GoFlo

‘Espendonk 15 te Sint - Oedenrode’

September 2025

Colofon

Projectnummer: E.00000928
Datum: september 2025

Opdrachtnemer
Agrifirm NWE BV
Exlan Advies
Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie
Espendonk 15 te Sint - Oedenrode

Uitvoering
SJ
T: 088-4882929
F: 088-4882102
E: exlanadvies@agrifirm.com

Inhoudsopgave

COLOFON **2**

INHOUDSOPGAVE **3**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING **4**

1.1 AANLEIDING EN DOEL 4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 5
1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN 6
1.4 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN **8**

2.1 BESTAANDE SITUATIE 8
2.2 NIEUWE SITUATIE 13

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER **18**

3.1 INLEIDING 18
3.2 RIJKSBELEID 18
3.3 PROVINCIAAL BELEID 21
3.4 GEMEENTELIJK BELEID 25

HOOFDSTUK 4 FYSIEKE LEEFOMGEVING **28**

4.1 INLEIDING 28
4.2 M.E.R.-BEOORDELING 28
4.3 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING 30
4.4 GEUR 33
4.5 GELUID 36
4.6 LUCHTKWALITEIT 37
4.7 GEZONDE FYSIEKE LEEFOMGEVING 38
4.8 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN 39
4.9 BODEM 41
4.10 OMGEVINGSVEILIGHEID 42
4.11 ECOLOGIE 44
4.12 WATER 48
4.13 DUURZAAMHEID, KLIMAATADAPTIE 52
4.14 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 53
4.15 VERKEER EN PARKEREN 55

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID **59**

5.1 KOSTENVERHAAL 59
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 59

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE **61**

BIJLAGEN **62**

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Met dit plan wordt direct ten noorden van de woonbestemming Espendonk 15 in Sint – Oedenrode één ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd, zie figuur 2.6. Deze locatie ligt binnen bebouwingsconcentratie 12 (Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk). De gemeente werkt op deze locatie mee aan de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning met een maximale inhoud van 900 m³. Daarnaast staat de gemeente maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toe bij deze woning.

Tot enkele jaren terug werd op de locatie een varkenshouderij geëxploiteerd. De locatie kende een onderliggend agrarisch bouwvlak van ± 10.800 m², waarvan ± 3.268 m² bebouwd en ± 600 m² verhard. Met de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderij' (hierna: SRV) is de varkenshouderij beëindigd en in november 2022 is het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' door uw gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestemmingsvlak teruggebracht naar ± 3.555 m² en omgezet naar 'Wonen'. Hierbinnen is naast de bestaande woning een bijbehorend bouwwerk van 400 m² toegestaan voor inpandige stalling en opslag ten behoeve van een nevenactiviteit in de vorm van akkerbouwactiviteiten. De overige grond waarop de ruimte-voor-ruimtekavel komt heeft de functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' behouden. Hier is alleen het bouwvlak afgehaald.

Tijdens het planvormingsproces (Ontwikkelplan sanering varkenshouderij) werd gedacht dat met deelname aan de SRV regeling het niet mogelijk was om ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Nu achteraf blijkt dat dit wel mogelijk is heeft initiatiefnemer een nieuw verzoek ingediend. Daarbij is gevraagd om één ruimte-voor-ruimte kavel ten noorden van de bestaande functie 'Wonen' te realiseren. Het initiatief is op de intaketafel behandeld waarbij de gemeente heeft geconcludeerd dat deze ontwikkeling, mede op basis van de voorgeschiedenis, voorstelbaar is.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt niet de mogelijkheid om dit plan te realiseren. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Deze 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo)' bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Hierin wordt gemotiveerd dat met dit plan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) plaatsvindt.

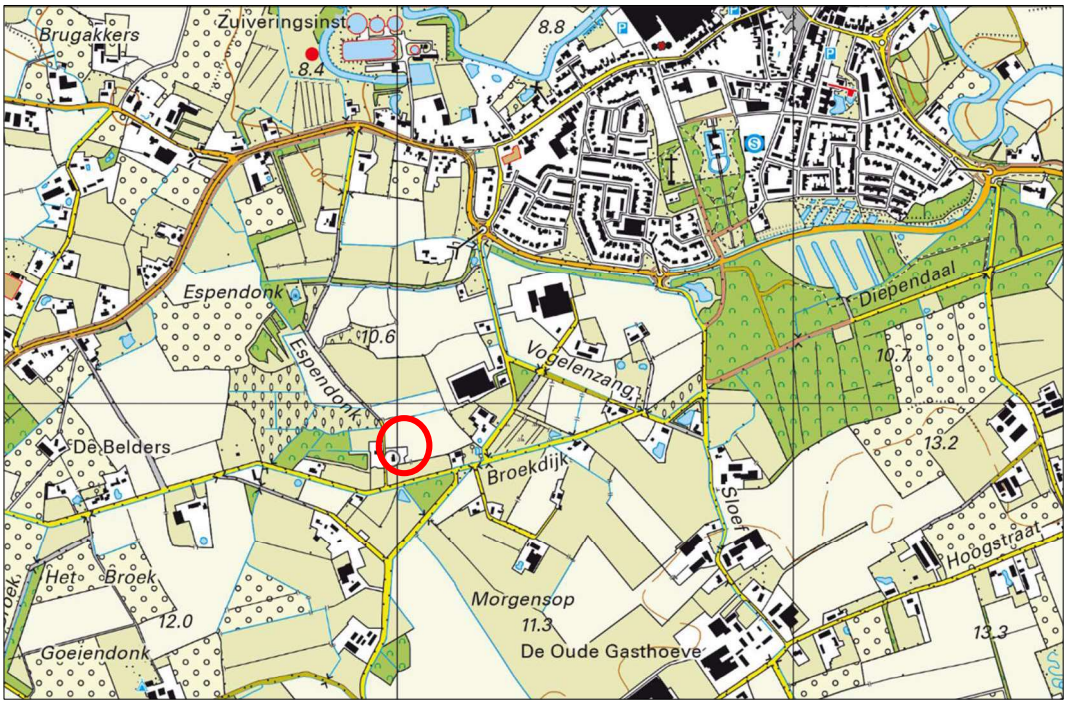
Deze wijziging van het omgevingsplan biedt voor de functie 'Wonen' op de locatie Espendonk 15 geen nieuwe planologische mogelijkheden. De ruimte-voor-ruimte ontwikkeling is voor die locatie conserverend van aard. Hierdoor is het verantwoord om de bestaande woonlocatie binnen het plangebied te betrekken zonder dat hiervoor verder onderzoek wordt uitgevoerd. Daarnaast zijn significante planologische wijzigingen voor de bestaande woonlocatie Espendonk 15 voor dit plan niet nodig.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt binnen de gemeente Meierijstad in het buitengebied van Sint - Oedenrode. De kern van Sint-Oedenrode ligt op ruim 450 meter ten noordoosten van het plangebied. De locatie ligt in de bebouwingsconcentratie Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk.

Het plangebied omvat een gedeelte van de gronden binnen het kadastrale perceel met de aanduiding gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, nummer 853.

De omgeving van de locatie bestaat uit agrarische gronden met waarden, bos, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.



- Figuur 1.1: Omgeving locatie Espendonk 15 te Sint-Oedenrode (bron:https://www.topotijdreis.nl)

Voor de begrenzing van het plangebied is aangesloten bij de begrenzing van het plangebied Espendonk 15 in het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij', zoals weergegeven in figuur 1.2.

Het totale plangebied grenst in het noorden, oosten en zuiden aan de landbouwgronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer. In het westen wordt het plangebied begrenst door de onverharde weg 'Espendonk', waarop het plangebied ontsluit. De gronden binnen het plangebied waarop de ruimte-voor-ruimte kavel komt wordt in het zuiden begrenst door de functie/bestemming 'Wonen' Espendonk 15.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' ter plaatse van plangebied (bron: omgevingsloket)

1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het:

- Omgevingsplan van rechtswege gemeente Meierijstad, per 1 januari 2024;
- Het bestemmingplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' gemeente Meierijstad, vastgesteld op 3 november 2022 (geheel onherroepelijk in werking);
- Het ontwerp paraplubestemmingsplan archeologie.[1]

Op de locatie waar de ruimte-voor-ruimte kavel komt gelden de volgende functies:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding overige zone – bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding overige zone – groenblauwe mantel.

[1] Dit plan is nog niet vastgesteld en heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 in ontwerp ter inzage gelegen.

De geldende functies ter plaatse van de woning Espendonk 15 en de omliggende gronden wijzigen met dit plan niet. Hier gelden de volgende functies:

- Enkelbestemming Wonen;
- Dubbelbestemmig Waarde – Archeologie 1;
- Functieaanduiding specifieke vorm van wonen – stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten 1;
- Gebiedsaanduiding overige zone – bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding overige zone – groenblauwe mantel.

In het ontwerp paraplubestemmingsplan archeologie is de ligging van de archeologische waarden gewijzigd waardoor binnen het plangebied deels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 geldt en deels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.

Strijdigheid met het omgevingsplan

Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Het plan past niet binnen de regels van de functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het omgevingsplan staat het niet toe om op de locatie binnen de functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken op te richten en als (burger)woning te gebruiken.

1.4 LEESWIJZER

In deze GoFlo is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, de ligging van de planlocatie en het geldende planologische regime is beschreven.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. Hierna is in hoofdstuk 4 getoetst op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 is het kostenverhaal en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief behandeld. Tot slot is in hoofdstuk 6 de algehele conclusie gegeven.

2 Beschrijving van het plan

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Situatie nu

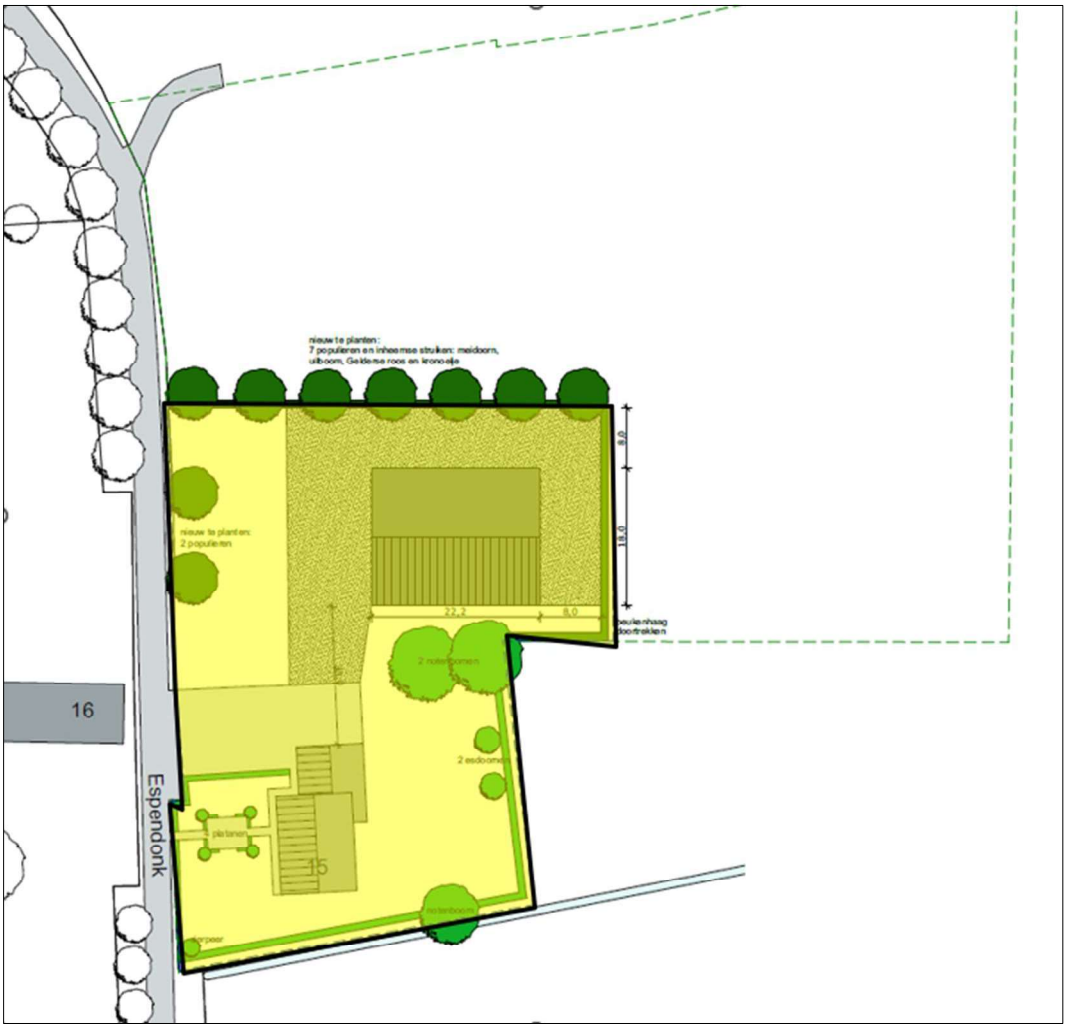
In de bestaande situatie heeft een gedeelte van de gronden binnen het plangebied de bestemming/functie 'Wonen' (± 3.555 m²) en het andere gedeelte heeft de bestemming/functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (± 7.233 m²).

