehouderij (onbekend KRD)	3.2	100	440	J

Voor het bepalen van de afstand is uitgegaan van de grens van de bestemming (agrarisch) bedrijf voor de verschillende omliggende inrichtingen. Voor alle inrichtingen wordt voldaan aan de aanbevolen afstand.

Overweging

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (agrarische) bedrijven/ inrichtingen aanwezig. Voor alle omliggende bedrijven wordt voldaan aan de in de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering opgenomen indicatieve afstand. Vanuit het thema ‘bedrijven en milieuzonering’ gelden geen beperkingen voor de voorgenomen herontwikkeling.

7.5. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is met het oog op de in het plan toegelaten bestemming/functie.

In voorliggende situatie wordt de functie gewijzigd van ‘agrarisch bedrijf’ naar ‘wonen’ en wordt een woning toegevoegd. Er is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in de rapportage ‘Verkennd bodemonderzoek - Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Wijbosch’ (BodemInzicht, 15 juli 2025), opgenomen als bijlage 3 bij deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overweging

Het aspect 'bodemkwaliteit' legt geen beperkingen op aan de planologische procedure en/ of herontwikkeling.

7.6. Geluid

Het aspect 'geluid' is sinds 1 januari 2024 geregeld in de Bruidsschat (BS) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In paragraaf 22.3.4 BS zijn de regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn toegestane geluidwaarden bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Daarnaast zijn de instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (conform artikel 3.20 Bkl). Daarnaast zijn in dit artikel instructieregels voor geluid op aangewezen geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Gebouwen met de functie 'wonen' worden beschouwd als geluidgevoelig.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied wordt de bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning en wordt een woning toegevoegd. De maximumsnelheid op de Pastoor van Vroonhovenstraat bedraagt ter hoogte van het plangebied 60 km/u, waardoor er sprake is van een onderzoekszone.

Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in de rapportage 'Akoestisch onderzoek geluidgevoelig gebouw in geluidaanachtsgebied – Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Wijbosch' (Target advies, 26 mei 2025), opgenomen als bijlage 4 bij deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat op alle toetspunten aan de standaardwaarde wordt voldaan en het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is bij toepassing van standaard materialen.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 7.4. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Overweging

Het aspect 'geluid' legt geen beperkingen op aan de planologische procedure en/ of herontwikkeling.

7.7. Luchtkwaliteit

De instructieregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels hebben tot doel de gezondheid te beschermen. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn zogenaamde omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen.

Een activiteit/ ontwikkeling is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

Bij voorliggend initiatief is sprake van herontwikkeling van een agrarisch bouwvlak tot twee burgerwoningen, waarvan één nieuwe en één de bestaande bedrijfswoning. Deze omvang is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Meierijstad is niet aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Er gelden dan ook geen extra voorwaarden voor ontwikkelingen, die zorgen voor een toename van stoffen die de luchtkwaliteit negatief beïnvloeden.

Woonfuncties zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Voor de volledigheid is de situatie dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	15	40
PM2,5	9	25
NO2	11	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Overweging

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 tot twee woningen.

7.8. Trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning

Op basis van de Ow en het Bkl dienen trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning beschouwd te worden bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Voorkomen dient te worden dat er nadelige invloeden zijn op het plangebied of dat de ontwikkeling negatieve gevolgen op deze aspecten met zich meebrengt voor de omgeving.

Gezien de solitaire ligging van het plangebied is er vanuit de herontwikkeling geen negatieve invloed op deze thema's op functies in de omgeving. Tevens is er geen sprake van functies of kenmerken in de omgeving, die nadelige invloed hebben op deze aspecten binnen het plangebied.

Voor trillingen geldt voorts specifiek dat de locatie op ca. 1,5 kilometer van de meest nabijgelegen spoorlijn (Boxtel – Uden) is gelegen, waardoor trillinghinder kan worden uitgesloten. Ook voor het overige zijn er geen trillings-veroorzakende functies in de omgeving gelegen.

Het plangebied bevindt zich in open agrarisch gebied op enige afstand van andere gebouwen. Belemmeringen vanuit de thema's windhinder, lichthinder of bezonning zijn dan ook niet aan de orde.

Overweging

De aspecten trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning zorgen niet voor belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling.

7.9. Geur

Artikel 5.92 lid 1 Bkl regelt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur is tweeledig:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten die geur veroorzaken in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de bruidsschat van toepassing. De bruidsschat bevat regels over:

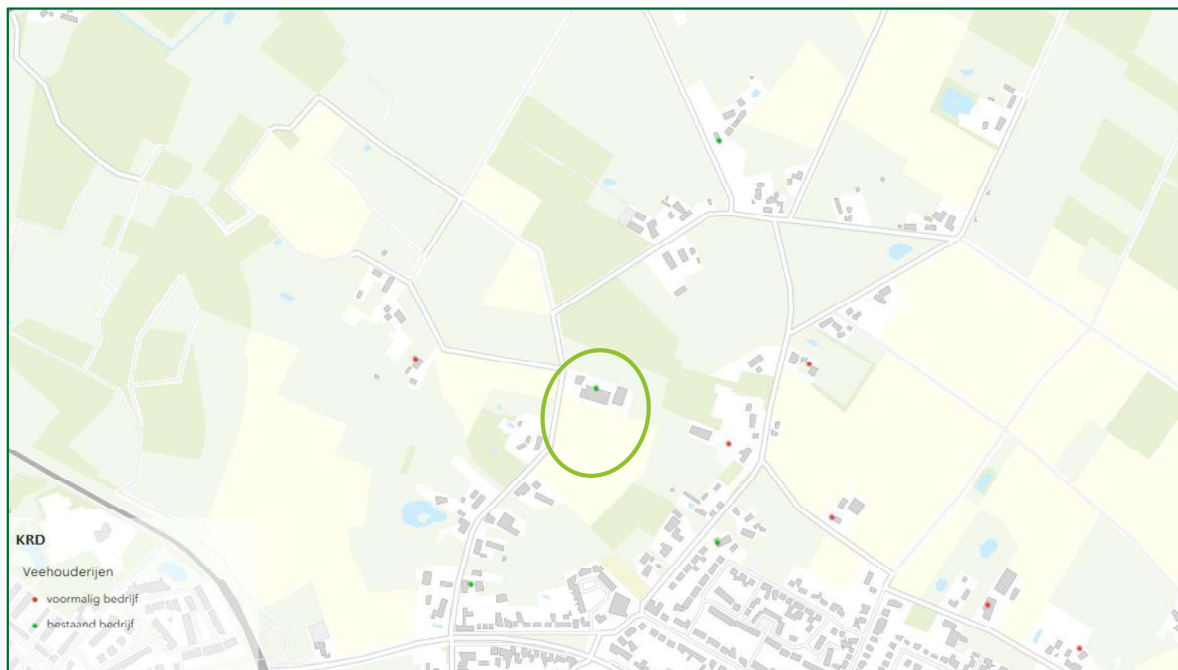
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Vanuit de locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 wordt in de huidige situatie een grondgebonden veehouderij geëxploiteerd. Dat betekent dat de locatie zelf invloed heeft op de omgeving voor het aspect geur. Met de voorgenomen beëindiging van de agrarische activiteiten, verdwijnt deze invloed.