Binnen de bestemming/functie 'Wonen' staat één woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken. De totale oppervlakte hiervan bedraagt volgens BAG Viewer 294 m² en is in 1981 gebouwd. Het gaat hier om de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Deze woning met aanbouw wordt ter hoogte van de woning met één in-/uitrit ontsloten op de Espendonk, zie figuur 2.1.



- Figuur 2.1: Luchtfoto met bestaande situatie ter plaatse van de woonfunctie Espendonk 15 (bron luchtfoto: Omgevingsloket – Ontwikkelplan sanering varkenshouderij)

Binnen deze woonfunctie bestaat planologisch nog de mogelijkheid om 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken te bouwen. Deze is in het bestemmingsplan ‘Ontwikkelplan sanering varkenshouderij’ voorzien op de locatie zoals weergegeven in figuur 2.2.



- Figuur 2.2: Situatietekening voorziene bebouwing, verharding en landschappelijke inpassing ter plaatse van woonfunctie Espendonk 15 in het bestemmingsplan ‘Ontwikkelplan sanering varkenshouderij’.

De gronden waarop de ruimte-voor-ruimte kavel komt heeft de bestemming/functie ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en wordt sinds dat de bedrijfsgebouwen ter plaatse zijn gesloopt gebruikt voor de teelt van maïs.



- Figuur 2.3: Luchtfoto met bestaande situatie ter plaatse van de te ontwikkelen ruimte-voor-ruimte kavel (gronden waarbinnen ruimte-voor-ruimtekavel wordt gerealiseerd zijn globaal zwart omlijnd). (bron luchtfoto: Omgevingsloket – Ontwikkelplan sanering varkenshouderij)

2.1.2 Situatie voor deelname aan SRV

Zoals in paragraaf 1.1 van deze GoFIo is vermeld werd tot enkele jaren terug binnen het plangebied een varkenshouderij geëxploiteerd. De locatie kende een onderliggend agrarisch bouwvlak van ± 10.800 m², waarvan ± 3.268 m² bebouwd en ± 600 m² verhard.

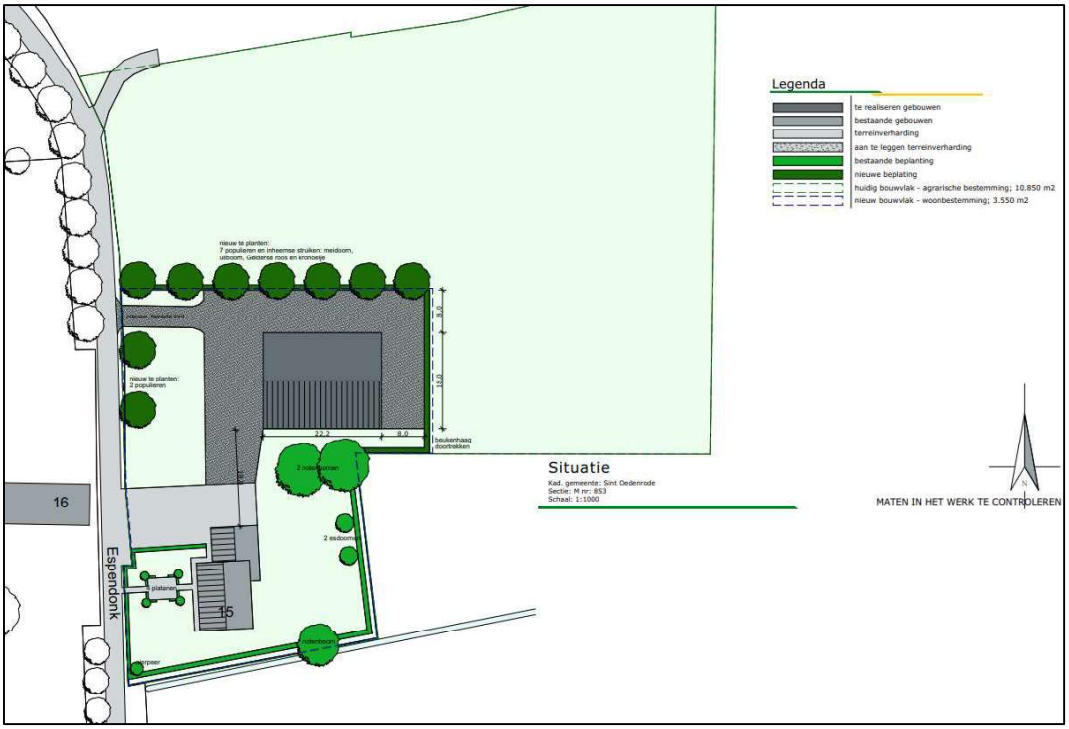
Onderstaande luchtfoto maakt inzichtelijk welk deel van het bouwvlak eerder bebouwd en verhard is geweest. In bijlage 10 'Toelichting Espendonk 15 (inclusief bijlagen)' van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' is benoemd welke functie de bebouwing op de luchtfoto in figuur 2.4 had. Ook is te zien dat het bedrijf in het verleden met vier in-/uitritten werd ontsloten op de Espendonk.



- Figuur 2.4: Uitsnede luchtfoto ter plaatse van Espendonk 15 (bron: bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan ‘Ontwikkelplan sanering varkenshouderij’)

2.1.3 Landschappelijke inpassing

Onderdeel van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' is bijlage 10 bij de regels. Deze bijlage betreft het landschappelijk inpassingsplan Espendonk 15. In figuur 2.5 is een uitsnede van dit landschappelijk inpassingsplan opgenomen dat als onderdeel van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' door de gemeenteraad van Meierijstad akkoord is bevonden en is vastgesteld.



- Figuur 2.5: Het vastgestelde landschappelijk inpassingsplan Espendonk 15, onderdeel van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij'

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Bestaande functie 'Wonen' Espendonk 15

Zoals genoemd in paragraaf 1.1. 'Aanleiding en doel' van deze GoFlo is dit plan conserverend van aard voor de gerealiseerde woonfunctie ter plaatse van Espendonk 15. Dit betekent dat de regels en de verbeelding zoals die nu gelden op de locatie niet wijzigen. Bij de bestaande woning blijft de mogelijkheid bestaan om 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken te realiseren voor de stalling en opslag ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. Dit met een maximale goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 7 m en op een maximale afstand van 20 meter tot de woning. De bestaande 'woonfunctie' blijft in de huidige vorm en omvang (± 3.555 m²) op deze locatie behouden.

Tweede inrit/uitrit

In bijlage 10 'toelichting Espendonk 15 (inclusief bijlagen)' bij de toelichting van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' staat op verschillende plekken genoemd dat initiatiefnemer naast de bestaande inrit/uitrit bij de woning graag een tweede inrit/uitrit op de Espendonk wil realiseren. Het gaat daarbij om een ontsluiting vanaf het bijgebouw op de Espendonk. Deze tweede inrit/uitrit is in figuur 2.6 en bijlage 5 'Landschapsplan' van bovengenoemde toelichting in beeld gebracht. Daarnaast is deze weergegeven in bijlage 10 'Landschappelijke inpassing Espendonk 15' bij de regels van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij'. Voor de realisatie van deze tweede inrit/uitrit is een omgevingsvergunning nodig. Deze is niet aangevraagd bij de gemeente en niet gerealiseerd.

In het kader van dit planvoornemen ziet initiatiefnemer af van het voornemen om een tweede inrit/uitrit te realiseren voor de ontsluiting van het bijgebouw op de Espendonk. Wel is de eerder aangegeven erfverharding nodig om binnen het functievlak 'Wonen' te kunnen manoeuvreren en met de grotere machines en voertuigen via één ontsluiting het bijbehorende bouwwerk bereikbaar te houden.

Landschappelijke inpassing

Zoals in de paragraaf 2.1.3 staat is uw gemeenteraad bij de vaststelling van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' akkoord gegaan met het landschappelijk inpassingsplan Espendonk 15. Bij dit plan komt de gemeente hier ambtelijk op terug. De afdeling 'Groen en natuur' verzoekt om de bestaande en ingetekende hagen aan oost- en zuidzijde te vervangen door houtsingels met inheemse beplanting. Omdat dit erg benauwend overkomt en dit niet afdoende is tegen spuitnevel en drift kiezen wij niet voor houtsingels met inheemse beplanting. De nieuwe bladhoudende gemengde hagen worden tweerijig, manshoog, ingepast om spuitnevel en drift op te vangen. Tussen beide woonfuncties komt een beukenhaag. Doordat de tweede ontsluiting voor Espendonk 15 niet wordt gerealiseerd is het mogelijk om aan de wegzijde een bomenrij te realiseren met daarlangs een beukenhaag.

2.2.2 Nieuwe functie 'Wonen' ter plaatse van nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel

Nieuw functievlak 'Wonen':

- Direct ten noorden van de bestaande functie 'Wonen' wordt een nieuw functievlak 'Wonen' gelegd met een omvang van ± 2.770 m².
- Dit nieuwe functievlak grenst direct aan de functie 'Wonen' van Espendonk 15.
- Op de gronden waarop de nieuwe functie 'Wonen' komt geldt nu nog de functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

Nieuwe woning:

- Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ervoor gekozen om binnen het functievlak 'Wonen' een bouwvlak te situeren. Het is enkel mogelijk om de nieuwe woning binnen dit bouwvlak te situeren;
- Dit bouwvlak ligt op 30 meter van de rand van het functievlak 'Wonen' van de locatie Espendonk 15;
- De voorgevelrooilijn ligt in lijn met de voorkant van de aangebouwde garage van de woning op nummer 15 en daarmee op meer dan 10 meter van de weg;
- Voor de nieuwe woning geldt een maximale inhoudsmaat van 900 m³;
- De goothoogte van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- De bouwhoogte van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

Bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe woning:

- Binnen het nieuwe functievlak 'wonen' is 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan bij de woning;
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe woning bedraagt niet meer dan 3,30 m;
- De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe woning bedraagt niet meer dan 6 m;
- Bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofgebouw gebouwd (in dit geval de nieuwe woning);
- De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe woning bedraagt maximaal 15 m tot deze woning;
- De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de weg bedraagt niet minder dan 10 meter.



- Figuur 2.6: Situatietekening nieuwe situatie plangebied (bebouwing, bestemmingsvlak, rooilijn en bouwvlak nieuwe woning).

Inrit/uitrit

Naast de bestaande in-/uitrit die de woning en het bijgebouw op Espendonk 15 ontsluit wordt ter hoogte van de nieuwe woning één extra in-/uitrit gerealiseerd op de Espendonk, zie figuur 2.7. Van daaruit ontsluit het verkeer ten westen en ten oosten op de omliggende wegen.

Landschappelijke inpassing

In paragraaf 2.2.3 wordt verder ingegaan op de landschappelijke inpassing van dit plan.

2.2.2 Vergunningen

De nieuwe activiteiten zijn geen milieubelastende activiteiten op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hiervoor geldt geen meldings- of vergunningsplicht.

Voor de realisatie van de nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk(en) en nieuwe inrit/uitrit zijn in ieder geval de volgende vergunningen/meldingen nodig:

- Vergunningaanvraag binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor een bouwwerk. Hierbij wordt het bouwplan getoetst aan de ruimtelijke bouwregels van

het omgevingsplan. Deze regels gaan bijvoorbeeld over de toegestane bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Ook kunnen deze regels gaan over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de functietoedeling in het omgevingsplan.

- Bouwmelding Technische bouwactiviteit voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Voor dit soort bouwactiviteiten bestaat geen preventieve toets meer met een vergunning. Wel controleert een kwaliteitsborger die activiteit onder het stelstel van kwaliteitsborging. De meldingsplicht bestaat uit een bouwmelding (minimaal vier weken voor aanvang van de bouw) en een gereedmelding (minimaal twee weken voor het in gebruik nemen van het bouwwwerk).
- Uitwegvergunning.

2.2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een omgevingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Hierbij moet worden voldaan aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. De gemeente Meierijstad heeft dit uitgewerkt in de 'Concept Handreiking kwaliteitsverbetering Samen voor een vitaal buitengebied'. Hierin is een categorie indeling gemaakt in de drie volgende categorieën:

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

Realisatie Ruimte voor ruimte woning:

De realisatie van Ruimte voor ruimte woning(en) behoort concreet tot een categorie 1 ontwikkeling. Hiervoor is geen inpassing of tegenprestatie verplicht. Toch is door de gemeente de voorwaarde gesteld dat enkel aan dit plan meegewerkt wordt wanneer:

1. De ruimte voor ruimte kavel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing, en;
2. Het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Espendonk 15 wordt aangepast. Dit terwijl de gemeenteraad hier nog vrij recent mee akkoord is gegaan bij de vaststelling van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij'.

Het landschappelijk inpassingsplan dat voor dit plan is opgesteld maakt als bijlage onderdeel uit van deze GoFlo. Onderstaande afbeelding geeft hiervan een impressie.



- Figuur 2.7: Impressie landschappelijk inpassingsplan realisatie rvr-woning nabij Espendonk 15 in Sint Oedenrode

Conclusie

Dit plan voldoet aan de 'Concept Handreiking kwaliteitsverbetering Samen voor een vitaal buitengebied' van de gemeente Meierijstad en daarmee de provinciale regeling Kwaliteitsverbetering landschap.

3 Beleidskader

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor de planlocatie en de ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op verschillende beleidsniveaus.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Het doel van de Omgevingswet is er voor te zorgen dat de overheid sneller beslist op aanvragen. Vertrouwen is de basis: vertrouwen van de overheid in inwoners en bedrijven, vertrouwen van inwoners en bedrijven in de overheid, en vertrouwen tussen overheden onderling.

Deze wet gaat over:

a. de fysieke leefomgeving, en
b. activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben op de fysieke leefomgeving.

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

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

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Ruim 100 Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) zijn onder de Omgevingswet samengebracht tot vier AMvB's. Het Bkl is hier één van. De andere drie bestaan uit:

1. *Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).* Hierin staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Zo bevat het Bbl onder meer regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden;
2. *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).* Hierin stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving -burgers, bedrijven en overheid*;*
3. *Omgevingsbesluit.* Hierin staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het Omgevingsbesluit geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving -burgers, bedrijven en overheid.

In het Bkl staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 4 van deze GoFlo behandeld.

3.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Sinds het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geldt één Rijksvisie op de leefomgeving: De Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

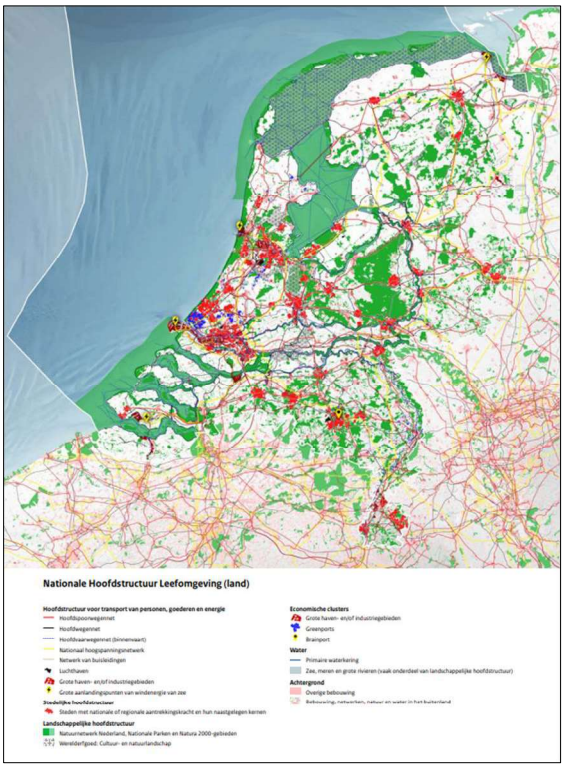
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur



- Figuur 3.1: Nationale Hoofdstructuur Leefomgeving (land)

Conclusie

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Daarnaast is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en de identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor dit plan.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

‘In beginsel’ is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met dit plan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het omvat slechts de ontwikkeling van één nieuwe woning en is daardoor ‘in beginsel’ Laddervrij. Het verder toetsen van dit plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is niet noodzakelijk.

3.2.5 Conclusie

Dit plan past binnen de kaders en randvoorwaarden van het Rijksbeleid.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' op 14 december 2018 vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat de provincie zich aan haar eigen visie moet houden. Als het nodig is dat ook anderen zich aan het beleid uit de Omgevingsvisie houden, zijn daarvoor regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Conclusie

De Brabantse omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor dit initiatief.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie dient een provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor hun grondgebied. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Daarna is deze nog op onderdelen gewijzigd. Deze is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingswet, op 1 januari 2024, in werking getreden.

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem.
De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de

provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Het plangebied ligt binnen 'landelijk gebied'. Verder gelden ter plaatse onder anderen 'groenblauwe waarden', zie figuur 3.2.



- Figuur 3.2: Uitsnede Omgevingsverordening ter plaatse van het plangebied.

Op dit initiatief is het volgende beleid uit de omgevingsverordening relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

Vanuit artikel 5.7, lid 2 van de omgevingsverordening moet voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit toepassing worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt volgens artikel 5.8 onder andere in dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel. Zoals blijkt uit deze GoFlo is dit bij dit plan het geval.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De lagenbenadering omvat volgens artikel 5.9, lid 2 de effecten van de ontwikkeling op:

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

Zoals onderbouwd in deze GoFlo leidt dit plan niet tot negatieve effecten.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

In artikel 5.10, lid 2 is aangegeven dat fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie. Dit plan voorziet in meerwaardecreatie. Op gronden waar voorheen agrarische bedrijfsbebouwing stond wordt nu een levensloopbestendige woning gerealiseerd die op een goede manier landschappelijk wordt ingepast.

Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Bij de toepassing van artikel 5.15 'ruimte-voor-ruimtekavel' is deze bepaling niet van toepassing. De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR) is gebaseerd op in het verleden behaalde aanzienlijke omgevingskwaliteitwinst in het landelijk gebied. Omdat daarmee al een kwaliteitsverbetering van het landschap is gerealiseerd vraagt de provincie bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte kavel waarvoor een titel is aangekocht niet nogmaals om een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Lid 1

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

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

Lid 2

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

Bij de toepassing van artikel 5.15 'ruimte-voor-ruimtekavel' is deze bepaling niet van toepassing wanneer de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend. Bij deze ontwikkeling is daar sprake van omdat hiervoor een ruimte-voor-ruimte bouwtitel is aangekocht. Hiermee is de gedane investering in omgevingskwaliteit terugverdiend.

In de vooroverlegfase (omgevingstafel) is dit plan besproken met de provincie Noord-Brabant. Er wordt een titel aangekocht voor deze woning. Daarnaast wordt de ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd binnen een door de gemeente aangewezen

bebouwingsconcentratie. Zowel de gemeente als de provincie vinden het plan voorstelbaar op deze locatie.

Versterken van de omgevingskwaliteit (Paragraaf 5.1.3)

Op basis van artikel 5.15 van de omgevingsverordening is de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel op een passende locatie in landelijk gebied toegestaan. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Ruimte-voor-ruimtekavel (artikel 5.15)

Lid 1
Een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:
a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
b. op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 5.14, vierde lid; en
c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.

Lid 2
Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Deze ontwikkeling betreft de realisatie van één ruimte-voor-ruimte kavel in het landelijk gebied. Dit in een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie. Hiervoor is een ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht die 'vanwege de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte' is ontwikkeld. In deze situatie blijkt dat met de aankoop van een bouwtitel de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend waardoor lid 1 niet meer van toepassing is.

Lid 3
Bij de toepassing dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
b. Artikel 5.11; en
c. Artikel 5.77, eerste lid onder a.

Niet-agrarische activiteiten (Paragraaf 5.6.4)

In artikel 5.77 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor wonen in landelijk gebied. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Wonen (artikel 5.77)

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.

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.

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.

In artikel 5.15 ruimte-voor-ruimtekavel is verwezen naar dit artikel en aangegeven dat de bepaling in het eerste lid onder a niet van toepassing zijn op een ruimte-voor-ruimtekavel. Ook de bepalingen in het eerste lid onder b en c zijn niet relevant voor dit plan. Net als lid 2 en 3. In artikel 5.15 lid 2 staat dat bij aankoop van een ruimte-voor-ruimte bouwtitel is geborgd dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend. Hierdoor is het eerste lid niet meer van toepassing waarin verwezen wordt naar artikel 5.12. Verder heeft dit plan geen betrekking op een toename van het aantal bedrijfswoningen.

Conclusie
Dit initiatief voldoet aan de regels van de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Meierijstad
In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente stelt één omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. Deze komt in de plaats van de structuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, delen van de natuurvisie en milieubeleidsplannen. Een omgevingsvisie is zelfbindend: ze bindt alleen het bestuursorgaan dat het document heeft vastgesteld. Een omgevingsvisie bevat dus geen regels voor burgers, bedrijven of andere overheden. Gemeenten moeten op 1 januari 2027 hun omgevingsvisie hebben vastgesteld.

De gemeente Meierijstad heeft nog geen omgevingsvisie. Wel wordt er volop gewerkt aan een Toekomstvisie Meierijstad 2035. Dat wordt de omgevingsvisie van de gemeente Meierijstad.

3.4.2 Rapport 'Kansen voor Kwaliteit'

Op 7 mei 2020 heeft de gemeenteraad het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' vastgesteld. Dit rapport is een uitvloeisel van speerpunt 1 van het project 'Vitaal Buitengebied' en bevat een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Centraal uitgangspunt is de ja, mits-benadering, waarbij niet meer wordt vastgehouden aan kwantitatieve normen. De gemeente kijkt nu meer naar de aard van de gewenste herontwikkeling. De aanvaardbaarheid wordt beoordeeld op de specifieke kenmerken van de locatie/omgeving en de ruimtelijke kwaliteit die met een initiatief wordt behaald.

Het plangebied ligt binnen gebiedstypologie III: Landelijk gebied, verweving van functies. In dit gebied speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In dit gebied 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.

Conclusie

Voor dit plan is de impact van de functiewijziging op de omgeving in kaart gebracht. Op basis van de onderzoeksresultaten concluderen wij dat dit plan niet in de weg staat. De ruimtelijke kwaliteit die met de sanering van de varkenshouderij is behaald voor de locatie/omgeving is dusdanig dat het college besloten heeft om naast de toekenning van een woonfunctie met stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten mee te werken aan de realisatie van één vrijstaande ruimte voor ruimtewoning. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht waarmee elders ook een kwaliteitswinst is behaald. Met deze maatwerkoplossing realiseert de gemeente zowel voor de locatie/omgeving als voor de initiatiefnemer een 'win win'- situatie en kan de gemeente 'vonken' i.p.v. 'vinken'.