Zoals blijkt uit de toetsing in paragraaf 7.4 liggen op enige afstand van het plangebied enkele agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden/ mag worden gehouden. Aan de door de VNG aanbevolen afstanden wordt voor alle bedrijven voldaan. Ook aan de vaste afstanden die gelden op grond van de BS wordt voor alle omliggende veehouderijen voldaan. De meest nabijgelegen veehouderij is immers op ca. 290 meter van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 gelegen. Daarbij geldt voor alle veehouderijen in de omgeving dat er reeds meerdere gevoelige objecten tussen het bedrijf en het plangebied gelegen zijn, waardoor de woningen binnen het plangebied nooit de meest belemmerende objecten vormen voor de betreffende bedrijven.

Tevens zijn de beschikbare kaarten 'Achtergrondbelasting geur veehouderijen' (ODZOB, maart 2025) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving vanuit het aspect 'geur', waarmee ruimschoots wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 21. Weergave voormalige en bestaande veehouderijbedrijven in de (ruime) omgeving van het plangebied (bron: odzob.nl)



Afbeelding 22. Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur, omgeving Pastoor van Vroonhovenstraat 11 – de invloed van het eigen bedrijf is zichtbaar, deze valt bij voorliggende herontwikkeling weg (bron: odzob.nl)

In de omgeving zijn verder geen zuiveringstechnische werken of mest- en/ of groenopslagen gelegen.

Overweging

Op basis van bovenstaande afweging, kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

7.10. Gezondheid

Eén van de doelen van de Ow is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren. Veel van de in dit hoofdstuk opgenomen milieuaspecten hebben een directe of indirecte relatie met gezondheid. Het Rijk heeft voor een aantal daarvan ondergrenzen vastgesteld, ter bescherming van de gezondheid. In deze paragraaf worden enkele overige thema's getoetst, die een directe relatie hebben met het aspect gezondheid.

7.10.1. Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Als gevolg daarvan wordt bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied.

Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Meierijstad mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Voorliggend plan voorziet in nieuw ruimtebeslag voor gevoelige functies, door het toevoegen van een woning. Uit de informatie van de provincie Noord-Brabant en IGO-KRD is echter gebleken dat binnen een straal van 2 km geen geitenhouderijen aanwezig zijn, waardoor dit aspect geen gezondheidsrisico's oplevert.

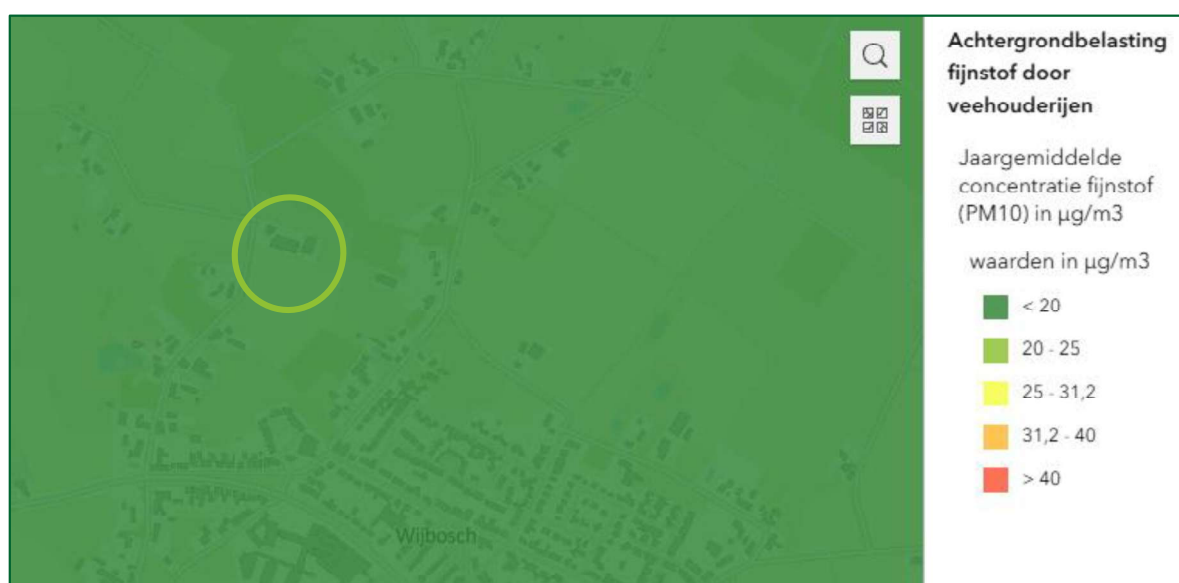
7.10.2. Endotoxinen

Intensieve veehouderijbedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijnstof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid.

Er is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel voor endotoxinen, maar er dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. Dit betreft geen harde normstelling, maar een advieswaarde voor zolang de conclusies van benodigd vervolgonderzoek nog niet beschikbaar zijn. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³.

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend wetenschappelijk onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) een aanbevolen aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

Zoals aangegeven is er een verband tussen fijnstof en endotoxinen. Uit de beschikbare kaart Achtergrondbelasting fijnstof door veehouderijen (ODZOB) blijkt dat de achtergrondbelasting zich in de laagste categorie, $<20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bevindt en daarmee ruimschoots valt onder de advieswaarde en Europese norm.



Afbeelding 23. Uitsnede achtergrondconcentratie fijnstofdoor veehouderijen (bron: odzob.nl)

Op basis van de indicatieve rekentabel van ErbrinkStacks volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Binnen 200 meter rondom het plangebied is geen varkenshouderij aanwezig. Negatieve effecten vanuit deze bedrijfstak kunnen dan ook worden uitgesloten.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. De meest nabijgelegen pluimveehouderij op grond van de opgave van de provincie Noord-Brabant/ IGO-KRD betreft het leghennenbedrijf Laverdonk 7 in Bernheze op ruim 2,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de vergunde fijnstofuitstoot van 5.604 kg/ jaar bedraagt de berekende aanbevolen afstand 214 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze adviesafstand.

Overige pluimveehouderijen bevinden zich op grotere afstand, waardoor gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten.

7.10.3. Spuitzones

Achtergrond

Ook het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van een ontwikkellocatie voor gevoelige functies dient getoetst te worden met het oog op het aspect

volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een zone van 50 meter als aandachtsgebied hanteert tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Wat wordt verstaan onder 'gevoelige functies' is eveneens niet wettelijk vastgelegd.

Relevante wet- en regelgeving

De zone van 50 meter als aandachtsgebied die wordt gehanteerd door de ABRvS (nr. 200504921/1, 15 februari 2006) is gebaseerd op voormalig beleid van de provincie Gelderland. Destijds waren andere gewasbeschermingsmiddelen toegelaten en bedroeg de voorgeschreven driftreductie 50% in plaats van de huidige 75% (zie volgende alinea). Verder is met betrekking tot het aandachtsgebied relevant dat de 50 meter ooit bedoeld was voor boomgaarden en boomteelt, niet voor laagblijvende gewassen die neerwaarts worden gespoten. Bij een lagere spuithoogte en neerwaarts spuiten is er minder kans op verwaaiing en dus minder driftrisico.