3.4.3 Woonvisie Meierijstad en Actieplan Woningbouw

Op 5 juli 2018 is de Woonvisie van Meierijstad vastgesteld. Meijerstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Om dit te realiseren is de 'Woonvisie van Meierijstad' opgesteld waarin richting wordt gegeven wat er op het gebied van wonen in de toekomst gaat gebeuren waarbij er voldoende flexibiliteit wordt gehouden om in te kunnen spelen op de veranderingen die komen. In de woonvisie zijn vier thema's opgesteld:

- De dynamiek van de woningmarkt;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Duurzaamheid;
- Leefbaarheid.

Het actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven aan de gemeente en hoe dit gecombineerd wordt met het versnellen van de woningbouwproductie.

In de woonvisie 2018 wordt uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Daarvan waren er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. Hierdoor resteerden nog een kleine 3.000 woningen voor de jaren 2020 tot 2028. In het Actieplan Woningbouw baseert de gemeente zich op de provinciale prognose die voor de periode

2020–2040 uitgaat van 5.750 benodigde extra woningen voor de gemeente Meierijstad. Deze prognoses gaan er bovendien van uit dat na 2040 nog meer woningen in de gemeente nodig zijn. Het Actieplan Woningbouw heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten.

De gemeente wil niet alleen inzetten op inbreiding, maar ook op uitbreiding. Vandaar dat nu ook expliciet het buitengebied in de planning is opgenomen. Dit om ruimte te bieden voor bouwplannen die de gemeente mogelijk wil maken om bijvoorbeeld het stoppen van een agrarisch bedrijf te faciliteren.

Conclusie

Dit plan is een voorbeeld waarbij een nieuwe woning in het buitengebied wordt toegevoegd. Het gaat om een koopwoning in de duurdere categorie[2]. De gemeente heeft in het Addendum op de woonvisie 2018 bepaald dat naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gewerkt wordt met uitbreidingsplannen. Daarbij wordt gekeken naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden. De gemeente heeft een principeakkoord uitgesproken om op de locatie mee te werken aan de uitbreiding met één ruimte-voor-ruimte woning. Met dit plan wordt tegemoetgekomen aan de woningbouwopgave uit de woonvisie Meierijstad en aanvullend het Actieplan Woningbouw.

3.4.4 Welstand

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uw gemeente heeft hiervoor een welstandsnota opgesteld: de Welstandsnota Meierijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft gelden voor gebieden waar dat nodig is.

De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Sinds de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwaanvraag (artikel 22.29 van de bruidsschat).

Conclusie

Dit plan voorziet in een nieuwbouwplan en is daardoor niet welstandsvrij. Op de welstandskaart ligt het plangebied in 'overige gebieden/objecten. Dit betekent dat hier wel een welstandsbeoordeling is vereist om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen. Deze welstandsbeoordeling vindt plaats bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouwactiviteit.

[2] Vanaf € 330.000

4 Fysieke leefomgeving

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving. Dit om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet (Ow).

4.2 M.E.R.-BEOORDELING

4.2.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan mer-plichtig is, is artikel 16.36 van de Omgevingswet van toepassing. Een plan-mer moet worden doorlopen als:

- voor het plan een passende beoordeling van de gevolgen voor een Natura 2000-gebied moet worden gemaakt.
- het omgevingsplan een kader vormt voor projecten die zijn aangewezen in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit.
- het omgevingsplan een kader vormt voor andere projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling zijn twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffect-rapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde komt:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve

niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.

2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
   a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
   b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

4.2.2 Toetsing

Het gaat hier niet om een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is, zie paragraaf 4.10. Wel gaat het hier om een plan dat kaderstellend is voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. De nieuwe activiteit binnen het plangebied staat niet genoemd in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Het plan is niet direct plan-mer plichtig. Onder de Omgevingswet geldt voor deze gevallen wel een mer-beoordelingsplicht (zie artikel 16.36, vierde en vijfde lid, Ow).

De wetgeving rond de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Voor het planvoornemen is beoordeeld of er sprake is van activiteiten zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het realiseren van woningen wordt in beginsel gezien als ‘J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’. Omdat het hier gaat om het realiseren van slechts 1 woning, werd dit op basis van jurisprudentie (voordat de Omgevingswet van kracht werd) niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is om die reden de wetgeving rond de milieueffectrapportage niet van toepassing. Het voornemen is daarom niet “m.e.r.-beoordelingsplichtig.”

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Beoordelingskader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen van bedrijven of in de omgeving van bedrijvigheid wordt onder de Omgevingswet gebruik gemaakt van de op 17 oktober 2024 gepubliceerde VNG-Handreiking 'Activiteiten en de milieuzonering'. Deze handreiking is niet bedoeld voor agrarische activiteiten. Vandaar dat wij ervoor kiezen om nog aan te sluiten bij de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Hierin is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Per type bedrijf zijn in de lijst richtafstanden tot gevoelige bestemmingen weergegeven. Het gaat om richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstanden tussen een hinder veroorzakende en een milieugevoelige functie. Deze afstand dient gemeten te worden tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning (milieugevoelig object). De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.
Wanneer in de omgeving sprake is van functiemenging kunnen gebieden aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

4.3.2 Planontwikkeling

Met dit plan wordt op een voormalige veehouderijlocatie binnen het plangebied een nieuw gevoelig object opgericht. Met behulp van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangetoond dat:

1. ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel sprake is van een gezond woon- en leefklimaat;
2. met de realisatie van de ruimte-voor-ruimtekavel omliggende bedrijven niet belemmert worden in hun bedrijfsvoering.

4.3.3 Toetsing

Planologisch en vergunning technisch zijn de volgende dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten toegestaan op korte afstand van het perceel waarbinnen de ruimte-voor-ruimte kavel komt:

1. Espendonk 15 Sint-Oedenrode: akkerbouw als nevenactiviteit bij de woonfunctie/bestemming. Een bijbehorend bouwwerk dat alleen wordt gebruikt voor de stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten is geen milieubelastende activiteit op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit soort activiteiten zijn niet vergunnings- of melding plichtig. Het nieuwe bijbehorende bouwwerk komt op > 30 meter van de locatie waar de ruimte-voor-ruimte woning komt;

2. Leunestraat 18 Sint-Oedenrode: champignonkwekerij. Ligt op ± 130 meter van het plangebied;
3. Schoorse Hoefstraat 11 Sint-Oedenrode: wormenkwekerij. Ligt op ± 200 meter van het totale plangebied.

Op de tegenoverliggende locatie Espendonk 16 is bij de kamer van koophandel een honden uitlaatservice, vakantie opvang op locatie voor alle diersoorten en een trimsalon ingeschreven. Dit alles onder de handelsnaam HKH Dierverzorging. Een inschrijving bij de kamer van koophandel en het feitelijk gebruik van zo'n locatie voor deze activiteiten maakt het nog niet dat deze activiteiten zijn toegestaan op deze locatie en de omliggende gronden. De gemeente heeft geen vergunningen verleend voor deze activiteiten op de locatie. Daarnaast zijn dit soort activiteiten planologisch en milieutechnisch niet toegestaan op de locatie.

De locatie Espendonk 16 kent een woonfunctie/bestemming. Hierbinnen is het alleen op kleine schaal toegestaan om in de woning en of in het bijbehorend bouwwerk een beroep of bedrijf uit te oefenen. Maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning of bijbehorende bouwwerken mag gebruikt worden voor het beroep of bedrijf aan huis. Hieraan geldt een absoluut maximum van 100 m². Daarbuiten is het niet mogelijk een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Verder gelden er voorwaarden voor het gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis[3]. Eén van de voorwaarden is dat het aan huis verbonden beroep of bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook een aan huis verbonden beroep of bedrijf dat qua aard en omvang van de milieuhinder gelijk is te stellen aan milieucategorie 1 of 2 is toegestaan. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gaat uit van een gemiddeld bedrijf, waarbij er omstandigheden kunnen zijn waardoor er toch uitgegaan kan worden van een grotere of kleinere afstand. De activiteiten die op de locatie Espendonk 16 worden uitgeoefend zijn vergelijkbaar met de activiteit 'dierenasiels en -pensions'[4] zoals genoemd in de richtafstandenlijst. Dit zijn activiteiten die niet als milieucategorie 1 of 2, of daarmee vergelijkbaar, zijn aan te merken. Deze activiteiten zijn daarom planologisch en milieutechnisch niet toegestaan ter plaatse van Espendonk 16 en de daaraan grenzende gronden. Gezien het bovenstaande is het reëel om de locatie Espendonk 16 in het kader van activiteiten/bedrijven en milieuzonering niet verder in de plantoetsing mee te nemen.

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer van de bedrijfsactiviteiten die legaal plaatsvinden op korte afstand van de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel.

[3] In artikel 7.6 'Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis' van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') staan de voorwaarden genoemd waaraan een beroep of bedrijf aan huis aan moet voldoen binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning.
[4] Milieucategorie 3.2.

Omschrijving bedrijfaactiviteit	Afstanden in meters			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)[5]	10	10	30	10
Champignonkwekerij -en (algemeen)	30	10	30	10
Wormenkwekerij[6] (Fokken en houden overige dieren)	100	0	30	10

Tabel 4.1: Richtafstanden 'Milieuzonering nieuwe stijl'

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Er is geen sprake van functiemenging waardoor het gebied wordt gekarakteriseerd als 'rustig buitengebied'. Hiertoe zijn de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden van toepassing.

De functie/bestemming die bedrijven toelaat op de locaties aan de Leunestraat 18 en Schoorse Hoefstraat 11 in Sint-Oedenrode liggen beide op > 100 meter van de locatie waarbinnen de ruimte-voor-ruimte woning komt. Daarnaast is met de situering van de ruimte-voor-ruimte kavel rekening gehouden met de planologische mogelijkheden op de locatie Espendonk 15. Hier is binnen een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 400 m² een nevenactiviteit in de vorm van stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten toegestaan. Het vlak waarbinnen de nieuwe woning (gevoelige object) komt ligt op > 30 meter van de 'woonfunctie' waarbinnen het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt gerealiseerd voor stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten. Een afstand van 30 meter staat in geluidszone 1 gelijk aan een toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw van 45 dB(A) tussen 07:00-19:00 uur, 40 dB(A) tussen 19:00-23:00 uur en 35 dB(A) tussen 23:00-07:00 uur. Omdat op Espendonk 15 slechtst sprake is van stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten in de vorm van een nevenactiviteit is het vrij aannemelijk dat de milieubelasting hiervan lager ligt dan van een gemiddeld akkerbouwbedrijf. Dit betekent dat op een afstand van < 30 meter van het vrijstaande bijbehorende bouwwerken de toelaatbare geluidsnormen naar alle waarschijnlijkheid ook niet overschreden worden. Het plan voldoet daarmee aan de geluidwaarden op een geluidgevoelig gebouw binnen rustig buitengebied zoals opgenomen in de recent vastgestelde 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' en de geluidwaarden die hiervoor zijn opgenomen in het Bkl en het Bal.

4.3.4 Conclusie

Ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder worden met dit plan geen bedrijven belemmert in hun bedrijfsvoering. Het aspect 'activiteiten/bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit plan.

[5] Espendonk 15: bestaat planologisch de mogelijkheid om een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 400 m² op te richten voor een nevenactiviteit in de vorm van stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten.
[6] Dit valt onder de categorie 'maden, wormen, e.d.'

4.4 GEUR

4.4.1 Beoordelingskader

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor geur. Deze regels moeten zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau.

Paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld:

- zuiveringstechnische werken (paragraaf 5.1.4.6.2);
- houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (paragraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten (paragraaf 5.1.4.6.4).

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Bkl. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden volgens artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor[7] gelden volgens artikel 22.101 geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden uit dit artikel.

Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Ook een geurgevoelig gebouw dat er nog niet is, maar er wel mag komen, is geurgevoelig. Daarnaast kan de gemeente in het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, wanneer er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelig.