Daarbij geldt dat voor alle in Nederland toe te passen gewasbeschermingsmiddelen voor de goedkeuring en toelating getoetst wordt of er geen schadelijke effecten voor mens en dier en geen onaanvaardbare effecten voor het milieu zijn. Hierbij is sprake van geldend Europees en landelijk beleid en regelgeving. Nederland heeft zich gecommitteerd aan de Europese Richtlijn 2009/128/EG 'Duurzaam gebruik pesticiden' (Richtlijn 2009/128/EG, 21 oktober 2009). Hierin is het voorzorgsbeginsel opgenomen. Deze Europese richtlijn verplicht Nederland elke vijf jaar een nationaal actieplan voor het duurzaam gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op te stellen. Het actieplan bevat doelen, indicatoren en acties om de risico's en effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te verminderen en het gebruik van geïntegreerde gewasbescherming en alternatieve benaderingswijzen te bevorderen. Eén van de meest recente implementaties bestaat uit het opnemen van de verplichting tot extra driftreductie in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

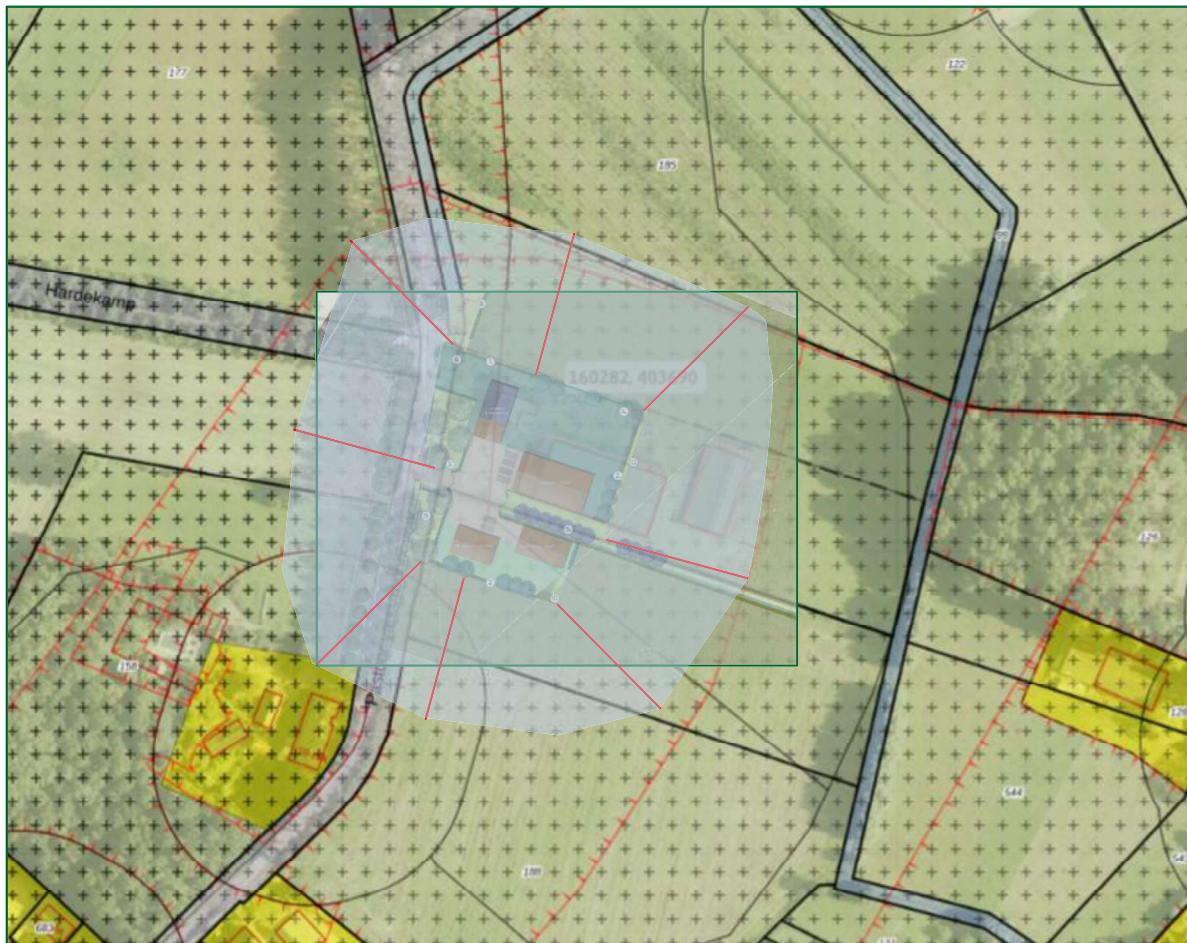
In het Bal (artikel 4.723c) is vastgelegd dat bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen techniek dient te worden toegepast die een driftreductie bereikt van ten minste 75% ten opzichte van een referentietechniek. Ook bepaalt het Bal (artikel 4.723e) dat geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op 2 meter boven de grond bij neerwaarts bespuiten.

Relevante gebiedskenmerken en kenmerken functioneel gebruik

In de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen en ook het plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch', deels bouwvlak. De agrarische gronden binnen het plangebied worden herbestemd, waardoor richting de omgeving geen sprake meer is van potentiële negatieve effecten op het woon- en leefklimaat of gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op de locatie.

Voor de omliggende agrarische gronden geldt dat deze op basis van de agrarische bestemming voor een grote verscheidenheid aan teelten ingezet mogen worden.

De gronden binnen 50 meter ten oosten van de Pastoor van Vroonhovenstraat zijn allen in eigendom van initiatiefnemers, waardoor zij zelf zeggenschap hebben over het al dan niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen.



Afbeelding 24. Weergave 50 meter aandachtsgebied rond gevoelige functies t.o.v. beoogde herontwikkeling (bron: ruimtelijkeplannen.nl in combinatie met ontwerp Van Dooren Landschap | LA architecten, bewerkt Bu-RO Ester)

Voor de delen van deze gronden die worden bestemd als ‘Agrarisch’ wordt een ‘spuitvrije zone’ opgenomen. Het betreft delen van de kadastrale percelen gemeente Schijndel, sectie O, nummers 186, 187 en 188. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt hier juridisch beperkt, waardoor potentiële gezondheidsrisico’s binnen het plangebied worden uitgesloten.

Ook ten westen van de Pastoor van Vroonhovenstraat bevinden zich agrarische productiegronden. Deze zijn niet in eigendom van initiatiefnemers. Uit de Basisregistratie gewaspercelen registratiekaart 2024, blijkt dat sprake was van blijvend grasland en snijmais. Ook de daaraan voorafgaande jaren bestond het gebruik uit grasland en maïs.

Bij het gebruik als gras-/ hooiland worden in de reguliere landbouw soms gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Hierbij is altijd sprake van neerwaartse spuittechnieken met driftbeperkende maatregelen.

Maïsland wordt in de periode relatief kort na inzaaien enkele keren gespoten. Zodra de maïs verder is gegroeid vormt deze een dusdanig dicht gewas, dat ondergroei nauwelijks zonlicht meer krijgt, en als gevolg daarvan ook nauwelijks tot groei komt. Ondanks dat maïs uiteindelijk een hoog gewas wordt, is ook hier uitsluitend sprake van lage, neerwaartse spuittechnieken, waarbij driftreducerende maatregelen verplicht zijn.



Afbeelding 25. Uitsnede BRP Gewaspercelen



Afbeelding 26. Uitsnede BRP-kaart met teelten uit afgelopen jaren (bron: BRP-gewaspercelen, ESRI)



Afbeelding 27. Uitsnede BRP-kaart met teelten uit afgelopen jaren (bron: BRP-gewaspercelen, ESRI)



Afbeelding 28. Uitsnede BRP-kaart met teelten uit afgelopen jaren (bron: BRP-gewaspercelen, ESRI)

Afwegingsaspecten

Voor de toetsing zijn twee aspecten van belang:

1. Primair: een nieuwe ontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende (agrarische) gronden worden ingeperkt ten opzichte van de geldende situatie;
2. Secundair: voor de nieuwe ontwikkeling dient aangetoond te worden dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)', waarbij het aspect gezondheid door het bevoegd gezag afgewogen dient te worden.

Onderstaand wordt op beide aspecten ingegaan in relatie tot het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

1. Gebruiksmogelijkheden omliggende gronden

Alle agrarische gronden die vallen binnen de 50 meter zone van het plangebied (de gevoelige functies), liggen binnen 50 meter van reeds bestaande woningen (Pastoor van Vroonhovenstraat 10, 10a en 11). Er is dan ook reeds sprake van gevoelige functies binnen het aandachtsgebied. Uit een veldinventarisatie is gebleken dat zowel aan de zijkant van het perceel Pastoor van Vroonhovenstraat 10, 10a, als aan de voorkant van het perceel Pastoor van Vroonhovenstraat 11 enig opgaand groen aanwezig is. Er is echter geen sprake van voorzieningen of (inrichtings-)maatregelen die beïnvloeding van de percelen door eventuele drift volledig voorkomen.

Nu de ontwikkeling niet zorgt voor toevoeging van gevoelige functies binnen 50 meter waar die tot op heden nog niet aanwezig waren, legt de ontwikkeling geen extra potentiële beperkingen op aan het gebruik van de omliggende agrarische gronden. De belangen van omliggende grondeigenaren (en/ of gebruikers) worden dan ook niet aangetast.

2. ETFAL

Het functioneel gebruik dat met voorliggend plan wordt toegestaan, wonen, is in de huidige situatie deels toegestaan; namelijk ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning. Het gebruik van de gronden van de bestaande woning zal in de toekomst nagenoeg even intensief zijn dan in de huidige situatie, voor de gronden waar de nieuwe woning geprojecteerd is, zal het gebruik intensiveren.

De bestaande en nieuwe woning worden voorzien van een ruime voortuin, die wordt ingericht als hoogstamfruitweide, omgeven door een gemengde haag. Vanwege de ligging aan de openbare weg, is het gewenst de hoogte van de haag beperkt te houden tot maximaal 1 meter.

De voortuin zal, gezien het type woningen en de inrichting, niet in gebruik genomen worden als verblijfsruimte. Datzelfde geldt voor het erf tussen de twee woningen. De verblijfsruimtes bevinden zich in de woningen en in de achtertuin. De binnenruimtes worden beschermd tegen eventuele drift door de gevels van de woningen. De achtertuinen worden deels afgeschermd door de aanwezige en beoogde bebouwing. Ook de te realiseren landschappelijke inpassing zorgt voor afscherming (afhankelijk van de aard en dichtheid van het groenelement meer of minder).

Vanuit het voorzorgsbeginsel dient bezien te worden in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn en/ of getroffen kunnen worden om de eventuele impact voor het plangebied van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende gronden te beperken.

Duidelijk is dat de agrarische gronden die gelegen zijn binnen 50 meter van het plangebied, gronden in een bebouwingsconcentratie betreffen, waar een zekere menging van functies aanvaardbaar is. De agrarische gronden liggen ten westen, noordwesten van het plangebied. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest. De meest kwetsbare plekken worden gevormd door de achtertuinen, die deels door bebouwing en beplanting worden afgeschermd.

Geconstateerd wordt dan ook dat:

- het gebruik van neerwaartse spuittechnieken representatief is voor de agrarische gronden in de omgeving;
- indien gewasbeschermingsmiddelen worden toepast, hiervoor regels en normen gelden, onder andere op het gebied van driftreducerende techniek en maximale windsnelheden in de open lucht;
- indien gewasbeschermingsmiddelen worden toepast en onverhoopt drift ontstaat, dit met name langs het plangebied zal bewegen;
- de verblijfsruimtes zich in en achter de woning bevinden en deze al deels worden afgeschermd.

De nieuw te realiseren woning zal, conform de op dat moment geldende vereisten, voorzien worden van een ventilatiesysteem. Om mogelijke invoer van gewasbeschermingsmiddelen in de woning zoveel mogelijk te beperken, worden hierbij bouwkundige maatregelen verplicht gesteld. Voor de nieuwe woning is het verplicht een ventilatiesysteem toe te passen met filters (bijvoorbeeld fijnstoffilters of actief kool) die spuitnevel effectief tegenhouden.

Overige aanvullende maatregelen worden niet doelmatig geacht ten opzichte van het beperkte risico.

Een totaalafweging maakt duidelijk dat met het plan gezondheidsvoordelen ontstaan door de beëindiging van het agrarisch bedrijf/ de veehouderij en dat initiatiefnemers aanvullend bereid zijn een spuitvrije zone op te laten nemen voor hun eigen gronden, hetgeen ook de gevoelige functies in de omgeving ten goede komt. Daarnaast wordt een extra voorziening in het ventilatiesysteem verplicht gesteld, om het binnendringen van eventuele drift zoveel mogelijk te beperken. De risico's voor het plangebied vanuit omliggende gronden zijn beperkt nu de verblijfsgebieden voor een groot deel worden afgeschermd en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan regels is gebonden.

Gekeken naar de wettelijke doelstelling om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 hieraan een bijdrage levert voor het aspect gezondheid, en er vanuit dit aspect geen onevenredige risico's zijn die de herontwikkeling belemmeren.

7.11. Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Voor risicobronnen, activiteiten met gevaarlijke stoffen, wordt een plaatsgebonden risico (PR) bepaald. Dit is de kans per jaar dat een persoon, die altijd aanwezig is op die plaats, overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof. De plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ staat voor een plaatsgebonden risico van één op de miljoen per jaar. Deze contour (PR 10⁻⁶) wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Binnen deze contour mogen (in principe) geen nieuwe woningen gebouwd worden. Ook zijn binnen deze contour geen nieuwe gebouwen ouwen voor minder zelfredzame mensen toegestaan (zoals basisscholen, ziekenhuizen, of verpleeghuizen).

Naast de plaatsgebonden risicocontour wordt gewerkt met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's. Dit is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen met behulp van voorschriftengebieden.