---

[7] Definitie landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor in het Omgevingsplan: *landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.*

Beschermen van de gezondheid

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

4.4.2 Toetsing plan

De nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning is op basis van het Bkl een geurgevoelig gebouw voor de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen met landbouwhuisdieren. Deze woning ligt buiten de bebouwde kom.

Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor – afstand tot ruimte-voor-ruimtewoning

Normaal gesproken moet een bedrijf dat landbouwhuisdieren houdt met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw toetsen aan de toelaatbare geurnorm op zo'n gebouw (artikel 22.98, eerste lid van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Meierijstad/ artikelen 5.109, eerste en tweede lid en 5.109a van het Bkl). Wanneer een ruimte-voor-ruimte woning komt op een locatie die na 19 maart 2000 nog in gebruik was voor het houden van landbouwhuisdieren geldt dit niet wanneer minimaal een afstand van 50 meter ligt tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van de nieuw te bouwen woning. Dit is bepaald in artikel 22.100 van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Meierijstad / artikel 5.111 van het Bkl.

Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor – afstand en ondergrens afstand tot geurgevoelig gebouw

In artikel 22.101 van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Meierijstad/ artikel 5.115 van het Bkl staan regels over de afstand waaraan een bedrijf met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor dient te voldoen tot een ruimte-voor-ruimtewoning. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het bedrijf met landbouwhuisdieren en de gevel van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning die ligt buiten de bebouwingscontour geur. Daarnaast geldt een minimale afstand van 25 meter vanaf de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelige gebouw (ruimte-voor-ruimte woning).

Afstand ruimte-voor-ruimte kavel tot dichtstbijzijnde inrichting met landbouwhuisdieren

De dichtstbijzijnde veehouderij met landbouwhuisdieren ligt aan de Schoorse Hoefstraat 11 in Sint Oedenrode. Hier zijn twee paarden vergund[8]. Deze locatie ligt op ± 280 meter van het perceel waarop de ruimte-voor-ruimte woning komt (gemeten rand bestemmingsvlak tot rand perceel nieuwe woning). Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de gestelde afstanden voor geur van 50 en 25 meter. De realisatie van een ruimte-voor-ruimtekavel binnen het plangebied vormt op gebied van geur geen belemmering voor omliggende bedrijven met landbouwhuisdieren.

Gezondheid en achtergrondbelasting geur

Ook voor het bepalen van het beschermen van de gezondheid van geurgevoelige gebouwen in het buitengebied is het aspect geur van belang. Hierbij gaat het om de cumulatieve geurhinder als gevolg van de geuremissie van alle veehouderijen in een bepaald gebied.

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een kaart opgesteld waarop de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, in

[8] KRD Noord-Brabant

odour units per kubieke meter (ouE/m³), per locatie is af te lezen. Als bronnenbestand is een export van de Kernregistratie Dierenverblijven Brabant genomen (juni 2023). De achtergrongrondbelasting is berekend als de sommatie van alle individuele bijdragen van de afzonderlijke veehouderijen op een punt. Deze kaart geeft een indicatie van de hoogte en verdeling van de geurconcentraties over de gehele regio. Volgens de uitsnede van deze kaart in figuur 4.1 is ter plaatse van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 ou_E/m^3. Daarmee is sprake van een goede geursituatie.



- Figuur 4.1: Uitsnede kaart van de ODZOB achtergrondbelasting geur juni 2023, plangebied is rood omcirkeld.

Wanneer je deze geurkaart legt naast de achtergrondgeurberekening die voor de herbestemming van de locatie Espendonk 15 naar 'Wonen' is gemaakt blijkt dat de achtergrondbelasting op bovenstaande kaart van de ODZOB vrij goed klopt. Destijds lag de maximale achtergrondbelasting op een punt binnen het plangebied op 4,34 ou_E/m^3[9]. Zowel op basis van de kaart van de ODZOB als op basis van voornoemde achtergrondgeurberekening wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel sprake is van een goede geursituatie.

Daarnaast zijn in de 'Omgevingsverordening' van de provincie Noord-Brabant gebiedsnormen voor geur opgenomen. Dit met het doel om de maximale cumulatieve geurbelasting ten gevolge van veehouderijen in Noord-Brabant te beperken tot deze normen. Voor het buitengebied geldt een maximaal hinderpercentage van 20%, wat overeenkomt met een maximale achtergrondbelasting van 20 ou_E/m^3. Deze ontwikkeling voldoet hier ruimschoots aan.

[9] Deze geurberekening maakt als bijlage 4 van bijlage 10 van de toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij'.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor dit plan. Naast een goede geursituatie ter plaatse wordt niemand met deze ontwikkeling in zijn of haar belangen geschaad.

4.5 GELUID

4.5.1 Beoordelingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door de activiteit, door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid op geluidgevoelige gebouwen;
- voorzie in aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen.

Een geluidgevoelig gebouw is op basis van artikel 3.21 van het Bkl een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Ook een geluidgevoelig gebouw dat er nog niet is, maar er wel mag komen, is geluidgevoelig.

4.5.2 Toetsing Wegverkeerslawaai

Met dit plan wordt een nieuw geluidgevoelig gebouw of ruimte aan de omgeving toegevoegd die ligt in het geluidaandachtsgebied van de Espendonk. Als grenswaarde dient rekening te worden gehouden met 1.000 voertuigbewegingen per etmaal (basisgeluidemissie). Het aantal voertuigbewegingen op de Espendonk ligt daar ver onder. Dit betekent dat als gevolg van de Espendonk de geluidsbelasting op de gevel laag is. Met enkel een standaard geluidwering (BBL, artikel 4.102[10]) is binnen de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Toetsing Industrielawaai

Zoals vastgesteld in paragraaf 4.3 ligt de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning niet binnen richtafstanden van geluid van omliggende activiteiten. Dit houdt in dat de geluidsbelasting van deze activiteiten op de nieuwe woning toelaatbaar is en ter plaatse sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Verder onderzoek naar de effecten van industrielawaai afkomstig van de omliggende activiteiten op de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning biedt geen enkele meerwaarde en is niet nodig.

---

[10] Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB.

4.5.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 LUCHTKWALITEIT

4.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie vier kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het BKL in hoofdstuk 5 instructieregels.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op de volgende twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen;
2. Door kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

4.6.2 Toetsing plan

Dit plan omvat de toevoeging van één woning. Omdat er met dit plan minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd valt deze binnen een van de standaardgevallen 'niet in betekenende mate luchtkwaliteit' (NIBM) uit het Bkl (art. 5.54). Daarmee is het duidelijk dat dit plan NIBM bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is daarom gekeken naar de achtergrondwaarden voor fijnstof en stikstofdioxide volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). Tabel 4.2 geeft de achtergrondwaarden en normen weer.

	Totale concentratie (µg/m³) NO_2	Totale concentratie (µg/m³) PM_{10}	Totale concentratie (µg/m³) $PM_{2,5}$
Plangebied	10,95	14,99	8,53
Norm	40	40	25/20[11]

- Tabel 4.2: achtergrondwaarden en -normen ter plaatse van het plangebied jaar 2025 (gegevens 2023).

[11] Ter bescherming van de menselijke gezondheid definieert de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG) een jaargrenswaarde van $PM_{2,5}$- jaargemiddelde ($PM_{2,5}$ is fijnstof (particulier matter) waarbij de deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer doorsnee zijn. Deze zijn naar huidige inzichten schadelijker voor de gezondheid dan PM_{10}). In artikel 2.5 van het Bkl staan de omgevingswaarden voor fijnstof. De omgevingswaarden van 25 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde en 20 µg/m³ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden voor $PM_{2,5}$ zijn resultaatverplichtingen.

Uit de tabel blijkt dat de concentraties aan stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots beneden de gestelde normen liggen. Daarmee wordt gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat qua luchtkwaliteit.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 GEZONDE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.7.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

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

4.7.2 Toetsing

Met dit plan komt op gronden waar tot enkele jaren terug nog een varkenshouderij werd geëxploiteerd een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken. Doordat dit varkensbedrijf is gesaneerd is de kans op zoönose (infectieziekte die van dieren op mensen kunnen overgaan) en daarmee de kans op gezondheidsrisico's afgenomen. Dit draagt bij aan een gezonde en fysieke leefomgeving.

Verder is voor dit plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt er meer kwalitatief groen binnen het plangebied toegepast wat bijdraagt aan een gezonde en fysieke leefomgeving.

Daarnaast is voor dit plan een omgevingsadvies van de GGD opgevraagd via de website www.ggdomgevingsadvies.nl. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan deze GoFlo. De nieuwe woning ligt niet in de buurt van:

- Drukke wegen/ spoorwegen;
- Vliegveld/ vliegroutes;
- Binnen 500 meter van overlastgevende bedrijven/ industrie;
- Hoogspanningslijnen/trafohuisjes;
- Windmolens;
- Veehouderijen[12].

[12] Binnen 250 meter van een veehouderij, 500 meter van een pluimveebedrijf of 2 kilometer van een geitenhouderij (van stal tot huis).

Wel ligt direct ten noorden en ten oosten landbouwgrond waarop bestrijdingsmiddelen worden toegepast, zie paragraaf 4.8.

Tot slot is in voorgaande en opvolgende paragrafen onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor dit plan. Er is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

4.8 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

4.8.1 Beoordelingskader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en volksgezondheid. Welke afstand precies (minimaal) aangehouden moet worden tussen spuitzones en woningen (en tuinen) is niet wettelijk vastgesteld. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de teelt mag de gemeenteraad een algemeen belang toekennen aan de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk vindt. Op basis van rechtspraak kan deze afstand verkleind worden wanneer:

- 'drift' reducerende maatregelen worden toegepast;
- overdrachtsmaatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld een dichte haag;
- hier een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt.

4.8.2 Toetsing

De woonbestemming op Espendonk 15 betreft een bestaande vergunde situatie. Een toetsing aan spuitzonering is daarvoor niet relevant. Voor de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel ten noorden van Espendonk 15 dient hier wel aan te worden getoetst.

De landbouwgronden die ten noorden en ten oosten grenzen aan de 'nieuwe woonfunctie (ruimte-voor-ruimte kavel)' zijn eigendom van initiatiefnemer. Hierop vindt de teelt van mais en gras plaats. Dit zijn grondgewassen waarvoor relatief weinig gewasmiddelen worden gebruikt. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten. Dit zorgt voor weinig drift.

De richtafstand van 50 meter is met name bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten worden. Denk aan de teelt van siergewassen, (fruit)bomen, vaste planten, bloemen of bloembollen. Bij boomkwekerijen en fruitteelt worden gewasbeschermingsmiddelen niet alleen neerwaarts gespoten, maar ook zij- en opwaarts. Bij opwaarts spuiten komt de vloeistof op een grotere hoogte vrij waardoor er meer kans is op verspreiding van drift. Dit wordt als maatgevend gehanteerd voor gezondheidsrisico's. Verder ligt het middelengebruik in de fruitteelt hoger dan in de boomteelt. Dit geldt ook voor de toxiciteit van de gebruikte middelen. Om die reden wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij fruitteelt gezien als het meest maatgevend ten aanzien van spuitzones.

Om drift die ontstaat bij bespuiting tot een minimum te beperken wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande wordt niet gespoten bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Het gebruik bij een hogere windsnelheid heeft een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen. Hierdoor is een ondernemer gebaat bij gebruik bij een lage windsnelheid.

Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen in de open lucht moet een driftreducerende spuittechniek worden gebruikt. De spuittechniek moet de drift met ten minste met 75% reduceren ten opzichte van een vastgestelde referentietechniek, in veel gevallen is deze driftreductie hoger ≥ 90%. Het vaststellen van de driftreductie van een spuittechniek of spuitdop gebeurt met onderzoek. De driftreductie van een spuittechniek wordt bepaald ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. Technieken worden ingedeeld in zogenaamde Drift Reducerende Techniek-klassen (DRT-klassen). Die zijn gebaseerd op internationale standaarden (ISO 22 369). Spuittechnieken waarvan is aangetoond dat deze bij juist gebruik aan de driftreductie-eisen voldoen staan op de DRT-Lijst.

In de omgeving van het plangebied vindt alleen teelt plaats van gewassen die neerwaarts worden bespoten. Dit zorgt nauwelijks tot geen verspreiding van drift. In het kader van een goede landschappelijke inpassing van het geheel wordt binnen de ‘nieuwe woonfunctie’ een boomgaardje gerealiseerd. Dit betreft een boomgaardje dat als landschappelijke inpassing fungeert en niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Dit soort bomen voor privédoeleinden wordt normaal niet behandeld met gewasbeschermingsmiddelen. Ook in deze situatie is dat niet het geval en gaat het om een bioboomgaard.

In het omgevingsplan is geborgd dat het bouwvlak van de nieuwe woning op minimaal 5 meter van de omliggende percelen ligt. Het perceel wordt rondom landschappelijk ingepast met manshoge gemengde dubbele hagen (bladhoudend) en bomen die huidblootstelling van spuitnevel en drift tegengaan. Uit een uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2024:1263 blijkt dat een haag welke hoger is dan spuithoogte[13] voldoende drift reduceert tot wel 98%[14] en hiermee sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. De hagen worden in het landschappelijke inpassingsplan geborgd. Dit zorgt voor een fysieke beperking tussen agrarische percelen en bebouwing. Verder is de gemiddelde windrichting in Nederland zuidwest. Daardoor staat de wind van de ruimte-voor-ruimtekavel af. Met het spuiten wordt rekening gehouden met de windrichting. Dit zodat drift niet richting de nieuwe ruimte-voor-ruimtekavel waait. Daarnaast wordt enkel gespoten bij een lage windsnelheid.

---

[13] Hierbij worden de loofhoogte per gewas uiteengezet:

i. Bieten worden circa 75cm hoog
ii. Aardappelen worden circa 100cm hoog (loofhoogte)
iii. Granen worden ongeveer 75cm hoog
iv. Mais wordt in de praktijk veelal 1x bespoten. Dit in het 2 tot 6 bladstadium. Het 6 bladstadium is tussen de 50-75 cm hoog

[14] Volgens het SPA-WNP-rapport heeft een groenblijvende windhaag gemiddeld 98% driftreductie over een hoogte van 0 tot 4 m en gemiddeld 90% over een hoogte van 3 tot 6 m

4.8.3 Conclusie

Bovenstaande toetsing geeft geen enkele aanleiding om ter plaatse van de nieuwe 'woonfunctie' hinder of gezondheidsrisico's te verwachten van spuitzones gewasbeschermingsmiddelen. Vanuit dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 BODEM

4.9.1 Beoordelingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten wordt volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden:

- landbouw/natuur;
- wonen; en
- industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

4.9.2 Toetsing

Met dit plan wordt een nieuwe woning met (een) bijbehorend(e) bouwwerk(en) gerealiseerd op gronden met de functie 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn momenteel in gebruik als bouwland. Tot deelname aan de SRV stonden hier varkensstallen.

In het kader van het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' heeft in 2020 een bodemonderzoek plaatsgevonden op deze gronden. In 2022 zijn alle stallen gesloopt. Gezien de aard van de activiteiten (stallen) en de korte periode die is gelegen tussen uitvoer van het bodemonderzoek en de sloop, is er geen aanleiding te verwachten dat als gevolg van de uitgevoerde activiteiten in deze periode de bodem is verontreinigd.

Daarnaast zijn na sloop van de stallen de mestputten gedempt met schone grond. De meldingsnummers van de toegepaste grond heeft initiatiefnemer aan de gemeente overlegd. Hieruit blijkt dat de aangevoerde grond geen verontreinigingen bevat. De kwaliteit van de grond hoeft daarvoor niet met aanvullend onderzoek opnieuw te worden vastgesteld.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor dit plan bestaat er geen belemmering op basis van het aspect 'bodem'. Verder bodemonderzoek voor dit plan is niet nodig.

4.10 OMGEVINGSVEILIGHEID

4.10.1 Beoordelingskader

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt worden. Externe veiligheid heeft daarom een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Bal omvat met name de regelgeving op het gebied van externe veiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig

is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

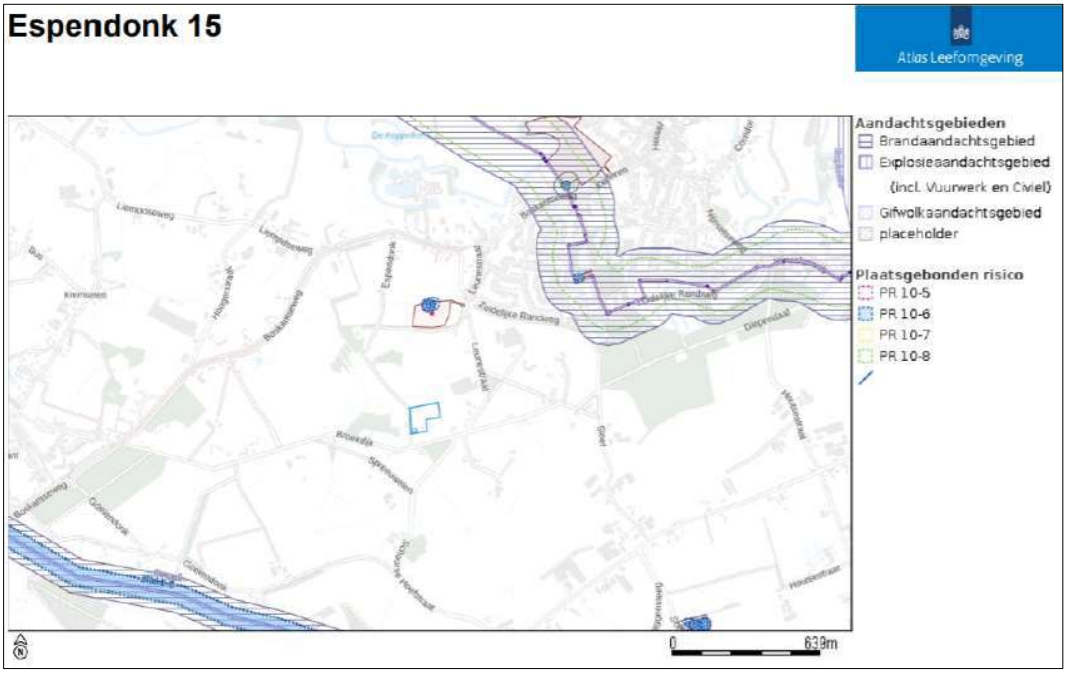
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht worden genomen. Deze waarden zijn ruim vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen.

4.10.2 Toetsing

Met onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart Nederland. Plangebied blauw omlijnd (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de Risicokaart (zie figuur 4.2) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op geruime afstand van het plangebied (>300 meter ten noorden van het plangebied) ligt aan de Leunestraat 12b een vrijstaande burgerwoonbestemming. Dit is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting – overige activiteiten. Op de locatie is een particuliere opslagtank propaan aanwezig.

Er is geen sprake van risicocontouren rondom inrichtingen die leiden tot ruimtelijke beperkingen binnen het plangebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

In de omgeving van het plangebied ligt geen weg, spoor- of waterweg waar risicovol transport over plaatsvindt. De A50 ten oosten van het plangebied is de dichtstbijzijnde weg waarover risicovol transport plaatsvindt. Deze ligt op ruim twee kilometer van de planlocatie.

Risicovolle (buis)leidingen of hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet in de omgeving van risicovolle (buis)leidingen. Op ruim 900 meter ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen de dichtstbijzijnde risicovolle buisleidingen. Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour of invloedsgebied van deze leidingen waardoor deze geen belemmering zijn voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel op de locatie.

Op ruim drie kilometer ten zuiden van het plangebied en op ruim vijf kilometer ten oosten liggen hoogspanningslijnen. Deze hebben een indicatieve magneetveldzone van respectievelijk 380 kV en 150 kV met beide een rekenafstand van 100 meter. Deze vormen geen belemmering voor dit plan.

4.10.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes liggen die in het kader van omgevingsveiligheid beschouwd worden. Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied voor externe veiligheid en ligt buiten een 10^{-6}-contour. Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 ECOLOGIE

4.11.1 Beoordelingskader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.11.2 Toetsing Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland:

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. De provincie Noord-Brabant heeft dit doorvertaald in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In of in de directe nabijheid van het NNN geldt de 'ja, mits – benadering'. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland/Brabant. Wel ligt het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNB direct naast het plangebied, aan de overzijde van de weg Espendonk, zie figuur 4.3. In de provincie Noord-Brabant is de externe werking van het NNB van toepassing. Dit betekent dat naast dat getoetst moet worden aan de directe effecten ook getoetst moet worden aan de externe effecten als gevolg van licht, geluid en optische verstoring. In de quickscan soortenbescherming die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze GoFIo is het planvoornemen in relatie tot de ligging ten opzichte van het NNB meegenomen. Uit de quickscan komt het volgende naar voren:

Tijdens de werkzaamheden wordt de bouwplaats en de omliggende natuur niet aangelicht in de nachtperiode waardoor er geen verstoring van licht optreedt. Doordat er ook in de huidige situatie veel menselijke beweging is en veel geblaf van honden bij de overburen, zal door de bouw van de woning en de schuur geen verstoring optreden als gevolg van geluid. Eventueel aanwezige dieren in de rand van het bosgebied zijn reeds gewend aan geluiden. Trillingen komen bij het bouwen van gebouwen op staal niet voor. Er wordt geconcludeerd dat het project geen gevolgen heeft voor het Natuurnetwerk.



- Figuur 4.3: Ligging NNB (groene arcering) tegenover plangebied (rood kruis). Bron kaart: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Natura 2000-gebieden:

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Natura 2000-gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden worden onder de Omgevingswet met een aanwijzingsbesluit aangewezen (artikel 2.44 van de OW). De aanwijzing van Natura 2000-gebieden gebeurt bij besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In het aanwijzingsbesluit worden (onder anderen) de instandhoudingsdoelstellingen voor het betrokken Natura 2000-gebied vastgelegd.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000- gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

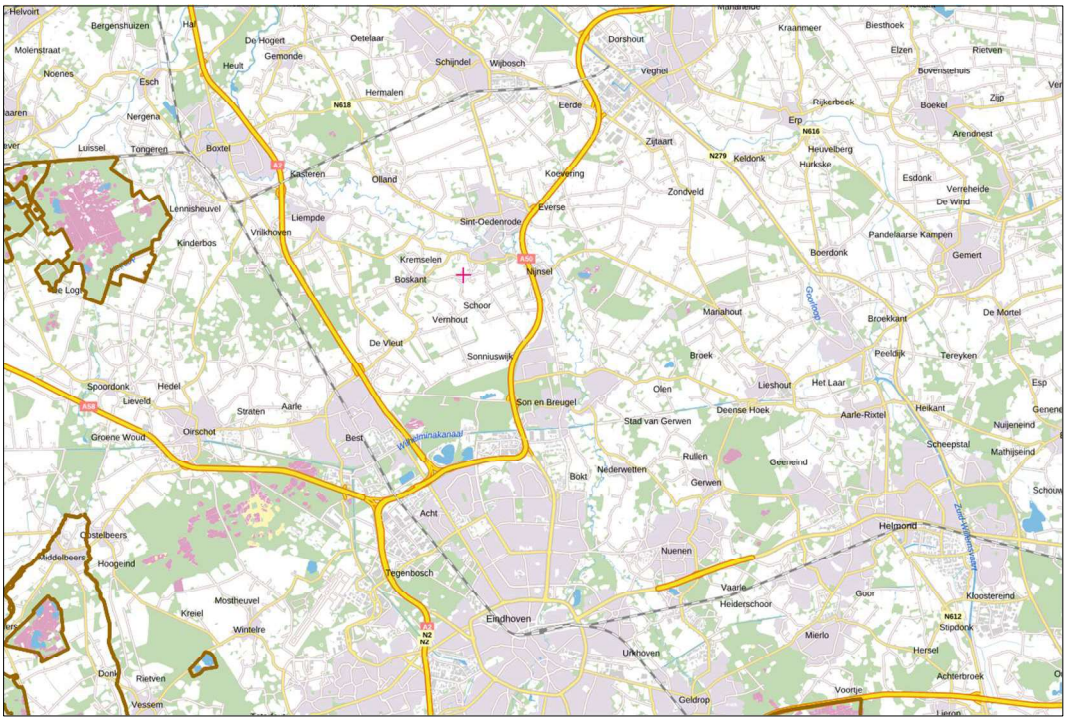
Een plan dat significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Storingseffecten
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 10 kilometer van het plangebied. Figuur 4.4 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden weer.