In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plangebied

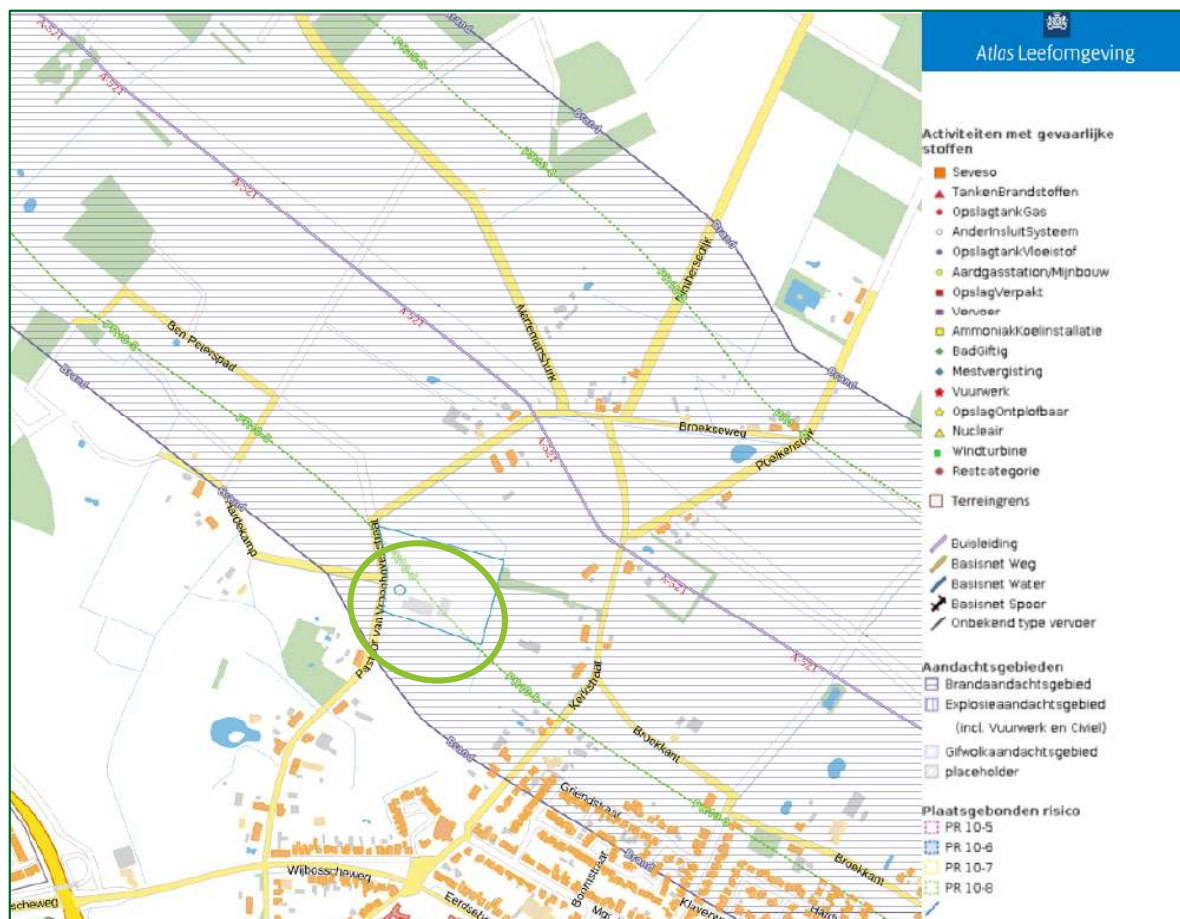
Uit de Signaleringskaart externe veiligheid / de kaarten behorende bij het Portaal Atlas Veiligheid blijkt dat het plangebied binnen een brandaandachtsgebied van een aardgastransportleiding is gelegen. Het betreft de buisleiding A-521. De leiding zelf ligt op een afstand van ca. 300 meter van de beoogde woonfuncties. Het plangebied met daarin de toevoeging van een kwetsbaar gebouw (burgerwoning) en de omzetting van beperkt kwetsbaar gebouw (bedrijfswoning) naar een kwetsbaar gebouw (burgerwoning) ligt buiten de 10⁻⁶-risicocontour van de leiding (zowel bestaande als nieuwe woning).

Op basis van de Richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen – maatwerk- of standaardadvies voor gemeenten, het standaardadvies van toepassing. Het standaardadvies kent de volgende onderdelen:

- Actieve risicocommunicatie;
- Toepassing beleidsregel bereikbaarheid en bluswatervoorziening;
- Vormgeving mechanische ventilatie in situaties waar sprake is van een toxisch scenario.

De bewoners zijn initiatiefnemer van het plan en zich daarmee bewust van de risico's als gevolg van de aardgasleiding.

Het plangebied is goed bereikbaar en de Veiligheidsregio Brabant Noord heeft aangegeven af te zien van advies, waardoor extra bluswatervoorzieningen niet nodig zijn. De basisbrandweerzorg is in dit geval afdoende qua bluswater. Er zijn geen extra randvoorwaarden vanuit de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarnaast is een toxisch scenario niet aan de orde.



Afbeelding 29. Uitsnede kaart Portaal atlas veiligheid (bron: Atlas leefomgeving)

Gezien de ligging binnen het brandaandachtsgebied maar ruim buiten de $PR10^{-6}$ contour, zelfs buiten $PR10^{-8}$ contour, is op de locatie sprake van een beperkt risico. De ontwikkeling bestaat uit het beëindigen van één bedrijf en toevoegen van één woning. Als gevolg van het plan is er geen sprake van een toename van de populatie van 10 of meer personen. Voor de gemeentelijke afweging is van belang dat de (toekomstige) bewoners op de hoogte zijn van de (beperkte) risico's en dat er voor beide woningen een vluchtmogelijkheid is van de risicobron af. Het risico als gevolg van de aardgastransportleiding is beperkt.

Overige bronnen liggen op grotere afstand en reiken qua risicocontour minder ver richting de gronden aan de Pastoor van Vroonhovenstraat. Vanuit overige bronnen zijn er dus geen negatieve gevolgen voor de omgevingsveiligheid binnen het plangebied.

Overweging

Het plangebied is gelegen binnen het brandaandachtsgebied van een aardgastransportleiding. Het standaardadvies is van toepassing en wordt opgevolgd.

Het gemeentebestuur heeft aan de hand van de aard van de ontwikkeling en afstand tot de risicobron afgewogen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is.

7.12. Water

Wet- en regelgeving

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Ditzelfde geldt bij een buitenplanse omgevingsplan activiteit. Hierbij is ook bepaald dat voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken wordt. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Voor alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving wordt gestreefd naar:

1. afkoppelen van het verhard oppervlak;
2. de trits infiltratie-bergen-afvoeren toepassen;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden.

Plangebied en ontwikkeling

Bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied neemt het bebouwd en verhard oppervlak af. De te realiseren bebouwing en verharding van de bestaande en nieuwe woning inclusief het gezamenlijk erf zal geheel worden afgekoppeld.

De waterloop direct ten zuiden van de huidige bebouwing, wordt gekenmerkt als 'greppel, droge sloot'. Deze vormt geen onderdeel van het afwateringssysteem van het Waterschap en wordt nagenoeg geheel behouden. Ter plaatse van het erf tussen de twee woningen vindt een overkluizing plaats.

Vanaf het erf naar de noordzijde en aan de oostzijde van het agrarisch perceel ligt een A-watergang met een veegverplichting conform de Waterlegger van Waterschap Aa en Maas.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter hoogte van de bestaande en nieuw te realiseren woning bedraagt 49 – 58 cm-mv (bron: WDM).



Afbeelding 30. Uitsnede leggerkaart (bron: Waterschap Aa en Maas)

Bij de herontwikkeling wordt voorzien in opvang- en infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Gezien het grote oppervlak onbebouwde gronden dat bij het plangebied behoort, is er voldoende ruimte voor berging en infiltratie op eigen terrein. Gezien de GHG kan een voorziening worden gerealiseerd, met een maximale diepte van 40 cm beneden het huidig maaiveld.

De opvang- en infiltratievoorzieningen zijn geïntegreerd in het inpassingsplan en maken dan ook onderdeel uit van de landschappelijke inbedding. Dit is het best zichtbaar bij de nieuwe woonkavel, waar de infiltratie als hoek van het woonperceel is voorzien. Met de waterinfiltratie ontstaat een laagblijvend element, dat direct de zichtlijn accentueert en garandeert. De infiltratie ten behoeve van de bestaande woning wordt aan de achterzijde van het perceel gesitueerd, waarmee een natuurlijke begrenzing ontstaat naar het aangrenzend agrarisch gebied.

Aan de noordzijde wordt een nieuwe natuurlijke poel met zeer flauw talud aangebracht. Rondom de poel ligt kruidenrijk grasland en staat één markante boom. Aan de noordzijde wordt dit deel van het plangebied afgeschermd door een houtsingel, die tevens voor beschutting van de gronden in/ aan de poel zorgt.

Er is ruim voldoende onbebouwde grond aanwezig om de infiltratievoorzieningen te kunnen dimensioneren, uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 60 mm/ m², afgestemd op de te bouwen en verbouwen woningen met bijgebouwen en verhardingen. De exacte uitwerking vindt plaats bij de bouwaanvra(a)g(en).

Overweging

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie eveneens geen belemmeringen oplevert voor de herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11. Er is ruim voldoende ruimte beschikbaar voor infiltratie van hemelwater dat terecht komt op bebouwing en verharding. Deze oppervlakte neemt bovendien in de nieuwe situatie af ten opzichte van de bestaande situatie.

7.13. Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

Om de bescherming van (potentiële) archeologische waarden op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente in het verleden een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De waardering zoals die is toegekend aan het gemeentelijk grondgebied is doorvertaald in bestemmingsplannen. Op 10 april 2025 is het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld, waarin het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' heeft gekregen.

Op basis van deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Om dit te bereiken is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm.

Ten behoeve van de herontwikkeling is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de als bijlage 5 opgenomen bijlage 'Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel, gemeente Meierijstad - Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek' (RAAP, 11 juni 2025).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied onderdeel is van een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. In deze vlakte zijn oorspronkelijk beekbedgronden gevormd, in zwak siltig en matig fijn zand. Het plangebied is echter voor een groot deel beïnvloed door antropogene ingrepen, de bodem is opgehoogd en verstoord ten gevolge van ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied betreft – blijkend uit het booronderzoek - een van nature relatief nat en matig tot slecht ontwaterd gebied te zijn. Dit wordt beaamt door de brokken grijze leem in de ophogingspakketten en de geconstateerde beekbedgronden. In het plangebied is er geen sprake van een gradiëntzone, daarom geldt er een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Daarnaast wijst de landschappelijke ligging en de bodemopbouw erop dat het plangebied niet bijzonder geschikt was om landbouw te plegen in het verleden. Pas met de verbeterde ontwatering en de aanleg van sloten, vermoedelijk op zijn vroegst pas op het einde van

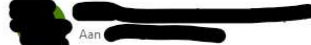
de late middeleeuwen, werd het gebied iets aantrekkelijker om te ontginnen en in cultuurland om te zetten.

Het advies op basis van het bureau- en verkennend booronderzoek is tweeledig:

1. In en direct rondom de bebouwde delen is archeologisch vervolgonderzoek niet meer zinvol. Hier is de bodem reeds verstoord door de bouw van o.a. diepe mestkelders.
2. De bodemopbouw buiten de bebouwde delen is echter zodanig dat archeologisch vervolgonderzoek zinvol is. Geadviseerd wordt om deze delen onder voorbehoud niet vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

De te verwachten archeologische resten kunnen het beste worden opgespoord door middel van gravend onderzoek, zoals een proefsleuvenonderzoek of een archeologische begeleiding. Dergelijk onderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Uit navraag bij de archeologisch specialist is gebleken dat concreet archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd voor de gronden ten zuiden van de sloot bij bodemverstoring dieper dan 35 cm-mv.


Aan

Beantwoorden
Allen beantwoorden
Doorsturen
...

wo 2-7-2025 17:18

Hoi [Redacted]

Dat klopt inderdaad.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Projectmedewerker



De Savornin Lohmanstraat 11
6004 AM Weert
Tel 0495-513555
www.raap.nl
werkdagen: ma-di-do-vrij






Van [Redacted]

Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 10:46

Aan [Redacted]

Onderwerp: RE: Archeologisch vooronderzoek, Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel, gemeente Meierijstad

Hallo [Redacted]

Bedankt voor je bericht met de reminder. Ik heb het rapport in goede orde ontvangen, merci.

Direct na ontvangst had ik er naar gekeken, maar merkte toen dat ik wat meer tijd moest nemen om de bevindingen helder te krijgen. Met dank aan je berichtje heb ik dat nu gedaan. Mijn belangrijkste vraag is:
Klopt het dat jullie advies nav. het onderzoek is om de gronden ten noorden van de sloot vrij te geven voor het onderdeel archeologie en dat voor het deel ten zuiden van de sloot vervolgonderzoek geadviseerd wordt bij bodemverstoring vanaf 35 cm-mv?

Overweging

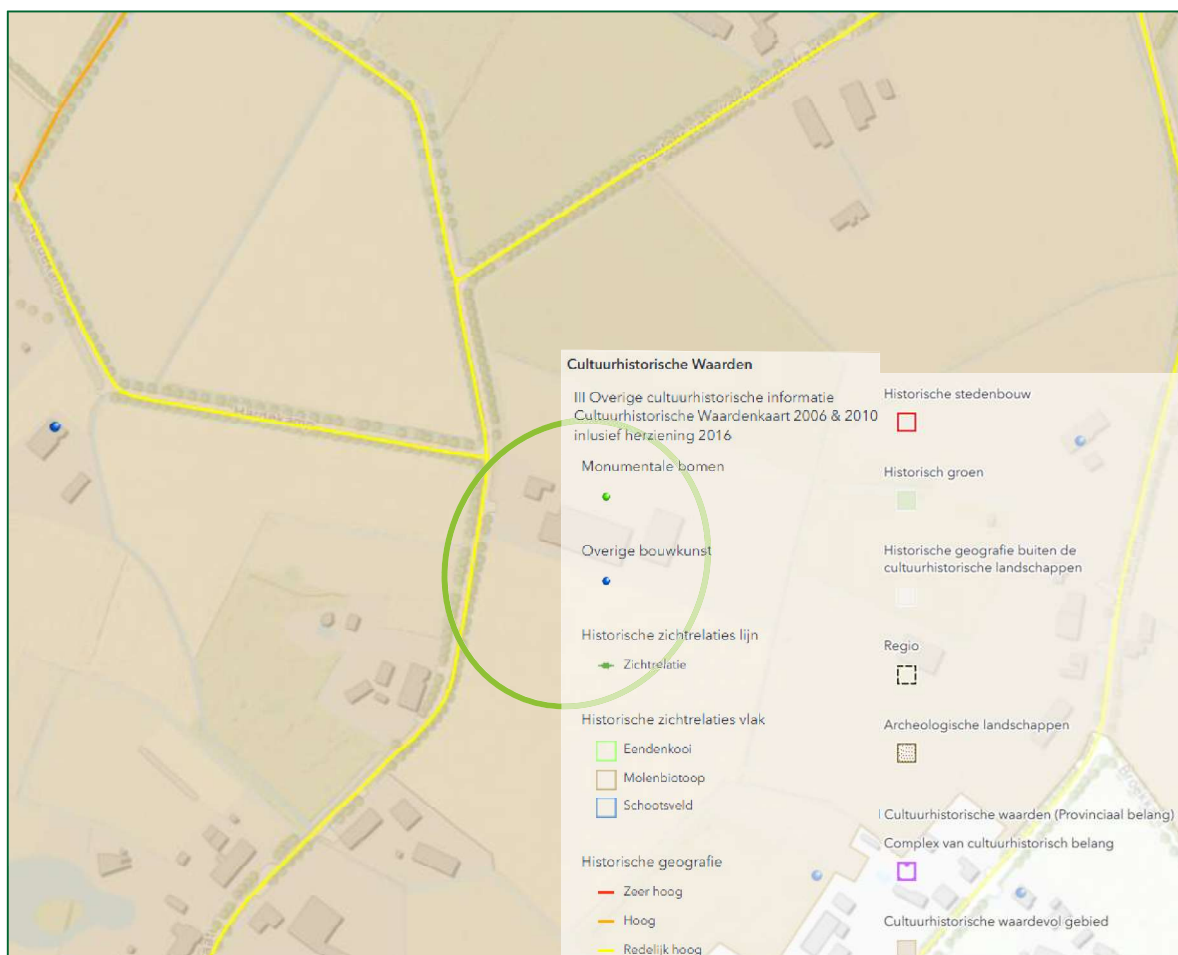
Voor de gronden ten noorden van de sloot blijkt uit het onderzoek dat geen vervolgonderzoek nodig is of beperkingen gelden. Voor de gronden ten zuiden van de sloot is vervolgonderzoek nodig als de werkzaamheden zorgen voor bodemverstoring dieper dan 35 cm-mv.