Bij ingrepen nabij beschermde natuur geldt een (effect) afstand van 500 meter. Deze ontwikkeling valt niet binnen die grens en geeft geen aanleiding om te verwachten dat er storingseffecten (geluid, licht en trillingen) optreden op Natura 2000-gebieden. Een voortoets Natura 2000 is niet nodig.



- Figuur 4.4 Ligging Natura 2000-gebieden (bruin omlijnd) tegenover plangebied (rood kruis). Bron kaart: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Stikstofonderzoek

Met het rekeninstrument 'Aerius Calculator' zijn berekeningen uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 van deze GoFlo opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Zowel de aanlegfase als gebruiksfase levert geen depositieresultaten op boven de 0,005 mol/ha/jaar. Daardoor zijn er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat voor dit plan geen passende beoordeling nodig is. De voortoets voor het plan voldoet aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.11.3 Toetsing Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Maar, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij wordt gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- om welke soorten het gaat.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Bij deelname aan de SRV is een quickscan flora en fauna verricht. Dit om een indicatie te krijgen van de effecten die de sloopwerkzaamheden en de nieuwe activiteiten hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er nu een nieuw plan voorligt voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning met bijgebouw(en) is opnieuw een quickscan flora en fauna verricht. Op woensdag 23 oktober 2024 is de locatie tussen 10:30 en 11:30 uur geïnventariseerd. De rapportage, d.d. 31 oktober 2024, maakt als aparte bijlage onderdeel uit van deze GoFlo. Hierna volgt kort de conclusie.

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding van de quickscan en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

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

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

4.11.4 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 WATER

4.12.1 Weging van het waterbelang

Met het in werking treden van de Omgevingswet vervangt het begrip ‘weging van het waterbelang’ de term ‘watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat er bij ruimtelijke

plannen aandacht is voor de waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het is een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer binnen het plangebied is in handen van de gemeente Meierijstad en Waterschap De Dommel.

4.12.2 Waterbeleid

De Omgevingswet regelt onder meer de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving voor activiteiten die invloed hebben op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, de waterveiligheid en de waterfuncties. Denk bijvoorbeeld aan het lozen van afvalwater, het onttrekken of infiltreren van grondwater, het aanleggen of wijzigen van waterstaatswerken of het organiseren van evenementen op of langs het water.`

De Omgevingswet vervangt onder anderen de Waterwet. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet, omdat Nederland zich moet houden aan de Europese verplichtingen.

Bepaalde regels die voorheen op rijksniveau waren gesteld zijn onder de Omgevingswet overgegaan naar waterschapsverordeningen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel

Dit beleidsplan omschrijft de koers en ambities van het waterschap voor de periode 2022 – 2027. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Omgevingswet.

De volgende drie principes geven inhoudelijke sturing aan de watertransitie:
1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

In het waterbeheerprogramma is een indeling gemaakt in drie programma's:
- Droge voeten;
- Schoon water;
- Voldoende water.

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel

Het algemeen bestuur van het waterschap stelt één waterschapsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De Waterschapsverordening is een aanvulling op de regels uit de Omgevingswet. Deze is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals agrariërs en tuinders.

De voorschriften in de Omgevingswet en de Waterschapsverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn.

Hydrologische uitgangspunten bij de regels van de Waterschapsverordening voor het afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 voor het laatst geactualiseerd. Met het inwerking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Keur vanaf die datum vervangen door de Waterschapsverordening waterschap De Dommel.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2. Plannen met een verhardingstoename tot 500 m^2 zijn in de Waterschapsverordening vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 hanteert het waterschap een algemene (reken) regel:
(benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m^3/ha.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaarten bij de Waterschapsverordening. Het grondgebied van het waterschap is verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoer lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (laag), ½ (gemiddeld) en 1 (hoog). Uit bovengenoemde kaart blijkt dat voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1 (hoog) geldt.

Vanuit de schaalgrootte van het waterschap is het verantwoord om een ondergrens te hanteren van 500 m^2. Vanuit de gemeente heeft het meerwaarde om hier andere eisen aan te stellen. Hierbij prevaleert de strengste eis.

Programma Water en Riolering Meierijstad

In dit programma zijn diverse maatregelen opgenomen om de kwaliteit van het water voor natuur en mens te waarborgen, overlast tegen te gaan en water te bergen om in te spelen op droogte.

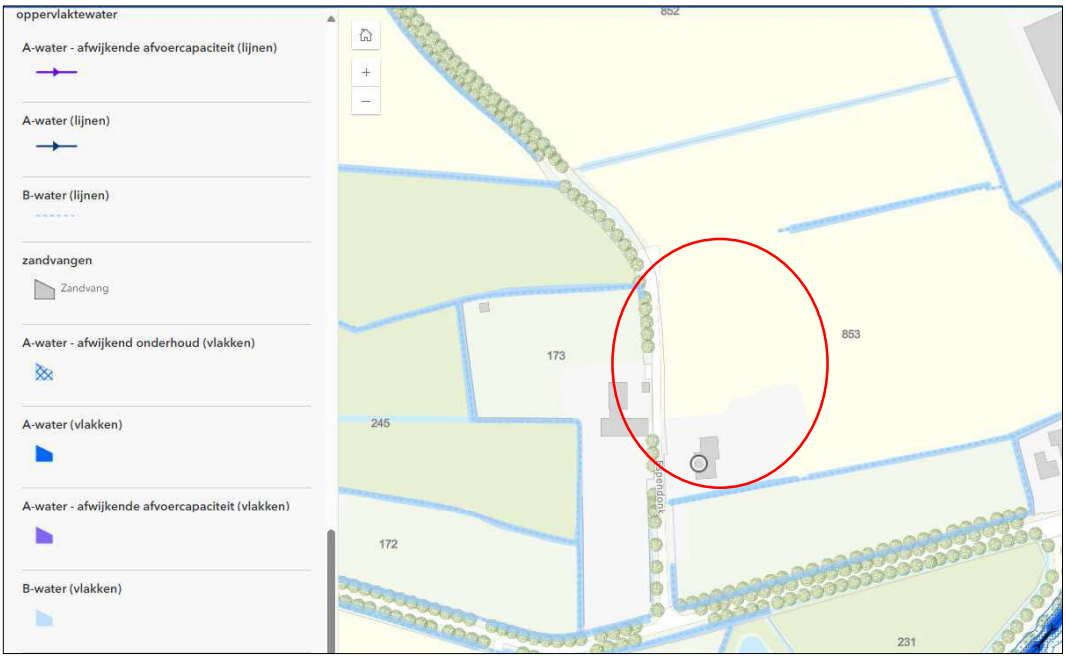
Als uitgangspunt hanteert de gemeente dat schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk gescheiden blijven. Daarbij wordt gestuurd op een stabiele aanvoer van vuil water op de rioolwaterzuivering. Dit betekent dat afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden aangesloten. Daarnaast streeft de gemeente naar een klimaatrobuuste leefomgeving, als aspect van een gezonde en veilige leefomgeving zoals benoemt in de Omgevingswet.

De gemeente zet maximaal in op het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Het uitgangspunt is ook dat hemelwater lokaal wordt verwerkt op de plaats waar het valt. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. Het

gemeentelijk Programma Water en Riolering vereist de realisatie van een compenserende waterberging om versnelde afvoer van regenwater tegen te gaan. Het gaat hier om een compenserende berging met een minimale omvang van 60 mm per m² verhard oppervlak. Zoals verderop in paragraaf 4.12.5 staat is in het landschappelijk inpassingsplan al een suggestie gedaan voor eventuele compenserende waterberging (poel aan de westkant van de boomgaard en een greppel ten westen van het bijgebouw van Espendonk 15). Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een verdere situering en technische uitwerking van de compenserende waterberging aangeleverd.

4.12.3 Oppervlaktewater

Binnen de initiatieflocatie liggen geen leggerwatergangen. Direct ten noordoosten en ten zuiden van het plangebied ligt een B-watergang zonder beschermingszone.



- Figuur 4.5: Uitsnede Legger Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omcirkeld

4.12.4 GHG en grondsoort

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse ligt op basis van arcgis rond de 0,8 – 1,5 meter onder maaiveld. Volgens het waterschap/ gemeente ligt deze op ± 0,4 meter onder maaiveld.

De bodem binnen het plangebied bestaat uit zandgronden.

4.12.5 Omgang met hemelwater

Zoals in het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' staat is met de sanering van de varkenshouderij de oppervlakte verharding flink afgenomen. Na realisatie van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning met bijbehorend(e) bouwwerk(en) en erfverharding is er nog steeds sprake van een flinke afname oppervlakte verharding ten opzichte van de situatie voor deelname aan de SRV. Hierdoor is en blijft er sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

In het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' staat dat wanneer initiatiefnemer wateroverlast blijft ondervinden rondom de woning Espendonk 15 deze in de toekomst op eigen gronden wil voorzien in een waterberging of infiltratievoorziening.

Ook voor de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning met bijbehorend(e) bouwwerk(en) en erfverharding wordt voorzien in een waterberging/ infiltratievoorziening op eigen terrein om eventuele wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Bij realisatie van een infiltratie-/afwateringsvoorziening wordt rekening gehouden met het maaiveldniveau en de grondwaterstanden. Een hemelwaterberging, zeker een afvoerende berging, dient niet dieper dan de GHG te worden aangelegd. Dit om te voorkomen dat deze gaat draineren of een groot deel van het jaar volstaat met water. Een alternatieve oplossing is de aanleg van een wadi of bergvijver op het laagste punt van het perceel.

In het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen dat het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in een poel aan de westkant van de boomgaard en in een greppel ten westen van het nieuwe bijgebouw van Espendonk 15.

4.12.6 Omgang met huishoudelijk afvalwater

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Ook de nieuwe ruimte-voor-ruimte-woning met bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten op het gemeentelijk riool zodat het huishoudelijk afvalwater hierop wordt geloosd.

4.12.7 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 DUURZAAMHEID, KLIMAATADAPTIE

4.13.1 Beoordelingskader

De lijst in artikel 1.2 Ow is niet uitputtend. Naast de in dit artikel genoemde onderwerpen behoren ook onderwerpen als duurzaamheid en klimaatadaptie tot de fysieke leefomgeving. Het gaat dan met name om duurzaamheid vanuit het beleid energieprestaties verbouw en nieuwbouw.

Bij klimaatadaptie gaat het om onderwerpen als:

- Schaduwwerking van gebouwen / reflectie van glas beperken;
- Bomen of beplanting plaatsen voor nieuwbouw;
- Hitteplan per gemeente (leefbaarheid en gezondheid);
- Toepassen bodemenergie (afhankelijk van de locatie, behoefte, etc.). WKO, restwarmte, geothermie, individuele toepassing (luchtwarmtepompen), etc.;
- Blauwgroene daken / groene gevels: het bergen van water, voorkomen van verhitting van de gevel (en dus weer moeten koelen);
- Voorkomen van verdroging: regenwaterinfiltratie;
- Bouwen vanaf vastgesteld aantal meter boven / t.o.v. NAP;
- Waterberging van een x aantal m^2 voor bepaalde typen nieuwbouw;
- Technische installaties enkel door erkende / bevoegde bedrijven.