Cultuurhistorie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gaat daarbij om cultuurhistorische waarden met betrekking tot sporen, objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van de historische situatie of ontwikkeling. Uit de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, herziening 2024 blijkt dat de locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 valt binnen 3 gebiedsaanduidingen:

1. Regio de Meierij;
2. Cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud;
3. Cultuurhistorisch waardevol gebied Wijboschbroek.

Daarnaast is de Pastoor van Vroonhovenstraat, de weg, aangeduid als Historische lijn van redelijk hoge waarde (categorie: Historische geografie).



Afbeelding 31. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (bron: brabant.nl)

Bij de beoogde herontwikkeling wijzigt de ligging of inrichting van de openbare weg niet. Ook is er geen sprake van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen het plangebied, die beïnvloed worden. De ontwikkeling heeft geen invloed op de kenmerken van de regio of het regionaal cultuurhistorisch landschap. Voor het cultuurhistorisch waardevol gebied Wijboschbroek geldt dat

met de herontwikkeling zichtlijnen worden verbeterd en aanplant plaatsvindt die past binnen het gebied. Wel verdwijnt een agrarisch bedrijf, van oudsher kenmerkend voor het buitengebied in dit gebied. Echter, door de inrichting als ‘wonen op een erf’ blijft de uitstraling zoveel mogelijk behouden. Daarbij is het agrarisch bedrijf Pastoor van Vroonhovenstraat 11 pas opgericht en gebouwd in 1987. Het maakt van oorsprong dan ook geen onderdeel uit van het gebied.

Overweging

Voor cultuurhistorie wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling, nu met de inpassing en indeling rekening wordt gehouden met de historie van het gebied. De gebiedskarakteristiek en wegenstructuur wijzigen als gevolg van de ontwikkeling niet.

7.14. Natuur

De Wet natuurbescherming is zonder inhoudelijke beleidswijzigingen opgegaan in de Omgevingswet. Het onderwerp natuur dient hierdoor afgewogen te worden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het onderscheid in gebieds- en soortenbescherming ongewijzigd gehandhaafd.

Gebiedsbescherming

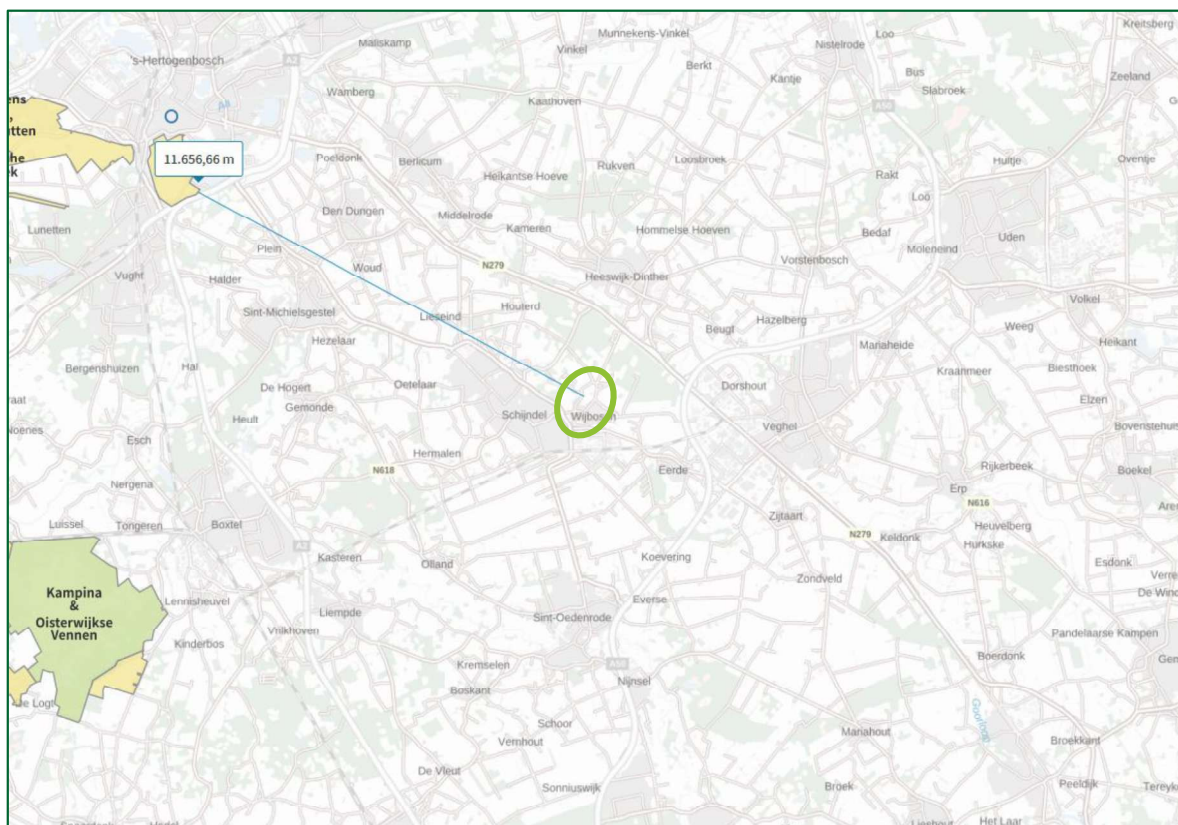
Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 11 kilometer van beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek). Gezien deze ruime afstand kunnen overige verstorende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 32. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Aeries.nl)

Voor het aspect stikstofdepositie geldt dat onder meer de afstand en aard van de ontwikkeling bepalend zijn of er sprake is van een bijdrage aan de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden. Het plangebied ligt op zeer ruime afstand van Natura 2000 gebied. Door de ontwikkeling neemt de stikstof en ammoniak enerzijds af (beëindiging agrarisch bedrijf) en anderzijds toe (toevoegen woning). Zoals blijkt uit paragraaf 7.15 is de extra verkeersaantrekkende werking door de ontwikkeling verwaarloosbaar.