4.13.2 Toetsing

Met dit plan wordt op een voormalige veehouderijlocatie, binnen het voormalige agrarische bouwvlak, een ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd. Bij de realisatie van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met verschillende aspecten op het gebied van duurzaamheid. Zo is er op kavelniveau aandacht voor water infiltratie. Er wordt ingezet op slimme groene tuinen en doorlaatbare bestrating zodat deze bijdraagt aan een betere waterhuishouding. Daarnaast wordt bij de bouw van de woning gekozen voor (lokale) duurzame ontwerpen, materialen, maatregelen (aandacht voor circulariteit, natuurinclusiviteit en de algemene energievoorzieningen). Het goed isoleren van de nieuwe woning draagt bij aan een lager energieverbruik. De nieuwe woning wordt gasloos en levensloopbestendig uitgevoerd. Daarnaast wordt de planlocatie landschappelijk ingepast. De hoeveelheid groen zorgt voor koeling en een sociaal en gezond leefklimaat en beperkt hittestress. Op deze manier wordt er een bijdrage geleverd aan een groene klimaatbestendige omgeving.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid, klimaatadaptie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.14.1 Beoordelingskader

Algemeen

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Archeologie

Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m² (artikel 5.130 lid 4 Bkl).
De gemeente kan in een omgevingsplan grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen (artikel 5.130 lid 5 Bkl). Bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in zo'n gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

Het Bkl bevat instructieregels waarmee gemeenten voor cultuureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan.

4.14.2 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Meierijstad is door vertaald in het ‘paraplubestemmingsplan archeologie’ dat op 10 april 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin geldt ter plaatse van de te realiseren ruimte-voor-ruimte kavel deels de ‘Waarde – Archeologie 2’ en deels de ‘Waarde – Archeologie 4’, zie figuur 4.6.



- Figuur 4.6: Ligging ‘Waarde Archeologie 2’ (linkse figuur)’, ‘Waarde Archeologie 4 (rechter figuur), bron: ‘Paraplubestemmingsplan archeologie’.

Bij bodemverstorende activiteiten[15] met een oppervlakte groter dan respectievelijk 50 m² en 250 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag verstoord worden, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. In afwijking daarvan kan een omgevingsvergunning worden verleend wanneer de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd naar het oordeel van het bevoegd gezag.

Archeologisch onderzoek ter plaatse van de nieuw te bouwen woning met bijbehorende bouwwerken is niet zinvol omdat op deze plek tot enkele jaren geleden agrarische bebouwing stond met putten tot een maximale diepte van twee meter onder peil. Deze gronden zijn dusdanig verstoord dat tot twee meter onder peil zeker geen archeologische resten worden aangetroffen. Wanneer bij de bouw- en aanlegwerkzaamheden dieper gegraven wordt dan twee meter onder peil dient wel rekening te worden gehouden met toevalvondsten vanwege de ligging op een historisch erf.

Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ staat dit plan niet in de weg.

4.14.3 Cultuurhistorie

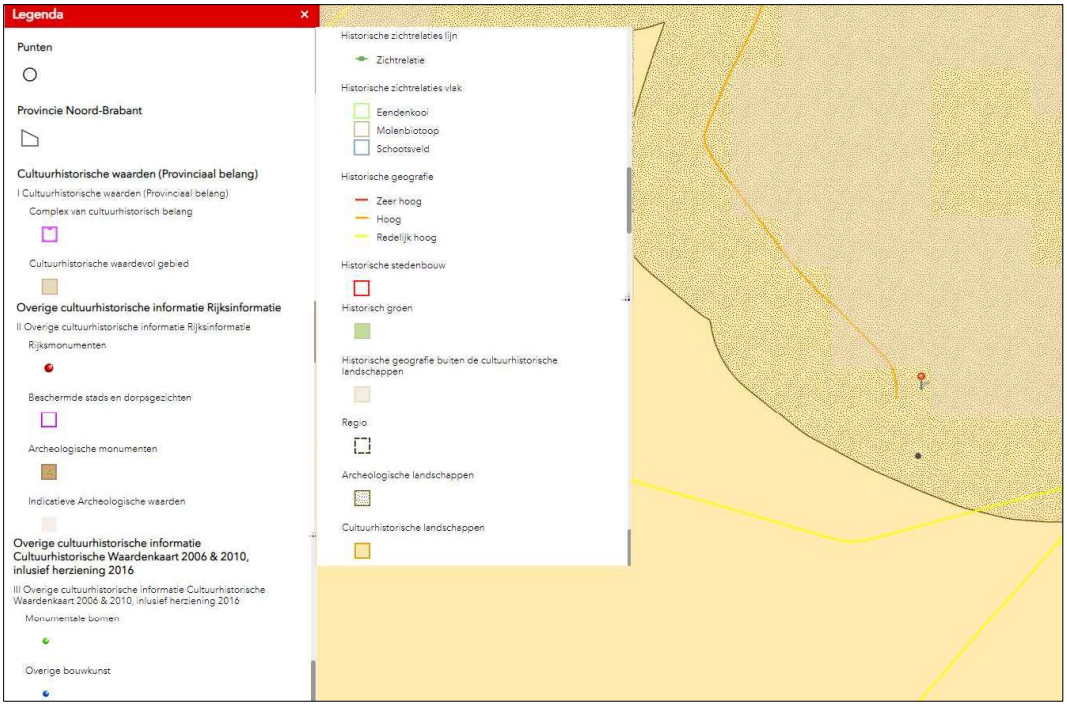
Vanuit de Omgevingswet is het verplicht om cultuurhistorische waarden te beschermen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (CHW) geraadpleegd.

[15] Bouwen als werken en werkzaamheden.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of bouwwerken aanwezig. Het plangebied ligt op de kaart binnen de regio Meierij. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt. In de regio Meierij liggen verschillende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang. Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch landschap 'Groene Woud'. Dit landschap is aangewezen als Nationaal landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

Dit plan heeft geen direct effect op de cultuurhistorische waarden. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de plek waar tot enkele jaren terug nog bedrijfsbebouwing stond. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.



- Figuur 4.7: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2024' provincie Noord- Brabant

Conclusie

Dit plan wordt niet beperkt door het aspect 'cultuurhistorie'. Het tast de cultuurhistorische waarden niet aan.

4.15 VERKEER EN PARKEREN

4.15.1 Beoordelingskader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

Bij het toelaten van nieuwe functies moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente Meierijstad hanteert de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' die uitgaat van de landelijke CROW-richtlijnen. In de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' zijn parkeercijfers en verkeersgeneraties opgenomen voor vrijstaande woningen.

4.15.2 Toetsing ontsluiting en verkeersgeneratie

Naast de bestaande in-/uitrit die de woning en het bijgebouw op Espendonk 15 ontsluit wordt ter hoogte van de nieuwe woning één extra in-/uitrit gerealiseerd op de Espendonk, zie figuur 2.7. Van daaruit ontsluit het verkeer ten westen en ten oosten op de omliggende wegen.



- Figuur 4.8: Foto van bestaande in/uitrit bij bestaande woning Espendonk 15 Sint-Oedenrode (bron: streetsmart/cyclomedia)

Verkeersgeneratie vrijstaande koopwoning

De verkeersgeneratie neemt met dit plan iets toe ten opzichte van de bestaande planologische situatie[16]. Er is wel sprake van een verkeersafname t.o.v. de varkenshouderij die eerder op de locatie werd geëxploiteerd.

Voor een vrijstaande koopwoning gelegen in het buitengebied geldt op basis van voornoemde CROW-publicatie een minimale verkeersgeneratie van 7,8 en maximaal 8,6 voertuigbewegingen per dag. Dit aantal extra verkeersbewegingen leidt niet tot een verslechtering van het omliggende wegennetwerk en de verkeersveiligheid.

4.15.3 Toetsing parkeren

In de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in de gemeente Meierijstad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor een nieuwe ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld dat op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte door nieuwe ontwikkelingen.

Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen meer parkeerdruk zullen genereren. De normen in deze nota zijn daarom van toepassing op nieuwe ontwikkelingen.

Parkeren vrijstaande koopwoning

Het plangebied ligt op basis van de 'Nota parkeernormen Meiereijstad 2018' binnen een gebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' (buitengebied). In bijlage 2 van de nota zijn de parkeernormen voor auto's opgenomen. Voor vrijstaande koopwoningen wordt een

[16] Vrijstaande koopwoning met stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten.

parkeernorm van 2,4 voor auto's per vrijstaande koopwoning bij een bezoekersaandeel van 0,3 gehanteerd. In bijlage 3 van de nota zijn parkeernormen voor fietsen opgenomen. Voor vrijstaande woningen wordt een norm gehanteerd voor de stalling van fietsen van 5,5 per woning. De nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel is van meer dan voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte voor auto's en fietsen. Er hoeft hiervoor geen gebruik te worden gemaakt van gronden van derden.

4.15.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 KOSTENVERHAAL

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

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob) voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie (artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). In de Omgevingswet zijn nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen. In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad. Dit brengt met zich mee dat voor dit plan niet de publiekrechtelijke weg bewandeld wordt. Dit plan omvat daarom geen regels over het kostenverhaal.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursreht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

5.2.2 Participatietraject

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Onder participatie wordt verstaan:
'Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van besluitvorming over een project of activiteit. Zodat zij de ruimte hebben om mee te praten, mee te beslissen of samen te werken met de initiatiefnemer of gemeente.'

Op grond van het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling moet het bevoegd gezag voldoen aan de participatievereisten. Op grond van artikel 10.2 van het Ob geldt een motiveringsplicht voor vroegtijdige publieksparticipatie. Uit het eerst lid volgt dat bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de

voorbereiding worden betrokken. Uit het tweede lid volgt dat bij het vaststellen van het omgevingsplan wordt aangegeven hoe deze partijen zijn betrokken bij de voorbereiding en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke participatiebeleid.

De gemeente Meierijstad vindt het belangrijk dat in een vroeg stadium met inwoners, omgeving en belanghebbenden in gesprek wordt gegaan over een planvoornemen. Dit zodat op tijd belangen, wensen, ervaringen, kennis en creativiteit in beeld komen. Deze worden besproken en evenwichtig afgewogen voordat er definitieve besluiten worden genomen. Participatie betekent niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten worden. Het betekent wel dat belanghebbenden goed betrokken worden bij de totstandkoming en uitwerking van het initiatief. Een voorwaarde voor goede participatie is dat belanghebbenden écht worden gehoord en dat er gezamenlijk bekeken wordt of hun stem vorm kan krijgen in (een aanpassing van) het plan.

Hiervoor heeft de gemeente Meierijstad de 'Handreiking burgerparticipatie' opgesteld die te vinden is op de gemeentelijke website. Het onderstaande stappenplan hanteert de gemeente om de participatie bij het initiatief vorm te geven:

- Stap 1: Breng het initiatief in beeld;
- Stap 2: Breng de belanghebbenden en omgeving in beeld;
- Stap 3: Bepaal het participatieniveau;
- Verschillende participatieniveaus;
- Stap 4: Maak een participatieplan;
- Stap 5: Maak een participatieverslag;
- Stap 6: Dien je aanvraag in bij de gemeente.

Conclusie

Het participatieplan/ omgevingsdialoog is in mei 2022 gevoerd voor de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning aan de noordzijde van de bestaande woning. Sindsdien hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden. Uit de gevoerde omgevingsdialoog zijn ook geen bezwaren naar voren gekomen. Het participatieplan/ omgevingsdialoog is al bij de intaketafel meegenomen en maakt als bijlage onderdeel uit van deze GoFlo.

5.2.3 Zienswijzen en Beroep

Het ontwerpplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen op dit ontwerp.

Dit plan heeft van xxx tot en met xxx zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen. PM

6 Conclusie

In deze GoFIo is het plan getoetst aan de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFIo)'. Geconcludeerd wordt dat met dit plan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt.

Bijlagen

- BIJLAGE 1: PRINCIPEBESLUIT
- BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
- BIJLAGE 3: TOELICHTING AERIUS BEREKENINGEN INCL. BEREKENINGEN
- BIJLAGE 4: QUICKSCAN SOORTENBESCHERMING
- BIJLAGE 5: VERSLAG PARTICIPATIE
- BIJLAGE 6: GGD OMGEVINGSADVIES
- BIJLAGE 7: SITUATIETEKENING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE
- BIJLAGE 8: CERTIFICAAT BOUWTITEL

Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com