Op basis van deze kwalitatieve analyse lijkt voldoende vast te staan dat er vanuit de ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Voor de volledigheid is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de beoogde situatie te toetsen. De resultaten zijn vastgelegd in bijlage 6 'Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Pastoor van Vroonhovenstraat te Schijndel' (NOx advies, 21 mei 2025). Uit het onderzoek, gebaseerd op een worst-case scenario blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar in de gecombineerde sloop-, bouw- en gebruiksfase. Er wordt daarbij eveneens geen toename berekend op hexagonen met een hersteldoel.

Binnen 25 kilometer liggen geen buitenlandse Natura 2000-gebieden. Om die reden zijn er geen relevante stikstofeffecten aan de orde op buitenlandse Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De bescherming van enkele honderden in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren is wettelijk geregeld. Hierbij is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen

worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Het plan ziet op sloop van bedrijfsgebouwen en toevoegen van een woning. Ten behoeve van de herontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in bijlage 7 'Quickscan soortenbescherming Pastoor van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel' (Exlan, 11 juni 2025). Uit de quickscan blijkt dat het plan en de daarbij behorende werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Geadviseerd wordt alle sloop- en kapwerkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Er bestaat geen wettelijk vastgestelde periode voor het broedseizoen. De aanwezigheid van een broedgeval is hierin leidend. Indicatieve datumgrenzen is de periode van 15 maart tot 15 juli. Bij de uitwerking van het bouwkundig plan voor de verbreding van de huidige woning zal rekening gehouden moeten worden met de populatie huismussen die gebruik maken van het dak van de woning.

Wanneer eventuele bouwplaats verlichting die gebruikt wordt tijdens de bouwphase, niet gericht wordt op de kruinen van de bomen, wordt geen potentiële vliegroute verstoord.

Houtopstanden

Er is geen beplanting/ groen binnen het plangebied beschermd door het Omgevingsplan. Bij de herontwikkeling wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden en wordt dit aangevuld en versterkt met gebiedseigen beplanting volgens het landschapsplan. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor aanwezige beplanting.

Overweging

Op grond van voorgaande analyse en de uitgevoerde onderzoeken zijn er vanuit het aspect 'Natuur' geen belemmeringen voor de herbestemming en herontwikkeling.

7.15. Verkeer en parkeren

Het verwijderen, toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 wordt aan de westzijde ontsloten door de Pastoor van Vroonhovenstraat. Het betreft een doorgaande weg in het buitengebied, die met name dient ter ontsluiting van de aangrenzende bebouwing en agrarische productiegronden. In zuidelijke richting komt de openbare weg na zo'n 500 meter uit op de doorgaande Wijboscheweg die vervolgens aantakt op de doorgaande Structuurweg. Het plangebied is dan ook redelijk goed ontsloten.

De Pastoor van Vroonhovenstraat bestaat ter hoogte van het plangebied uit één rijbaan zonder voorzieningen voor langzaam verkeer.

In de nieuwe situatie is er van en naar Pastoor van Vroonhovenstraat geen sprake meer van verkeer ten dienste van het agrarisch bedrijf, maar wel ten dienste van de tweede woning. De inrichting wordt uitgevoerd als erf, waarbij de twee woningen worden ontsloten via dezelfde inrit. Er worden dan ook geen in-/ uitritten toegevoegd. In de huidige situatie is sprake van een inrit naar het agrarisch perceel ter hoogte van de nieuw geprojecteerde woning. Deze komt te vervallen.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk blijven, waarbij wel sprake is van wijziging van het type vervoermiddelen. In de huidige situatie is ten behoeve van het agrarisch bedrijf sprake van zwaar verkeer (tractoren, vrachtwagens). In de toekomstige situatie zal uitsluitend sprake zijn van personenvervoer, waardoor het zwaar verkeer verdwijnt.

De verkeersbewegingen van één extra woning kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Pastoor van Vroonhovenstraat en aangrenzende wegen.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de Nota parkeernormen Meierijstad 2018. Hierin geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte aanwezig om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het parkeren zal op het erf plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn van hinder of verkeersonveilige situaties als gevolg van parkeren in het openbaar gebied.

7.16. Hoogspanningslijnen

Het plan biedt de basis voor het realiseren van een nieuw gevoelig object. De meest nabijgelegen bovengrondse hoogspanningslijn ligt op circa 410 meter afstand van het plangebied. Dit betreft de lijn 'Den Bosch noord – Eerde' (FE222). De planlocatie ligt buiten de rekenafstand van 100 meter.

Overweging

Gezien de afstand van het plangebied tot hoogspanningslijnen zijn er vanuit dit aspect geen belemmeringen voor de herbestemming en herontwikkeling.

8. Financiële haalbaarheid

8.1. Kostenverhaal

De uitvoerbaarheid van de projectontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. De herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers, die eigenaar van de betreffende gronden zijn, fungeren als financiële drager van het onderhavige plan.

Met de gemeente wordt in het vervolgtraject een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het aspect plankosten/ kostenverhaal wordt vastgelegd.

8.2. Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden (te vergelijken met het onderdeel ‘planschade’ onder de Wro). Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

Voor de herontwikkeling van Pastoor van Vroonhovenstraat 11 worden de afspraken inzake nadeelcompensatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Meierijstad en initiatiefnemer.

9. Belangenafweging en conclusie

Op grond van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het buitengebied ten oosten van Schijndel en ten noorden van Wijbosch ligt de agrarische bedrijfslocatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 binnen een bebouwingsconcentratie. Het voornemen van initiatiefnemers is om de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen, de bedrijfsgebouwen en -verharding te slopen, de bedrijfswoning om te vormen naar burgerwoning en één burgerwoning toe te voegen. Daarbij worden zichtlijnen naar het Wijbosch Broek open gemaakt en wordt de inpassing versterkt met nieuwe landschapselementen.

De ligging in de bebouwingsconcentratie en huidige indeling en omvang maken de locatie goed geschikt voor herontwikkeling tot twee woningen. De ontwikkeling heeft positieve impact op de fysieke leefomgeving en draagt beperkt bij aan de afwaartse beweging van de veehouderij en de behoefte aan woningen in de gemeente en regio.

Het initiatief is dusdanig kleinschalig, dat het Rijksbeleid geen concrete regels of kaders bevat voor deze ontwikkeling.

In het kader van het provinciaal beleid is van belang dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie en kwaliteitsverbetering door onder andere sloop en aanleg van landschapselementen.

Het gemeentelijk beleid biedt op voorwaarde van kwaliteitswinst eveneens ontwikkelruimte.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn in deze onderbouwing alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) afgewogen (zie de hoofdstukken 4 t/m 7). Uit de analyses en onderzoeken blijkt dat er geen sprake van belemmeringen, op basis waarvan de gewenste herontwikkeling niet mogelijk zou zijn.

Deze motivering vormt, tezamen met de bijbehorende bijlagen, de locatiespecifieke onderbouwing voor het verwerken van de planologische wijziging in het omgevingsplan/ veegplan.